



137 rue de Sèvres – Paris (7<sup>ème</sup>)

# CIFOCOMA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°1-14

1<sup>er</sup> trimestre 2014

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2014

## ➤ 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 31/03/2014 :	2 744 055,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2013 :	945,31 €
Capitaux collectés au 31/03/2014 :	4 646 054,55 €	Nombre de parts :	17 935
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	531

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

## ➤ 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.

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

Date	Prix acquéreur (frais inclus) <sup>(1)</sup>	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
31/01/2014	1 102,29 €	1 015,00 €	34
28/02/2014	1 102,17 €	1 015,00 €	11
31/03/2014	-	-	-

(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 31/03/2014 : 8 part

Ordres de vente en attente au 31/03/2014 : 18 parts

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 avril, 30 mai et 30 juin 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 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 2013	
sur 10 ans	<b>13,08%</b>
sur 15 ans	<b>11,13%</b>
sur 20 ans	<b>11,19%</b>
depuis l'origine	<b>13,85%</b>

### SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2012	2013
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	48,08	<b>55,00 €</b>
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values)	8,00	<b>7,00 €</b>
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	851,88 €	<b>1 098,31 €</b>
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)</b>	5,64%	<b>5,01 %</b>
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	793,96 €	<b>851,88 €</b>
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	851,88 €	<b>1 098,31 €</b>
<b>Variation du prix de part acquéreur moyen :</b>	+ 7,30%	<b>+ 28,93 %</b>

## ➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

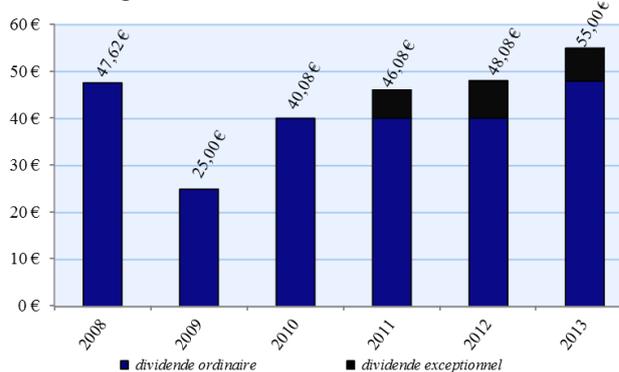
### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2013	Prévision 2014	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	11,04 €	12,00 €	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	11,04 €		Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	11,04 €		Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	14,88 €		Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	7,00 €		Décembre
Dividende annuel par part	55,00 €	Entre 56€ et 60 €	
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	5,01 %		

<sup>(1)</sup> prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

<sup>(2)</sup> 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 pour 2014 qui sera affinée au cours des prochains trimestres, en concertation avec le Conseil de Surveillance. Elle versera, fin avril 2014, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 12,00 € pour une part de pleine jouissance, soit 12,00 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 12,00 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

## ➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2014 s'établit à **94,76 %**. 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.

2T13	3T13	4T13	1T14
93,47 %	89,43 %	91,40 %	<b>94,76 %</b>

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 premier trimestre 2014 des locaux s'établit à **92,08 %**. 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 MARS 2014

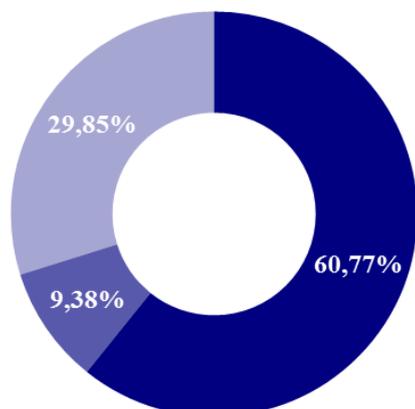
- LA CHAPELLE-ST-MEMIN (45) – route de Blois (30 m<sup>2</sup>)
- ORVAULT (44) – rue Jules Verne (271 m<sup>2</sup>)
- EPERNAY (51) – 36 place des arcades (78 m<sup>2</sup>)
- SAINT-LO (50) – Centre commercial Intermarché (77 m<sup>2</sup>)
- PARIS (1<sup>er</sup>) – 24 rue Croix des petits champs (37 m<sup>2</sup>)

Montant des loyers encaissés (H.T) au cours du trimestre : 365 325 €.

## ➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2014

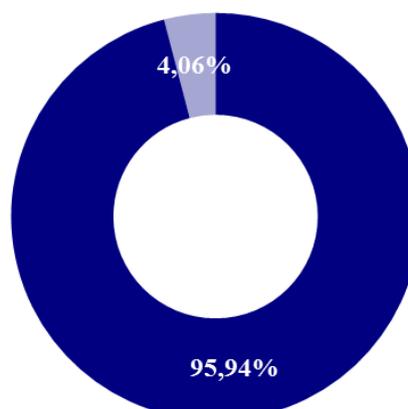
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2013 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

**Valeur estimée du patrimoine : 21,3 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 MARS 2014

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen au 31 mars 2014	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou couvert)	/ taux variable	
4,15 M€	19,47%	3,07%	72,25%	27,75%	11 ans et 9 mois

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€.

## ➤ ASSEMBLEES GENERALES

L'année 2014 sera celle de la mise en conformité de votre SCPI avec la directive AIFM, qui prévoit notamment l'obligation de se doter d'un dépositaire. A ce titre, l'**Assemblée Générale Mixte** du 2 juin 2014 est appelée à approuver une série de modifications statutaires et la désignation de CACEIS en qualité de dépositaire. Ces mesures, ainsi que l'agrément en cours de SOFIDY en qualité de Société de Gestion conforme à la directive AIFM, permettent une mise en conformité de votre SCPI avant la date limite du 22 juillet 2014.

L'**Assemblée Générale annuelle** statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013 se tiendra le 2 juin à 11h au siège social à Evry (91). Les associés recevront en temps utiles l'ensemble des documents et rapports correspondants. En cas d'impossibilité d'assister à l'Assemblée, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite votre pouvoir et/ou vote par correspondance.

## ➤ 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 %.

Depuis le 1er janvier 2013, les **revenus financiers** sont, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. La loi de finance 2013 a supprimé l'option pour le prélèvement libératoire et a instauré un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, que la Société de Gestion prélève 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> et la 21<sup>e</sup> année de détention et de 4 % pour la 22<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> et la 21<sup>e</sup> année, de 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année et de 9 % par an entre la 23<sup>e</sup> et la 30<sup>e</sup> 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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, 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<sup>er</sup> janvier 2014 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 31 décembre 2013, était de **1 015,00 €** et la valeur de réalisation de **945,31 €**.

### 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,

Ce premier trimestre 2014 très chargé a vu se concrétiser les deux grands sujets qui ont préoccupé votre Conseil depuis plus de six mois :

Il s'agit dans le cadre de l'Ordonnance 2013-676 du 25/07/2013, ratifiée le 02/01/2014 :

- **Du Dépositaire**
- **De la modification des Statuts de votre SCPI**

**Le dépositaire :**

Ce dépositaire parfaitement inutile et coûteux nous est imposé par la loi.

Petite satisfaction, grâce aux informations comparatives recueillies par le Conseil de surveillance de son côté, notre gestionnaire a pu négocier un coût du dépositaire réduit, puisqu'il a été abaissé de 45 % à 10 091 €. Ce coût représente la fourchette la plus basse que nous avons pu constater en comparaison avec d'autres SCPI de même niveau. Félicitation à notre gestionnaire pour ce résultat d'étape. Le Conseil poursuivra sa collecte d'éléments de comparaison.

**Les Statuts :**

Comme dit plus haut, ceux-ci sont impactés par la ratification de l'Ordonnance 2013-676.

Le projet de nouveaux statuts est en cours de débat avec SOFIDY garantissant à CIFOCOMA et à son Conseil à la fois leur indépendance et la qualité de leurs pouvoirs.

**Le rapport devant l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2014**, positif sur la gestion de notre Gérant, vous donnera toute information et précision sur les points en suspens, qui nous l'espérons, auront trouvé réponse rapidement d'ici-là.

Sachez, Chers Associés, que tout ce travail va nous permettre de positionner CIFOCOMA parmi les SCPI les plus performantes, avec une gestion sécurisée des plus exemplaire sur le marché.

**Pour le Conseil de Surveillance,**  
**Charles Coulon**

<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. 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](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 : .....