



2 rue d'Erlon – Nantes (44)

CIFOCOMA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

4^{ème} trimestre 2013

Validité du bulletin : 1^{er} janvier au 31 mars 2014

« Les équipes de SOFIDY sont heureuses de vous présenter leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année et profitent de l'occasion pour vous remercier de la confiance que vous nous accordez depuis de longues années. L'année 2013 s'est achevée avec de très bonnes performances pour votre SCPI qui permettent de confirmer une progression du dividende par part à 55,00 € contre 48,08 € l'année précédente. L'année 2014 démarre avec la nécessaire mise en conformité de votre SCPI à la Directive dite AIFM dont les enjeux et conséquences vous ont été présentées lors de l'envoi du précédent bulletin. A ce titre nous vous informons que l'Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée début mars pour vous soumettre l'ensemble des dispositions nouvelles à adopter. Encore une excellente année à toutes et tous ! »

Jean-Marc PETER, Directeur Général

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

La Société de Gestion envisage, en concertation avec le Conseil de Surveillance, de procéder à une nouvelle augmentation de capital en 2014.

Capital nominal au 01/01/2013 :	2 604 825,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 31/12/2013 :	2 744 055,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2012 :	910,16 €
Capitaux collectés au 31/12/2013 :	4 646 054,55 €	Nombre de parts :	17 935
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	526

➤ 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 Produits / SCPI.

Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

Date	Prix acquéreur (frais inclus) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
31/10/2013	1 102,17 €	1 015,00 €	28
29/11/2013	1 102,17 €	1 015,00 €	1
31/12/2013	1 102,17 €	1 015,00 €	3

(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 31/12/2013 : aucune part

Ordres de vente en attente au 31/12/2013 : 2 parts

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 janvier, 28 février et 31 mars 2014. 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

➤ 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 2013	
sur 10 ans	13,08%
sur 15 ans	11,13%
sur 20 ans	11,19%
depuis l'origine	13,85%

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2012	2013
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values) dont prélèvement sur le report à nouveau	48,08 € 8,00 € -	55,00 € 7,00 € -
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	851,88 €	1 098,31 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)	5,64 %	5,01 %
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 €	1 098,31 €
Variation du prix de part acquéreur moyen :	+ 7,30 %	+ 28,93 %

Société de Gestion

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

➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

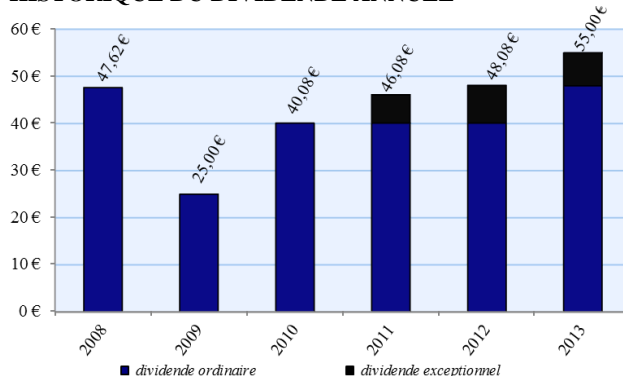
ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2012	2013	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	10,02 €	11,04 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	10,02 €	11,04 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	10,02 €	11,04 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	10,02 €	14,88 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	8,00 €	7,00 €	Décembre
Dividende annuel par part	48,08 €	55,00 €	
Taux de distribution ⁽²⁾	5,64%	5,01 %	

(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



Malgré une conjoncture toujours difficile, votre Société de Gestion est parvenue à améliorer le taux d'occupation du patrimoine qui progresse de près de 10 % entre 2012 et 2013 pour s'établir à plus de 91 %. Les résultats de votre SCPI permettent, par ailleurs, de distribuer un dividende annuel global de 55,00 € par part (en progression de 15 % par rapport à 2012) tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2013, ce dividende procure une rentabilité nette de 5,01 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2014, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 14,88 € pour une part de pleine jouissance, soit 14,84 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 14,78 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a réalisé l'acquisition des murs deux commerces Parisiens (2^{ème} et 10^{ème} arrondissements) et de deux commerces en région (Nantes et Fréjus), pour un prix de revient global de 1 783 K€.

Type ⁽¹⁾	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
CCV	PARIS (2 ^e) - 8/10 rue St-Marc	ELGI / restauration rapide	89 m ²	722 134 €	28/11/2013
CCV	FREJUS (83) - 45 rue J. Jaurès	VAP'O'VAR / cigarettes électroniques	107 m ²	284 000 €	13/12/2013
CCV	NANTES (44) - 2 rue d'Erlon	LE RINCE COCHON / restauration	68 m ²	249 450 €	26/12/2013
CCV	PARIS (10 ^e) - 48 rue R. Boulanger	STAR'ELLE / salon de coiffure	76 m ²	527 750 €	27/12/2013
TOTAL			339 m²	1 783 334 €	

(1) CCV = Commerce de centre-ville ;

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

➤ 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 ou moins-values (nettes de fiscalité)	Total des Valeurs d'expertise (au 31 décembre 2012)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
2 197 674 €	-169 672 €	2 022 000 €	+ 8,69%

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2013 s'établit à **91,40 %**. 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.

1T13	2T13	3T13	4T13
84,11 %	93,47 %	89,43 %	91,40 %

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 2013 des locaux s'établit à **89,13 %**. 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 31 DECEMBRE 2013

- LA CHAPELLE-ST-MEMIN (45) – route de Blois (30 m²)
- ORVAULT (44) – rue Jules Verne (271 m²)
- EPERNAY (51) – 36 place des arcades (78 m²)

Montant des loyers encaissés (H.T) au cours du trimestre : 286 592 €.

