



CIFOCOMA

Société Civile de Placements Immobiliers

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2009-02

Période analysée :
2^{ème} trimestre 2009

Validité de ce bulletin :
1^{er} juillet au 30 septembre 2009

INFORMATIONS GENERALES

Actif du Quai de Jayr à Lyon

Le 24 mai 2000, au mépris des règles prudentielles de mutualisation des risques et de l'orientation « murs de commerces » de votre SCPI, la précédente Société de Gestion (UFFI REAM) a acquis, pour le compte de votre SCPI, en indivision (quote-part de 35 %) un ensemble de bureaux situés Quai de Jayr à Lyon (9^{ème}) et loués à la Coface. Le locataire a donné congé avec prise d'effet le 31 mars 2009 et de très lourds travaux sont annoncés par le chef de file de cette indivision, la SCPI FICOMA gérée par UFFI REAM, pour permettre la relocation. A lui seul, cet actif fait chuter d'environ 20 % le taux d'occupation et ampute très fortement les résultats de votre SCPI (baisse des revenus, hausse des charges non refacturables et coût de travaux important).

En tout état de cause, cette situation catastrophique ne permet pas de distribuer davantage qu'un acompte réduit de moitié au titre du 2^{ème} trimestre. SOFIDY, en concertation étroite avec votre Conseil de Surveillance, s'attachera à trouver la meilleure solution possible pour sortir de cette situation et demander réparation des erreurs commises.

Litige avec UFFI REAM

L'assignation d'UFFI REAM à l'encontre de votre SCPI a été officiellement placée fin avril 2009. Fait inédit, une Société de Gestion s'attaque ainsi aux porteurs de parts et réclame à votre SCPI la somme de 320 000 euros de dommage et intérêts hors frais de procédure. SOFIDY, là aussi, défendra avec force les intérêts de votre SCPI dans cette affaire et vous tiendra régulièrement informés de l'évolution de la procédure.

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.

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 + droit d'enregistrement de 5 %* + 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 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
30/04/2009	684,99 €	630,82 €	10
29/05/2009	-	-	-
30/06/2009	-	-	-

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 30/06/2009 : aucun
Ordres de vente en attente au 30/06/2009 : aucun

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 juillet 2009, 31 août 2009, et 30 septembre 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 30/06/2009 :	2 507 364,00 €
Capitaux collectés au 30/06/2009 :	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 :	407

DISTRIBUTION

Dividende	2008	2009	Date paiement
acompte 1 ^{er} trimestre :	12,40 €	10,00 €	Début mai
acompte 2 ^{ème} trimestre :	12,00 €	5,00 €	Fin juillet
acompte 3 ^{ème} trimestre :	12,00 €		
acompte 4 ^{ème} trimestre :	11,22 €		
dividende ordinaire annuel :	47,62 €		
rentabilité par part ⁽¹⁾ :	7,21 %		

(1) dividende ordinaire rapporté au prix d'achat au 1^{er} janvier de l'exercice.

La Société de Gestion mettra en paiement, fin juillet 2009, l'acompte sur dividende au titre du 2^{ème} trimestre 2009, soit au total 5,00 € pour une part de pleine jouissance, ou 4,96 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 4,91 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

RENDEMENT

Au 1 ^{er} janvier	2004	2005	2006	2007	2008
Rendement	8,27 %	7,65 %	8,16 %	7,65 %	7,21 %
Prix d'achat ⁽²⁾	550,01 €	601,00 €	613,00 €	622,00 €	660,00 €
Dividende ⁽³⁾	45,50 €	46,00 €	50,00 €	47,60 €	47,62 €

⁽²⁾ tous frais et droits inclus

⁽³⁾ avant prélèvement libératoire

Pour les raisons évoquées en introduction du présent bulletin, le rendement de l'exercice 2008 ne peut pas être un indicateur fiable du rendement de l'exercice 2009.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation

	4 T 08	1 T 09	2 T 09 ⁽⁴⁾	3 T 09
Financier (en loyer)	99,54 %	91,21 %	82,58 %	
Physique (en surface)	98,19 %	86,42 %	73,10 %	

⁽⁴⁾ Les informations retenues pour l'indivision du Quai de Jayr à Lyon se basent sur les informations communiquées par le chef de file de l'indivision au 30 juin 2009. Le deuxième trimestre subit pleinement les conséquences de la vacance de cet actif qui impacte à lui seul à la baisse le taux d'occupation financier de 15,6 points et le taux d'occupation physique de 22,9 points.

Situation locative

Relocations du trimestre (néant)

Renouvellements de bail du trimestre (néant)

Locaux vacants au 30 juin 2009

MONTREUIL – Croix de Chavaux (98 m²)

SAINT CYR L'ECOLE – Rue du Docteur Vaillant (120 m²)

LYON – 5 Quai de Jayr (1 241 m²)⁽⁴⁾

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**, le revenu foncier net de charges déductibles à déclarer est déterminé par la société de gestion.

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 %.

Pour les **revenus financiers**, Depuis le 1^{er} janvier 2009, conformément aux dispositions fiscales, les **revenus financiers** sont soumis aux prélèvements sociaux de 12,1 %, prélevés par la société de gestion et versés directement à l'administration fiscale. Par ailleurs, les associés résidents français peuvent opter pour le prélèvement libératoire à 18 % (soit un taux de 30,1 % prélèvements sociaux inclus) ou à défaut seront imposés au régime normal des revenus de capitaux mobiliers. 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^{er} janvier 2009 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 30 juin 2008, était de : 654 €

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2008 s'est tenue le 10 juin 2009 au siège social à Evry. Toutes les résolutions présentées ont été adoptées à une large majorité. En ce qui concerne l'élection du Conseil de Surveillance, trois postes étaient à pourvoir et quatre candidats se sont présentés. Ont été élus pour une durée de trois ans : l'APPSCI, M. Denys ARBOUCALOT (membre réélu) et la Société BPJC représentée par M. BONFIL-PRAIRE (membre réélu).

Le Conseil de Surveillance est composé des huit membres suivants :

M. Charles COULON (Président), M. André GUITARD (Vice-président), M. Denys ARBOUCALOT, M. Francis BARTOUT, M. Didier FERRE, la société BPJC représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE, M. Louis REYNAL de SAINT-MICHEL et l'APPSCPI représentée par Mme SOLSONA.

ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Malgré le décalage de date, l'Assemblée Générale de CIFOcoma du 10 juin 2009 s'est parfaitement déroulée et nous nous réjouissons de l'adoption de toutes les résolutions proposées par la Société de Gestion et recommandées par le Conseil de Surveillance.

Pour assurer ses capacités d'indépendance et par là même de bonne gestion, notre SCPI a la nécessité de sortir dès que possible de la situation d'indivision sur le bien de Lyon, Quai Jayr. Ce bien acquis en l'an 2000, l'a été par l'ancien gérant dans des conditions ne respectant pas les règles prudentielles usuelles :

- D'une part il représente près de 20% du patrimoine de CIFOcoma, ce qui est au moins trois ou quatre fois trop élevé.
- Les fluctuations de sa valeur présentent des anomalies qu'il faudra éclaircir.
- Il est aujourd'hui vacant et grevé de travaux lourds avant de pouvoir être remis en commercialisation.
- CIFOcoma n'est pas chef de file de l'indivision, ce qui complique la gestion et nécessite d'envisager de modifier la situation.
- Enfin, l'ancien gérant n'a pas informé le Conseil de Surveillance du départ de l'ancien locataire et cette information nous a été communiquée lorsque SOFIDY a pu accéder aux dossiers qui lui ont été remis.

Le Conseil suit cette affaire en temps réel.

La SCPI avec la Société de Gestion a donc la nécessité de restaurer sa capacité distributive, très écornée par l'ancien gérant. De nouveaux investissements et arbitrages seront nécessaires à court terme. Il importe de bien les cibler et de les réussir parfaitement. Le Conseil de Surveillance déploie la plus grande vigilance à cet effet.

Nous nous retrouverons après la rentrée et dans l'attente, excellentes vacances à tous.

Charles Coulon

Président du Conseil de Surveillance.