



CIFOCOMA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°4-14

4^{ème} trimestre 2014

57 rue du faubourg Montmartre – Paris (9^{ème})

Validité du bulletin : 1^{er} janvier au 31 mars 2015

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

➤ EVOLUTION DU CAPITAL – CIFOCOMA est une SCPI à capital fixe

Capital nominal au 01/01/2014 :	2 744 055,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 31/12/2014 :	2 744 055,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2013 :	945,31 €
Capitaux collectés au 31/12/2014 :	4 646 054,55 €	Nombre de parts :	17 935
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	537

➤ MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

ACHAT ET VENTE AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion tient à la disposition des associés des formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires. Toutes les informations sur le marché des parts de CIFOCOMA sont consultables sur le site www.sofidy.com rubrique Les Fonds / CIFOCOMA.

Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

Date	Prix acquéreur (frais inclus) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
31/10/2014	1 137,00 €	1 046,96 €	12
28/11/2014	1 126,00 €	1 036,83 €	13
30/12/2014	-	-	-

(1) Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 3 % HT.

Ordres d'achat en attente au 31/12/2014 : 2 parts

Ordres de vente en attente au 31/12/2014 : aucune part

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 janvier, 27 février et 31 mars 2015. La société ne garantit pas le rachat des parts.

Passation des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé en recommandé avec accusé de réception ou remis en main propre à la Société de Gestion accompagné, pour les achats, du règlement libellé à l'ordre de CIFOCOMA.

Le prix indiqué dans un ordre d'achat doit être un prix maximum frais compris : nombre de parts x prix unitaire + droit d'enregistrement de 5 % (avec un minimum de 25 €) + commission de la Société de Gestion

de 3 % HT. Le prix indiqué dans un ordre de vente doit être un prix minimum souhaité.

Un ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité qui ne saurait être supérieure à 1 an. L'horodatage est effectué par la Société de Gestion ; l'inscription est faite par ordre chronologique.

Exécution des ordres

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la Société de Gestion. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions effectuées. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIES

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Il convient de prévoir les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur ainsi qu'un droit fixe de 7,62 €, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

➤ PERFORMANCES FINANCIERES

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais aussi sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes. Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix d'exécution en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2014	
sur 10 ans	12,04%
sur 15 ans	11,51%
sur 20 ans	9,71%
depuis l'origine	13,84%

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2013	2014
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	55,00 €	62,00 €
dont acompte exceptionnel (prélevé sur la réserve des plus-values)	7,00 €	3,80 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	1 098,31 €	1 105,97 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)	5,01%	5,61%
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	851,88 €	1 098,31 €
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	1 098,31 €	1 105,97 €
Variation du prix de part acquéreur moyen :	+ 28,93 %	+ 0,70 %

Société de Gestion



Tel : 01 69 87 02 00 – Fax : 01 69 87 02 01 – www.sofidy.com

➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

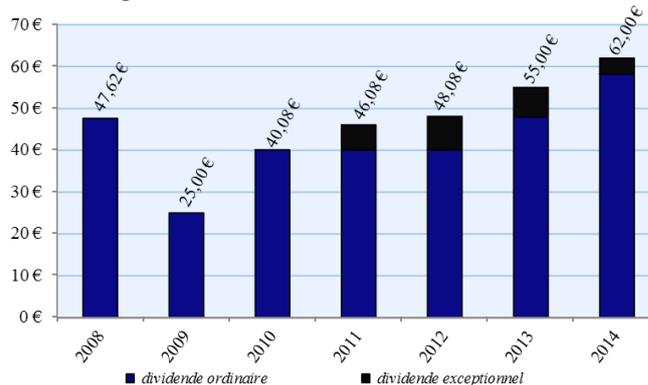
ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2013	2014	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	11,04 €	12,00 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	11,04 €	12,99 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	11,04 €	13,98 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	14,88 €	19,23 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	7,00 €	3,80 €	Décembre
Dividende annuel par part	55,00 €	62,00 €	
Taux de distribution ⁽²⁾	5,01 %	5,61 %	