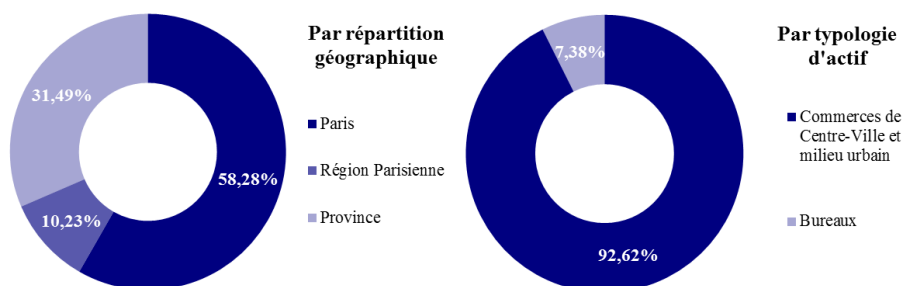
LOCAUX LOUES OU RELOUE AU COURS DU TRIMESTRE

La relocation du local commercial de la place d'Aligre à Paris (12^{ème}), à un enseigne alimentaire, a pris effet le 26 novembre 2013 via un bail commercial (3/6/9 ans) moyennant un loyer annuel de 120 K€.

➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 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 : 20,2 M€



➤ POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2013

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen au 31 décembre 2013	Répartition taux fixe (ou couvert) / taux variable	Durée de vie résiduelle moyenne
4,22 M€	20,90%	3,06%	72,16% / 27,84%	12 ans

Conformément à la treizième résolution de l'Assemblée Générale du 4 juin 2013, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 7 M€.

➤ 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 %.

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 prélève désormais 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 :

Les modalités d'imposition des plus-values immobilières ont été modifiées pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013. Depuis cette date, 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 6e et la 21e année de détention et de 4 % pour la 22e 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 6e et la 21e année, de 1,60 % pour la 22e année et de 9 % par an entre la 23e et la 30e 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.

Pour les cessions d'immeubles intervenant entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel complémentaire de 25 % est appliqué pour la détermination des bases imposables au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

NON RESIDENTS

La 2nd 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^{er} 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^{er} janvier 2014 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 31 décembre 2013, était de **1 015,00 €**.

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 CIFOCONA 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.

Appel à candidature : Lors de la prochaine Assemblée Générale de CIFOCONA qui se tiendra le 2 juin 2014, un siège du Conseil de Surveillance sera 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 1er mars 2014.

ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Tout d'abord le Conseil de Surveillance vous présente ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année qui représentera un tournant dans l'avenir de notre SCPI.

Sur convocation de notre société de Gestion SOFIDY pour les 17 décembre 2013 et 13 janvier 2014, le Conseil de Surveillance de CIFOCONA à l'unanimité de ses huit membres, a souhaité différer les réunions prévues pour ces deux dates afin de convenablement en préparer la tenue.

L'objet de ces réunions doit porter sur un sujet majeur qui organise la vie sociale de notre SCPI et en fixe à la fois les règles de fonctionnement et les coûts nouveaux qui vont en résulter : la modification des Statuts de la SCPI CIFOCONA.

Les associés et citoyens que nous sommes, ne peuvent qu'être choqués, voire scandalisés par un processus qui prend argument de les protéger et qui de fait les prive d'un moyen fondamental d'action sur un aspect vital de la vie sociale de leur support d'épargne. Cela hors champ des impératifs de la Directive Européenne 2011-61 UE qui plus est.

Ce sujet en est d'autant plus grave, que l'Ordonnance n°2013-676 qui résulte de la transposition de la Directive précitée, a été ratifiée par l'article 181 de la loi n°2014 du 02 janvier 2014, sans prise en compte des objections des porteurs de parts par le Sénat ou l'Assemblée nationale. Les appels d'offre relatifs au Dépositaire (un « contrôleur bis » dont l'intervention dans une SCPI telle que CIFOCONA rend perplexe), ne sont encore que projets qui posent de sérieux problèmes de cohérence, d'homogénéité et qui méritent clarification.

Les autres points tout aussi primordiaux portent sur la préservation des pouvoirs dévolus aux Assemblées Générales et au Conseil de Surveillance qui seuls permettent un contrôle vrai et immédiat des actes qui régulent les cessions et les achats portant sur notre patrimoine immobilier.

Compte tenu des incertitudes qui demeurent en ce domaine, coût réel et justifié du Dépositaire après appel d'offre ouvert, et d'éventuelles commissions nouvelles qui pourraient résulter d'une négociation avec la société de gestion, il est apparu que votre Conseil de Surveillance devait se livrer à un profond travail d'analyse, de comparaison avec son environnement, de mise à niveau de tous ses membres, sur les points ou problèmes pour lesquels les Conseillers auront à se positionner lors des prochaines discussions. D'où le report de réunions d'évidence précipitées et qui réclament préparation sérieuse.

Je puis vous affirmer que votre Conseil a beaucoup travaillé et donné beaucoup de son temps pour vous assurer d'une représentation compétente lors de ces prochaines réunions qui pourraient se situer vers le milieu du premier trimestre, en complément de la réunion déjà prévue pour clôturer l'exercice 2013.

Nous vous remercions par avance pour votre plein soutien au cours des prochaines Assemblées Générales qui concluront ces débats.

Charles Coulon
Président du Conseil de Surveillance - CIFOCONA

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 10 juillet 2007
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 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, CIFOCONA 2, SOFIPIERRE) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

IMMORENTE IMMORENTE 2 EFIMMO CIFOCONA 2 SOFIPIERRE

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone :