



# CIFOCOMA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

2<sup>ème</sup> trimestre 2013

95 avenue de Villiers – Paris (17<sup>ème</sup>)

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2013

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

La Société de Gestion a lancé le 16 mai dernier, en concertation avec le Conseil de Surveillance, une nouvelle augmentation de capital de 1 001 000 € sur la base d'un prix de souscription de 1 100 € par part. Les associés ont bénéficiés d'un délai de priorité de 15 jours. Au 30 juin 2013, l'opération a d'ores et déjà été souscrite à 76 %.

Capital nominal au 01/01/2013 :	2 604 825,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 30/06/2013 :	2 744 055,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2012 :	910,16 €
Capitaux collectés au 30/06/2013 :	4 410 654,55 €	Nombre de parts :	17 721
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	520

## ➤ 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](http://www.sofidy.com) rubrique Produits / SCPI.

#### 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 de parts 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.

### 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 de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

### SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI)	
sur 10 ans	12,08 %
sur 15 ans	9,80 %
sur 20 ans	10,58 %
depuis l'origine	13,82 %

### SUR UN EXERCICE

<b>En € par part ayant pleine jouissance</b>	2012	2013
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	48,08 €	NC
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values)	8,00 €	-
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	851,88 €	NC
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)</b>	5,64 %	NC
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	793,96 €	851,88 €
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	851,88 €	NC
<b>Variation du prix de part acquéreur moyen :</b>	+ 7,30 %	NC

## ➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

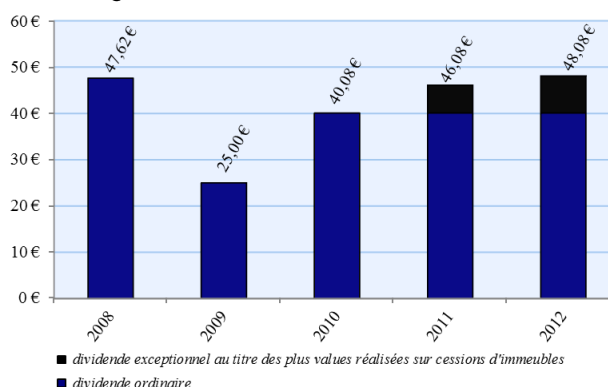
### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2012	2013	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	10,02 €	<b>11,04 €</b>	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	10,02 €	<b>11,04 €</b>	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	10,02 €		Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	10,02 €		Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	8,00 €		Décembre
Dividende annuel par part	48,08 €	<b>Entre 48 et 52 €</b>	
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	5,64%		

(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



La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2013 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin juillet 2013, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 11,04 € pour une part de pleine jouissance, ou 11,04 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, ou 11,04 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés. (cf. paragraphe fiscalité pour l'évolution de la fiscalité sur les revenus financiers à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013).

## ➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a réalisé l'acquisition des murs de cinq boutiques en copropriété, pour un prix de revient total de 2,3 M€. Ces investissements ont notamment porté sur les murs d'un restaurant situé en bord de mer à Fréjus (83) et d'une boutique d'équipement de la maison située à Paris (17<sup>ème</sup>). En outre, CIFOCOMA a acquis un immeuble en pleine propriété à Angers (49), loué à une agence bancaire, pour un prix de revient de 0,6 M€.

Type <sup>(1)</sup>	Situation	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
CCV	LILLE - 159 rue Gambetta	SARL AIDA / salon de coiffure	64 m <sup>2</sup>	302 700 €	03/04/2013
CCV	DOMENE - 2 rue M. Charles	PHARMACIE DES CHARMETTES / pharmacie	122 m <sup>2</sup>	291 200 €	23/04/2013
CCV	PARIS - 23 rue de Maubeuge <sup>(2)</sup>	SARL ALEA JACTA EST / traiteur	24 m <sup>2</sup>	155 165 €	31/05/2013
CCV	ANGERS - 19/21 bd Carnot	SCI DU CREDIT COOPERATIF / banque	300 m <sup>2</sup>	560 939 €	18/06/2013
CCV	FREJUS - 473 bd d'Alger	GIRCO / restaurant	141 m <sup>2</sup>	652 618 €	26/06/2013
CCV	PARIS - 95 avenue de Villiers	CARRE SOL / équipement de la maison	97 m <sup>2</sup>	878 963 €	28/06/2013
<b>TOTAL</b>			<b>748 m<sup>2</sup></b>	<b>2 841 585 €</b>	

(1) CCV = Commerce de centre-ville / (2) Cette acquisition complète celles des deux autres boutiques réalisées à la même adresse en septembre 2012, grâce à la levée de la condition suspensive à l'achat (validation des travaux réalisés par le locataire par l'Assemblée Générale des copropriétaires).

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 6,1 %.

A la date du 30 juin 2013, des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes) étaient signés pour un montant global frais inclus de près de 1,1 millions d'euros.

## ➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

### ARBITRAGES

Les ventes réalisées depuis le début de l'année se résument comme suit :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des Valeurs d'expertise (au 31 décembre 2011)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
2 107 674 €	-198 688 €	1 932 000 €	+ 9,09 %

Au 30 juin 2013, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'un actif à Nanterre pour un prix net vendeur de 90 K€.

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2013 s'établit à **93,47 %**. 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.

3T12	4T12	1T13	2T13
80,86 %	81,16 %	84,11 %	<b>93,47 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2013 des locaux s'établit à **94,62 %**. 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 VACANTS AU 30 JUIN 2013

- PARIS (12<sup>ème</sup>) – place d'Aligre (440 m<sup>2</sup>)
- LA CHAPELLE-ST-MEMIN (45) – route de Blois (30 m<sup>2</sup>)
- NANTERRE (92) – place du marché (34 m<sup>2</sup>) – vente en cours
- EPERNAY (51) – 36 place des arcades (78 m<sup>2</sup>)

Montant des loyers encaissés (H.T) au cours du trimestre : 341 207 €.

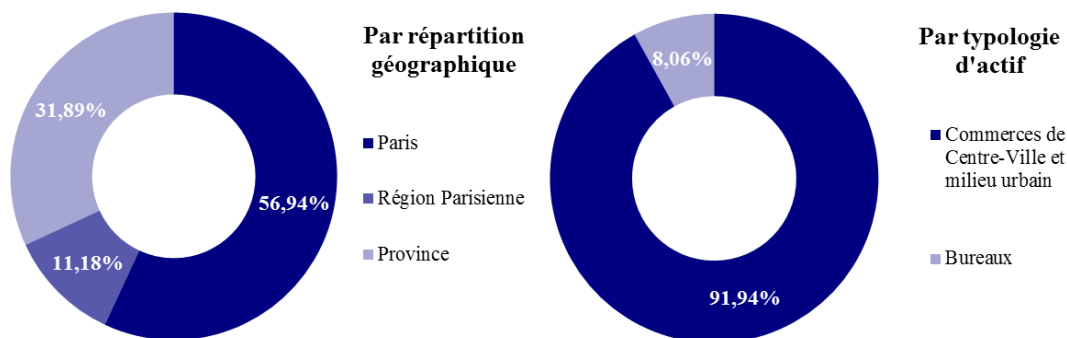
### LOCAUX LOUES OU RELOUE AU COURS DU TRIMESTRE

Le local commercial de la place d'Aligre à Paris (12<sup>ème</sup>) a été loué durant 3 semaines (du 8 mai au 29 mai 2013) à une société de production de films pour un tournage moyennant un loyer de 11 K€. Une piste à la relocation en bail commercial est bien avancée.

## ➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2013

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2012 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

**Valeur estimée du patrimoine : 18,5 M€**



## ➤ POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2013

% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2013	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
		taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
<b>18,31%</b>	<b>3,14%</b>	<b>69,36%</b>	<b>30,64%</b>	<b>13 ans et 2 mois</b>

## ➤ FISCALITE

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu. Nous attirons plus particulièrement votre attention sur les nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption des Lois de Finance rectificatives pour 2012 et de la Loi de Finance pour 2013.

### 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 %.

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, suite à l'adoption de la loi de finances 2013, les **revenus financiers** sont désormais, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette loi supprime donc l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1er janvier 2013, un **prélèvement obligatoire non libératoire**, au taux de 24 %, que la Société de gestion prélèvera désormais avant distribution. Le premier prélèvement obligatoire interviendra à compter du dividende du 1er trimestre 2013 qui sera versé fin avril 2013. 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 (soit revenu fiscal de référence 2011) 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 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-dessous pour les cessions de parts, est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts :

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2012, un abattement progressif de 2 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 17<sup>ème</sup> année de détention, de 4 % par an entre la 18<sup>ème</sup> et la 24<sup>ème</sup> année, et de 8 % au-delà de la 24<sup>ème</sup> année, permet une exonération totale au-delà de

30 ans. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, la plus-value nette calculée est imposée au taux de 34,5 % (dont 15,5 % au titre des prélèvements sociaux).

La loi de finance 2013 instaure par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. 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 plus-value nette est imposée au taux plafond de 6 %.

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.

### NON RESIDENTS

La 2<sup>nd</sup> Loi de Finance Rectificative pour 2012 a instauré pour les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisées par des non-résidents une soumission aux prélèvements sociaux de 15,5 %. Cette disposition entre en vigueur de manière rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour les revenus fonciers perçus.

### 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<sup>er</sup> janvier 2013 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 31 octobre 2012, était de **815,00 €** et la valeur de réalisation de **910,16 €**.

### 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.

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 4 juin 2013, quatre sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans les quatre candidats sortants, à savoir Monsieur Charles COULON, Monsieur André GUITARD, Monsieur Régis GALPIN et Monsieur Francis BARTOUT. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

La Directive européenne AIFM, qui prévoit notamment l'obligation d'un dépositaire pour les SCPI, doit être transposée en droit français au plus tard le 22 juillet 2013. Nous vous tiendrons prochainement informés de cette évolution réglementaire.

**ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

**Pour ce qui concerne l'application en droit français de la Directive européenne 2211/61/UE les nouvelles sont graves :**

**Concernant la future ordonnance (attendue pour le 23 juillet au plus tard et non connue à la date de la présente rédaction mais qui le sera lors de la publication de ce message), les professionnels ont agi activement et malheureusement de façon peut-être efficace pour nous priver de droits essentiels.**

**Le pire de tout étant la perte de la possibilité de contrôler les cessions d'éléments du patrimoine par décision d'Assemblée Générale, ouvrant ainsi la voie à tous les possibles abus.**

**Si telle disposition néfaste est maintenue, il nous faudra y répondre par une mobilisation sans précédent de chacun d'entre nous vers ses élus et le gouvernement, en vue d'un amendement avant ratification.**

**Cette affaire est à prendre très au sérieux.**

Les investissements de votre SCPI réalisés depuis le début de l'exercice 2013 représentent 3 142 435 € avec un rendement net moyen de 6,06%. Cette politique d'investissement active couplée à la vente de l'indivision du quai de Jayr ont notamment permis de faire progresser sensiblement le taux d'occupation financier qui est passé de 81,16% au quatrième trimestre de 2012 à 93,47% au deuxième trimestre de 2013.

A mi-juillet 2013, l'augmentation de capital de 910 parts de 1.100 € la part, lancée le 06 mai 2013, pour un montant de 1.001.000 € a été couverte à 94 % des parts.

Ces résultats, dans une conjoncture plutôt difficile marquent l'engagement des anciens associés dans leur utilisation de leur droit préférentiel de souscription et la diligence et la qualité de notre gestionnaire SOFIDY dans la finalisation de cette opération.

Ces disponibilités nouvelles venant s'ajouter au règlement définitif de l'affaire Jayr, ouvrent des perspectives nouvelles au redressement des résultats de notre SCPI CIFOcoma, qui sont maintenant à portée de mains si nous continuons, tous, à travailler dans cette optique.

La fin du mandat du commissaire aux comptes PricewaterhouseCoopers a été constatée par l'A.G. du 04 juin 2013.

Les membres du Conseil de Surveillance, F. Bartout, C. Coulon, R. Galpin et A. Guitard remercient les associés qui ont permis leur réélection à l'issue de l'A.G. du 04 juin 2013.

Bonnes vacances à Tous, mais restons très mobilisés.

**Charles Coulon**  
**Président du Conseil de Surveillance**  
**CIFOcoma**

<b>Nature de la Société :</b>	Société Civile de Placements Immobiliers
<b>Visa de l'AMF délivré à la note d'information :</b>	SCPI N°13-09 du 16 avril 2013
<b>Agrément de l'AMF à SOFIDY :</b>	GP N° 07000042 du 10 juillet 2007
<b>Siège social :</b>	303, Square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX
<b>Responsable de l'information :</b>	M. Christian FLAMARION - 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](http://www.sofidy.com)), dans l'onglet « Produits » - « Documents téléchargeables ».

**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    CIFOcoma 2    SOFIPIERRE

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....