(1) prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(2) dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



A la faveur d'une remontée du taux d'occupation, les résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 62,00 € par part (en progression de 13 % par rapport à 2013) tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2014, ce dividende procure une rentabilité nette de 5,61 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2015, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 19,23 € pour une part de pleine jouissance, soit 19,21 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 19,17 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

➤ INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a réalisé l'acquisition des murs d'un commerce de restauration rapide situé à l'extrémité nord du quartier des Grands Boulevards à Paris (9^{ème}), pour un prix de revient de 210 K€.

Type ⁽¹⁾	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
CCV	PARIS (75) - 57 Rue du Faubourg Montmartre	SAS GUVEN / Restauration rapide	19 m ²	210 000 €	01/10/2014
TOTAL			19 m²	210 000 €	

(1) CCV = Commerce de centre-ville

L'acquisition du trimestre a été partiellement financée par un emprunt bancaire à hauteur de 135 K€ sur 15 ans à un taux fixe de 3,12 %.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 6,4 %.

A la date du 31 décembre 2014, aucun engagement d'acquisition (promesses ou engagements fermes) n'était signé.

➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2014 s'établit à **92,49 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

1T14	2T14	3T14	4T14
94,76 %	94,05 %	91,74 %	92,49 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,00 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2014 des locaux s'établit à **90,43 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

LOCAUX LOUES OU RELOUES AU COURS DU TRIMESTRE

La relocation de la boutique de la rue Croix des Petits Champs à Paris (1^{er}) a « tourné court ». Elle a, toutefois, permis l'encaissement d'un mois de loyer (2K€) et d'un droit d'entrée (3K€).

LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2014

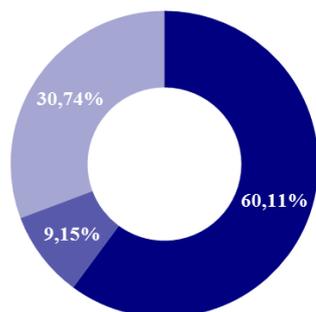
- LA CHAPELLE-ST-MEMIN (45) – route de Blois (30 m²)
- ORVAULT (44) – rue Jules Verne (271 m²)
- SAINT-LO (50) – Centre commercial Intermarché (123 m²)
- PARIS (1^{er}) – 24 rue Croix des Petits-Champs (37 m²)
- PARIS (10^{ème}) – 201 rue du faubourg St-Martin (61 m²)
- FREJUS (83) – 45 avenue Jean Jaurès (107 m²)

Montant des loyers (H.T) encaissés au cours du trimestre : 417 587 €.

➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

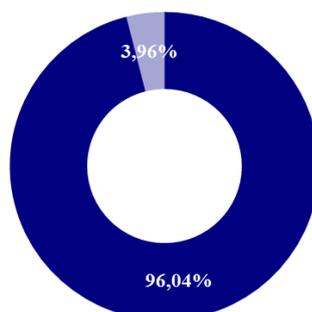
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2013 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Valeur estimée du patrimoine : 21,8 M€



Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province



Par typologie d'actif

- Commerces de Centre-Ville et milieu urbain
- Bureaux

➤ POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2014

Dettes bancaires	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen au 31 décembre 2014	Répartition : taux fixe (ou couvert) / taux variable	Durée de vie résiduelle moyenne
4,24 M€	19,43%	2,99%	74,64% / 25,36%	11 ans et 1 mois

Conformément à la treizième résolution de l'Assemblée Générale du 2 juin 2014, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 7 M€.

➤ ASSEMBLEES GENERALES

Appel à candidature : Lors de la prochaine Assemblée Générale de CIFOcoma qui se tiendra le 1^{er} juin 2015, trois sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2015.

➤ FISCALITE

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu.

FISCALITE DES REVENUS

Nous rappelons aux associés personnes physiques qu'ils sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la société de gestion (charges déductibles pour leurs montants réels). Les personnes physiques à la fois associées de SCPI et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Les **revenus financiers** sont, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, est prélevé par la Société de Gestion avant distribution. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la société de gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, les prélèvements sociaux, actuellement au taux de 15,5 %, prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'administration fiscale.

FISCALITE DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions de parts :

Depuis le 1^{er} septembre 2013, il existe deux barèmes d'abattement :

- au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value brute bénéficie d'un abattement progressif de 6 % par an entre la 6^e et la 21^e année de détention et de 4 % pour la 22^e année (permet une exonération totale d'impôt sur le revenu au-delà de 22 ans).
- au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 1,65 % par an entre la 6^e et la 21^e année, de 1,60 % pour la 22^e année et de 9 % par an entre la 23^e et la 30^e année de

détention (permet une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans).

La loi de Finance 2013 a instauré par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières dépassant le seuil de 50 000 €. Ce seuil s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention applicable pour l'imposition forfaitaire au taux actuellement en vigueur de 19 % et individuellement au regard de la quote-part de chaque concubin, partenaire de Pacs, membre du couple marié. En cas de franchissement de ce seuil, cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette jusqu'à 50 000 € puis augmente de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. A partir du seuil de 260 000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

En cas de cession de part effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values éventuellement imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant justifiera de ce montant à la société de gestion.

En cas de cession de parts effectuée avec intervention de la société de gestion (à l'occasion de confrontations sur le marché secondaire), cette dernière calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'éventuel impôt directement à l'administration fiscale. Le montant remboursé à l'associé est alors égal au montant du prix de cession diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI :

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt, déterminé selon les mêmes règles que celles exposées ci-dessus pour les cessions de parts, est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

NON RESIDENTS

Les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisés par des non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5 %).

IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales, il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 1^{er} janvier 2015 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 28 novembre 2014, était de **1 036,83 €**.

AUTRES INFORMATIONS

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.

L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI CIFOcoma publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les Etats-Unis d'Amérique.

ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Pour faire suite à notre message du 3ème trimestre, nous vous rappelons que confiance, résultats, Statuts protecteurs, sont indispensables pour qualifier la qualité d'une bonne SCPI. Nous considérons que c'est le cas pour notre SCPI.

Ces critères sont indispensables mais non suffisants. Votre participation active dans la vie de la SCPI est nécessaire. Sans votre implication personnelle, ces critères peuvent un jour devenir inopérants. Cette SCPI florissante, pourrait un jour attirer des convoitises. Les critères qui président aujourd'hui à la bonne destinée de votre SCPI peuvent un jour s'affaiblir, les bonnes pratiques s'oublier par l'usure du temps . . .

La participation active des associés, du Conseil de Surveillance et leur vigilance sont les meilleurs garants contre un affadissement possible. Voter est un privilège et un pouvoir que vous exercez au moment des A.G. et la meilleure façon de préserver votre épargne et vos revenus, fruits de votre investissement.

Lors de l'Assemblée Générale du 02 juin 2014, 59,13 % des personnes associées n'ont pas retourné leur bulletin de vote, soit 311 associés sur 526. Heureusement le quorum en voix a été largement atteint. C'est un comportement dommageable, même si la SCPI avance sur de bons rails. Que se passerait-il si nous traversions une période tourmentée ? Les causes de ces abstentions :

- Tout va bien inutile de s'en préoccuper.
- Certains pensent que les quelques voix qu'ils détiennent ne changeront rien aux décisions à prendre.
- D'autres ont peur de voter par méconnaissance des sujets soumis à leur avis ou d'affirmer leur volonté de participer aux décisions en ayant peur de répondre oui ou non.

Vous aurez noté que la réponse postale est payée par CIFOCOMA. Si vous avez besoin d'explications, les personnes élues par vous au Conseil de Surveillance sont à votre disposition avec leur nom, adresse et téléphone pour vous aider ! (En page 3 du rapport annuel, gage de transparence !).

