



# CIFOCOMA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

3<sup>ème</sup> trimestre 2013

2 cours du Mal de Lattre de Tassigny – Blaye (33)

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2013

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

La Société de Gestion a lancé le 15 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 bénéficié d'un délai de priorité de 15 jours. La période de souscription a été clôturée par anticipation le 22 juillet 2013, l'intégralité des parts proposées, ayant été souscrites.

Capital nominal au 01/01/2013 :	2 604 825,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 30/09/2013 :	2 744 055,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2012 :	910,16 €
Capitaux collectés au 30/09/2013 :	4 646 054,55 €	Nombre de parts :	17 935
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	527

## ➤ MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

### ACHAT ET VENTE AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ 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.

#### Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

Date	Prix acquéreur (frais inclus) <sup>(1)</sup>	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
31/07/2013	-	-	-
30/08/2013	1 102,17 €	1 015,00 €	4
30/09/2013	-	-	-

(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 30/09/2013 : aucune part  
Ordres de vente en attente au 30/09/2013 : 27 parts

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 octobre, 29 novembre et 31 décembre 2013.

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 ASSOCIÉS

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) au 31 décembre 2012	
sur 10 ans	12,08 %
sur 15 ans	9,80 %
sur 20 ans	10,58 %
depuis l'origine	13,82 %

### SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance		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
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (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
Variation du prix de part acquéreur moyen :		+ 7,30 %	NC

## ➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

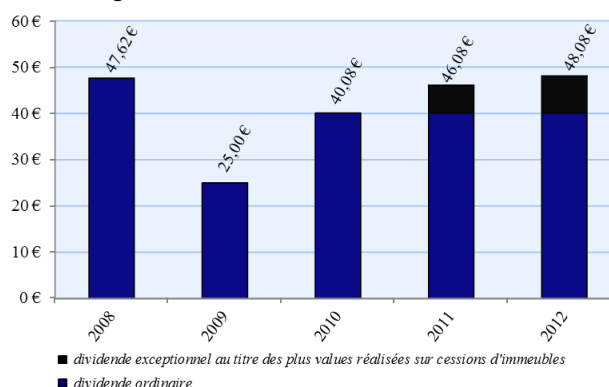
### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2012	Prévisions 2013	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	10,02 €	11,04 €	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	10,02 €	11,04 €	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	10,02 €	11,04 €	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	10,02 €	14,88 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	8,00 €	7,00 €	Décembre
Dividende annuel par part	48,08 €	55,00 €	
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 versera, fin octobre 2013, le troisième 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).

Une distribution exceptionnelle de 7,00 € par part, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, est prévue le 12 décembre prochain. Elle s'entend nette de toute fiscalité et bénéficiera aux associés et usufruitiers pour les parts ayant jouissance à la date de la distribution.

## ➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a réalisé l'acquisition des murs d'une boutique d'achat/vente de pierres et métaux précieux à quelques mètres de la rue du Faubourg Montmartre à Paris (9<sup>ème</sup>), pour un prix de revient de 247 K€.

Type <sup>(1)</sup>	Situation	Locataires / Activités	Surface en m²	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
CCV	PARIS - 58 rue Richer	Mme NZOKO / achat vente pierres et métaux précieux	24 m²	247 397 €	26/09/2013
<b>TOTAL</b>			<b>24 m²</b>	<b>247 397 €</b>	

(1) CCV = Commerce de centre-ville

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 6,0 %.

A la date du 30 septembre 2013, des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes) étaient signés pour un montant global frais inclus de près de 1,5 millions d'euros.

## ➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

### ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a cédé un local commercial de 34 m² situé place du marché à Nanterre (92), vacant depuis janvier 2012, pour un prix net vendeur de 90 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 29 K€.

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 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 troisième trimestre 2013 s'établit à **89,43 %**. 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.

4T12	1T13	2T13	3T13
81,16 %	84,11 %	93,47 %	<b>89,43 % <sup>(1)</sup></b>

(1) Le taux d'occupation diminue par rapport au trimestre précédent compte tenu de la location temporaire de 3 semaines du local de la place d'Aligre à Paris (12<sup>ème</sup>) qui avait eu lieu sur le deuxième trimestre 2013 (Cf. précédent bulletin trimestriel). Cependant, un nouveau bail sous conditions suspensives a été signé en vue d'une prise d'effet au plus tard le 30 novembre 2013.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2013 des locaux s'établit à **89,23 %**. 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 SEPTEMBRE 2013

- PARIS (12<sup>ème</sup>) – place d'Aligre (440 m²) – reloué sous conditions suspensives (voir ci-dessous)
- 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 : 289 494 €.

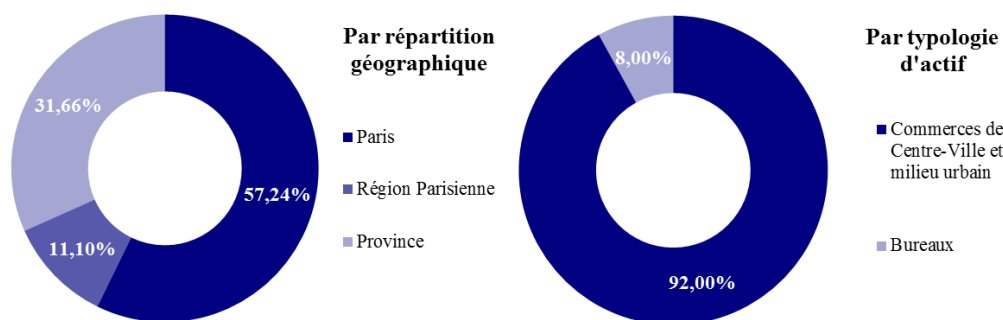
### LOCAUX LOUES OU RELOUE AU COURS DU TRIMESTRE

Le local commercial de la place d'Aligre à Paris (12<sup>ème</sup>) a été reloué via un bail sous conditions suspensives jusqu'au 30 novembre 2013 moyennant un loyer de 120 K€.

## ➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 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 : 18,6 M€**



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

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen au 30 septembre 2013	Répartition taux fixe (ou couvert) / taux variable		Durée de vie résiduelle moyenne
3,44 M€	18,47%	3,15%	70,46%	29,54%	12 ans et 10 mois

## ➤ 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<sup>er</sup> 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 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.

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 CIFOOMA 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.

**La Directive européenne AIFM**, qui prévoit notamment l'obligation d'un dépositaire pour les SCPI, a été transposée en droit français le 22 juillet 2013. Vous trouverez, joint à ce bulletin, une note d'information vous présentant les principales conséquences de la mise en place de cette nouvelle réglementation sur votre SCPI.

### **ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Par les bulletins d'information des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestres, vous avez été informés des manœuvres des professionnels de la gestion des SCPI regroupés au sein de l'ASPIM et d'un "Comité de Place", dont les représentants des épargnants sont exclus, visant à obtenir de substantielles modifications du Code Monétaire et Financier ainsi que du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, (AMF).

Eh bien, malheureusement cela est presque fait !

Les prescriptions de l'Ordonnance n° 2013-676, adoptées par le gouvernement en juillet dernier et le projet de règlement de l'AMF annoncent :

- Une démultiplication des commissions d'arbitrage sur le suivi des actifs immobiliers ainsi que sur celui des pilotages pour travaux relatifs aux biens patrimoniaux. Elles se superposeront bien évidemment aux commissions statutaires de gestion sur les produits locatifs. (8 à 10 %).
- La suppression de l'autorisation préalable dévolue aux assemblées générales des associés des SCPI pour qu'ils donnent leur consentement pour la vente d'actifs patrimoniaux, actifs qui leurs appartiennent puisque ce sont ceux de la SCPI. Cerise sur le gâteau la société de gestion sera rémunérée sur des cessions qu'elle aura elle-même décidées. En bref une rémunération sans aucun contrôle des associés !

Toutes ces dispositions n'ont strictement rien à voir avec l'application en droit français de la Directive Européenne AIFM, dont le but est, en principe, de renforcer la sécurité de l'épargne. Tout au contraire, les mesures adoptées en France, programment la disparition des pouvoirs de contrôle et de surveillance des porteurs de parts. Une disparition qui s'accompagnera, les charges augmentant, d'un rétrécissement sérieux des rendements, donc de nos revenus à tous, indépendamment des impôts normalement dus par ailleurs !

Pour les responsables que vous êtes, il reste une action simple. Les membres du Conseil de Surveillance, dont les numéros de téléphone figurent en page 3 du Rapport annuel 2012, (A.G.2013), peuvent mettre à votre disposition le projet d'amendement qui devrait figurer en tête de l'article de Loi, L.214 – 101. Il vous suffirait de l'envoyer à votre Député ou à votre Sénateur pour qu'il le propose lors du vote au Parlement.

Cet amendement comporte l'exposé des motifs et le texte suivant qui figurait précédemment dans la Loi et actuellement supprimé :

**"Toute échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine de la société (\*), doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés".**

Communiquez-nous votre mail ou fax pour envoi du document.

Euvrons en faveur de pouvoirs équilibrés en matière de gestion financière !

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

(\*) Il s'agit bien sûr de la SCPI

<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 2   ☐ SOFIPIERRE

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....