



# CIFOCOMA

Société Civile de Placements Immobiliers

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2009-01

Période analysée :  
1<sup>er</sup> trimestre 2009

Validité de ce bulletin :  
1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2009

### INFORMATIONS GENERALES

#### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2008 se tiendra le 2 juin 2009 à 11h au siège social à Evry. Les associés recevront en temps utile 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.

#### Changements d'adresse ou de RIB

Les changements d'adresse ou de RIB peuvent être adressés directement à SOFIDY. Ces modifications doivent nous parvenir au plus tard 15 jours après la fin d'un trimestre. Pour les modifications de domiciliation bancaire, il convient de joindre un RIB en rappelant votre numéro d'associé.

#### Autres informations du trimestre

Les associés de CIFOCOMA se sont réunis en Assemblée Générale Mixte le 3 mars 2009 au siège de la Société de Gestion SOFIDY. Toutes les résolutions présentées ont été adoptées à une très large majorité, notamment celles de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire visant à modifier les statuts de votre SCPI.

### 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 2 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 la Société de Gestion SOFIDY.
- Le prix indiqué dans un ordre d'achat doit être un prix maximum frais compris : (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droit d'enregistrement de 5 %\* + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 3 % HT du prix total net vendeur).
- 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 serait être supérieure à 1 an.
- L'horodatage est effectué par la Société de Gestion ; l'inscription est faite par ordre chronologique.

\*avec un minimum de 25 €

#### 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.

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

Confrontation	Prix d'achat	Prix d'exécution	Parts échangées
30/01/2009	700,00 €	644,89 €	6
27/02/2009	700,12 €	645,00 €	25
31/03/2009	684,99 €	630,82 €	5

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 3 % HT du prix net vendeur ou 3,588 % TTC.

Ordres d'achat en attente au 31/03/2009 : aucun  
Ordres de vente en attente au 31/03/2009 : aucun

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 avril 2009, 29 mai 2009, et 30 juin 2009.

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS

#### CESSION DIRECT 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.
- 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.

### CAPITAL

Capital nominal au 01/01/2009 :	2 507 364,00 €
Capital nominal au 31/03/2009 :	2 507 364,00 €
Capitaux collectés au 31/03/2009 :	3 145 009,55 €
Capital autorisé :	7 650 000,00 €
Valeur nominale de la part :	153,00 €
Valeur de réalisation de la part au 31/12/2008 :	800,39 €
Nombre de parts :	16 388
Nombre d'associés :	406

## DISTRIBUTION

Dividende ordinaire	acompte 1 <sup>er</sup> trim.	acompte 2 <sup>ème</sup> trim.	acompte 3 <sup>ème</sup> trim.	acompte 4 <sup>ème</sup> trim.	Total en €
Rappel 2008	12,40 €	12,00 €	12,00 €	11,22 €	47,62 €
<b>2009</b>	<b>10,00 €</b>				
Date paiement	Mai 2009				

La Société de Gestion mettra en paiement, début mai 2009, le premier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 10,00 € pour une part de pleine jouissance, ou 9,97 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 9,94 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

## RENDEMENT

Au 1 <sup>er</sup> janvier	2004	2005	2006	2007	2008
Rendement	8,27 %	7,65 %	8,16 %	7,65 %	7,21 %
Prix d'achat <sup>(1)</sup>	550,01 €	601,00 €	613,00 €	622,00 €	660,00 €
Dividende <sup>(2)</sup>	45,50 €	46,00 €	50,00 €	47,60 €	47,62 €

<sup>(1)</sup> tous frais et droits inclus

<sup>(2)</sup> avant prélèvement libératoire

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

	4 T 08 <sup>(3)</sup>	1 T 09 <sup>(3)</sup>	2 T 09	3 T 09
Financier (en loyer)	99,54 %	91,21 %		
Physique (en surface)	98,19 %	86,42 %		

<sup>(3)</sup> Sous réserve de l'exactitude des informations retenues pour l'indivision du Quai de Jayr à Lyon (source : rapport de l'expert immobilier au 31/12/08) non confirmée par le chef de file de l'indivision (une SCPI gérée par UFFI REAM). Sur la base du rapport de l'expert immobilier, cet actif a donc été considéré comme vacant à compter du 14 février 2009, vacance qui constitue un coup dur pour la SCPI et qui pèsera sur les résultats des trimestres à venir.

### Situation locative

Relocations du trimestre (néant)

### Renouvellements de bail du trimestre

Au cours du premier trimestre 2009, le bail du locataire DANIEL SA (prêt-à-porter), situé à PARIS 4<sup>ème</sup> – 42 rue Saint Antoine a été renouvelé avec une progression du loyer hors indexation de 20,9 %.

### Locaux vacants au 31 mars 2009

MONTREUIL – Croix de Chavaux (98 m<sup>2</sup>)

LYON – 5 Quai de Jayr (1 241 m<sup>2</sup>)<sup>(3)</sup>

Acquisitions du trimestre (néant)

Arbitrages du trimestre (néant)

## FISCALITE

### Fiscalité 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 essentiellement de deux sortes :

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

Pour les **revenus fonciers**, suite à la réforme de l'impôt sur le revenu issue de la loi de finances pour 2006, l'abattement forfaitaire de 14 % est supprimé. En compensation, les charges antérieurement couvertes par l'abattement forfaitaire sont dorénavant déductibles pour leurs montants réels, le revenu foncier net à déclarer étant déterminé par la société de gestion.

Toutefois, les personnes physiques qui sont à la fois associées de SCPI sans faire l'objet d'un régime fiscal spécifique 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** proviennent des intérêts perçus par la SCPI sur certificats de dépôt et/ou comptes à terme. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009, conformément aux dispositions fiscales la société de gestion prélèvera, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux de 12,1 % et les versera directement à l'administration fiscale. Par ailleurs, les produits financiers sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 30,1 % (prélèvements sociaux inclus) à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire.

Les modifications d'option pour le prélèvement sur les produits financiers doivent être adressées par écrit à la société de gestion avant le 31 mars de l'année concernée.

### Impôt de solidarité sur la fortune – I.S.F.

L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales, il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2009 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 30 juin 2008, était de : 654 €.

## ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Notre Conseil de surveillance vous adresse ces quelques recommandations administratives et pratiques.

Mademoiselle, Madame, Monsieur,

- Trop d'associés se dispensent encore de voter lors des Assemblées Générales. En ces périodes perturbées que nous traversons, il nous apparaît surprenant que plus de 7 000 voix, sur les 16 388 voix qui représentent la totalité de notre capital, ne souhaitent pas donner leur avis sur la gestion de l'épargne qu'elles ont investie et confiée à une société de gestion. Voter est un devoir civique et nous vous demandons d'y répondre avec la plus grande attention et diligence.
- Trop de bulletins de votes ne sont pas remplis correctement et par conséquent la société de gestion et les scrutateurs élus sont obligés de les considérer comme nuls. A ce sujet, vous avez maintenant toute possibilité de vous informer auprès des membres du Conseil, dont le n° de téléphone est indiqué dans les documents officiels que vous recevez.  
Un rappel : les associés ont opté en A.G. pour adhérer à une association de défense des porteurs de part, l'APPSCPI, dont les coordonnées vous sont indiquées en fin du présent document. (\*) N'hésitez pas à la consulter.
- Entre votre Conseil de surveillance et notre nouvelle société de gestion, un climat nouveau de coopération et de confiance préside à nos échanges. Votre Conseil soutient totalement l'action de SOFIDY, c'est pourquoi n'hésitez pas à consulter les membres de votre Conseil pour disposer des toutes dernières informations avant l'A.G. de juin.
- Votre opinion arrêtée, le vote par correspondance est le plus adapté, (n°3). Dans ce cas n'oubliez pas de voter aussi en n°1 et n°2.
- Trois membres du Conseil sont à élire, vote n°4, alors qu'il y a quatre candidats qui se présentent. Seuls les votes des associés comptent et il vous faudra ne retenir que trois candidats. Seront élus ceux ayant recueilli le plus de voix.
- Si vous donnez pouvoir à personne dénommée, vote n°1, soit vous indiquez le nom d'une personne que vous connaissez et qui sera présente à l'A.G., soit vous indiquez le nom d'une des personnes qui composent votre Conseil de surveillance et qui sera présente également à l'A.G. N'oubliez pas que celui-ci est chargé de défendre vos intérêts.
- Si vous donnez pouvoir au président de l'assemblée, vote n°2, la personne qui vous représentera sera la personne qui aura été élue et désignée comme présidente de cette assemblée, où chaque associé présent ou représenté, dispose d'une voix, quel que soit le nombre de parts qu'il détient. (Nouveaux statuts).
- Utilisation du bulletin de vote : un vote avec le n°1, exclut tout vote avec le n°2 et le n°3, (vote par correspondance), mais vous devez voter obligatoirement pour le n°4, (élection des membres de votre Conseil).

Si vous votez avec le n°2, sont exclus les votes avec le n°1 et le n°3. Mais vous devez voter impérativement pour le n°4.

Bonne Assemblée Générale.

Charles Coulon  
Président du Conseil de Surveillance

(\*) APPSCPI : Association des porteurs de parts : tel 01 34 72 44 02. – BP 70040 ; 95472 FOSSES.  
www.appscpi.com