Sachez qu'en dehors des personnes physiquement présentes aux assemblées, tous les votes pour renouveler les membres du Conseil de Surveillance s'effectuent au paragraphe n° 4 rouge de la page 3 de votre bulletin de vote, obligatoirement, que vous ayez donné pouvoir à personne dénommée au n° 1 rouge, page 1 ou pouvoir au président de l'assemblée n° 2 également en rouge page 1. Vous devez signer deux fois en bas des pages 2 et page 3, plutôt que de ne rien signer, ce qui annulerait votre bulletin de vote. (Trop nombreux oublis à ce sujet.)

Dans son rapport annuel à l'Assemblée, le Président du Conseil de Surveillance explicite clairement sa position sur les résolutions qui vous sont proposées. En conséquence vous pouvez, s'il les approuve sans restriction, répondre oui aux résolutions proposées au n° 3 en rouge page 2. C'est la vraie bonne solution à l'expression de votre vote. Ne laissez pas autrui gouverner votre épargne.

Soyez assurés que si problème il y avait à ce sujet, vous en seriez avertis en temps utile, c'est cela aussi la vigilance.

Enfin tout associé, petit porteur ou plus important a le droit de postuler pour participer aux fonctions du Conseil de Surveillance. Il n'est pas nécessaire d'être un expert en finances pour oser se présenter. Vous avez investi dans CIFOCOMA, le bon sens a prévalu à ce moment – là, le bon sens vous permettra de poser les bonnes questions lors des réunions. Nous sommes sûrs qu'il y a des compétences cachées qui ne demandent qu'à s'exprimer au sein de la communauté des associés. Seule obligation : les Conseillers doivent fuir les conflits d'intérêts et éviter les délits d'initiés.

Des règles d'indemnisations sont prévues pour les déplacements et (re) lisez la résolution n° 15 du rapport annuel de l'exercice 2013. Le service des associés, chez SOFIDY saura vous donner toute explication à ce sujet. L'appel aux postulants est formulé dans le présent bulletin, n'avez pas peur de postuler.

Soyez assurés, Mesdames, Messieurs, que la performance repose aussi et avant tout sur vous, associés, et sur vos possibilités de vous investir concrètement dans votre SCPI. Assistez aux A.G. est aussi la bonne façon pour se former. . .

Très bonne année nouvelle à toutes et tous et merci pour votre soutien.

Charles Coulon
Président du Conseil de Surveillance

NB : Dans le prochain BTI nous parlerons, critères pour définir une bonne SCPI, investissements et encore votes lors des A.G. Conservez ce texte pour voter lors de la prochaine Assemblée Générale.

Nature de la Société :	Société Civile de Placements Immobiliers
Visa de l'AMF délivré à la note d'information :	SCPI N°13-09 du 16 avril 2013
Agrément de l'AMF à SOFIDY :	GP N° 07000042 du 18 juillet 2014
Siège social :	303, Square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX
Responsable de l'information :	M. Jean-Marc PETER - SOFIDY 303, square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX Tél. : 01 69 87 02 00 – Fax. : 01 69 87 02 01

Mise à disposition des documents d'information

Vous pouvez retrouver les bulletins trimestriels d'information, les statuts, la note d'information et le dernier rapport annuel de votre SCPI sur le site internet de la Société de Gestion (www.sofidy.com), dans la rubrique « Documentation ».

COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION

A adresser à votre conseiller habituel ou à retourner à SOFIDY - 303 square des Champs Elysées - 91026 EVRY Cedex

✂

Si vous-même, un de vos parents ou amis, êtes intéressés par les SCPI gérées par SOFIDY (IMMORENTE, IMMORENTE 2, EFIMMO, CIFOCOMA 2, SOFIPIERRE) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

IMMORENTE IMMORENTE 2 EFIMMO CIFOCOMA 2 SOFIPIERRE

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone :