



CIFOCOMA

Société Civile de Placements Immobiliers

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2009-04

Période analysée :
4^{ème} trimestre 2009

Validité de ce bulletin :
1^{er} janvier au 31 mars 2010

*Toute l'équipe de SOFIDY est heureuse de vous présenter
ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.*

INFORMATIONS GENERALES

Acquisitions immobilières

Votre SCPI a acquis en novembre 2009 un commerce de centre-ville loué à une agence GMF, situé avenue Jean Jaurès à Lyon (69) pour un prix de revient global de 389 100 €. La rentabilité immédiate de cet investissement s'établit à 7,55 %. Le financement a été réalisé partiellement par la mise en place d'un crédit bancaire de 240 000 € sur 15 ans à taux variable Euribor 3 mois + 1,00 % (soit 1,715 % au 9 novembre 2009).

Contentieux avec l'ancienne société de gestion

Pour rappel, votre SCPI a été assignée en janvier 2009 par l'ancienne société de gestion UFFI REAM pour révocation sans motif et abusive de son mandat. La Société de Gestion, le Conseil de Surveillance et l'avocat de votre SCPI travaillent de concert pour défendre vos intérêts avec force. Des demandes reconventionnelles ont été formulées par ailleurs en réparation du préjudice subi du fait des fautes de gestion commises par l'ancienne société de gestion. Une nouvelle audience devrait se dérouler au cours du premier trimestre 2010. SOFIDY vous tiendra informés de l'évolution de la procédure.

Immeuble du Quai de Jayr

Pour rappel, l'immeuble du Quai de Jayr à Lyon, détenu par une indivision gérée par UFFI REAM (quote-part de 35 % pour CIFOCOMA), est vacant depuis le 1^{er} trimestre 2009. Cette situation génère une baisse des revenus de votre SCPI (environ 190 000 € en année pleine), une hausse des charges non refacturables et d'importants travaux (budget d'environ 700 000 € HT pour votre SCPI, largement avancé et décaissé au 31/12/09). Les résultats de votre SCPI sont affectés par la situation sur cet immeuble et aucune piste de relocation n'est à ce jour identifiée dans les comptes-rendus de gérance obtenus.

Distribution

En concertation avec votre Conseil de Surveillance, il a été jugé que la situation sur l'actif du Quai de Jayr ne permet pas de distribuer davantage qu'un acompte de 5 € par part au titre du 4^{ème} trimestre 2009, portant le dividende annuel à 25 € par part.

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 saurait 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
30/10/2009	-	-	-
30/11/2009	-	-	-
31/12/2009	560,00 €	515,71 €	10

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 31/12/2009 : aucun

Ordres de vente en attente au 31/12/2009 : aucun

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 janvier 2010, 26 février 2010, et 31 mars 2010.

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 31/12/2009 :	2 507 364,00 €
Capitaux collectés au 31/12/2009 :	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 €
<i>(la détermination de la valeur au 31/12/09 est en cours)</i>	

Nombre de parts :	16 388
Nombre d'associés :	419

DISTRIBUTION

Dividende	2008	2009	Date paiement
acompte 1 ^{er} trimestre :	12,40 €	10,00 €	Début mai 2009
acompte 2 ^{ème} trimestre :	12,00 €	5,00 €	Fin juillet 2009
acompte 3 ^{ème} trimestre :	12,00 €	5,00 €	Fin octobre 2009
acompte 4 ^{ème} trimestre :	11,22 €	5,00 €	Fin janvier 2010
dividende ordinaire annuel :	47,62 €	25,00 €	

Le dividende ordinaire annuel versé au titre de l'exercice 2009 s'élève à 25 € ce qui, rapporté au prix d'achat au 31 décembre 2009, procure une rentabilité de 4,46 %.

La Société de Gestion mettra en paiement, fin janvier 2010, l'acompte sur dividende au titre du 4^{ème} trimestre 2009, soit au total 5,00 € pour une part de pleine jouissance, ou 4,99 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 4,96 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation⁽¹⁾

	1 T 09	2 T 09	3 T 09	4 T 09
Financier (en loyer)	91,21 %	82,58 %	82,62 %	82,42 %
Physique (en surface)	86,42 %	73,10 %	72,93 %	73,54 %

⁽¹⁾ Les informations retenues pour l'indivision du Quai de Jayr à Lyon se basent sur les informations communiquées par UFFI REAM, société de gestion du chef de file de l'indivision au 31 décembre 2009. Le deuxième, troisième et quatrième trimestre subissent pleinement les conséquences de la vacance de cet actif.

Situation locative

Relocations du trimestre (néant)

Aucune relocation n'est intervenue au cours du trimestre écoulé.

Renouvellements de bail du trimestre

Au cours du quatrième trimestre 2009, le bail du locataire DIAS DOS SANTOS (Brasserie), situé à VITRY SUR SEINE (94) – avenue du 8 mai 1945 a été renouvelé au même niveau de loyer.

Locaux vacants au 31 décembre 2009

MONTREUIL – Croix de Chavaux (98 m²)

SAINT CYR L'ECOLE – Rue du Docteur Vaillant (120 m²) - en cours d'arbitrage

LYON – 5 Quai de Jayr (1 241 m²)⁽¹⁾

Acquisitions du trimestre

LYON 7^{ème} (69) – avenue Jean Jaurès (124 m²)

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 de deux catégories :

- 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 2010 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 31 décembre 2009, était de : 515,71 €

AUTRES INFORMATIONS

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 ».

Appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée Générale de CIFOcoma qui se tiendra le 8 juin 2010, la moitié du Conseil de Surveillance sera mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à la faire par écrit, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion avant le 5 mars 2010.

ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, Chers Associés,

Immeuble Quai de Jayr à Lyon :

Cet immeuble a été acquis en indivision entre FICOMA, 30 % chef de file, CIFOcoma 3, 35 % et CIFOcoma 35 %, (soit 1 280 252 €), en 2000 et pour un montant total de 3 657 862 €. La gestion de cet immeuble est assurée encore aujourd'hui par UFFI REAM pour le compte de l'indivision.

La principale raison des faibles résultats de votre SCPI en 2009 provient de ce seul immeuble: Le départ de son unique locataire en début d'année, les travaux très importants engagés en vue d'une future relocation, ont lourdement pesé sur la vie de votre SCPI et ont entraîné une forte réduction du montant des dividendes.

Alors que la fin des travaux aurait été annoncée pour tout début 2010, la relocation de cet immeuble risque de se heurter à un environnement économique peu favorable où l'on constate une augmentation des stocks de bureaux et une baisse corrélative des loyers tertiaires.

Procédure intentée par UFFI REAM à l'encontre de CIFOcoma :

A cette procédure, les associés doivent savoir qu'une première réponse de CIFOcoma a été apportée en vue de la prochaine audience devant le tribunal et que votre SCPI entend vivement se défendre contre une attaque qu'elle considère comme particulièrement mal fondée.

Nous laissons à la Société de gestion SOFIDY le soin de vous communiquer les éléments et chiffres de sa gestion. Sa vision prudentielle et les efforts qu'elle déploie pour contrecarrer les effets négatifs de la gestion précédente sont pour nous des gages tout à fait encourageants et rassurants. A cet égard l'année 2010 sera déterminante.

Charles Coulon

Président du Conseil de Surveillance