

CIFOCOMA

(Société Civile Foncière du Commerce et de l'Artisanat)
SCPI A CAPITAL FIXE

NOTE D'INFORMATION

JUIN 2009

SOMMAIRE

PREAMBULE	page 3
INTRODUCTION	
1 – Historique de la société	page 3
• Evolution du capital	page 4
2 – Patrimoine et Politique d’investissement	page 4
3 – Politique de gestion	page 4
4 – Rémunérations des associés	page 4
RESPONSABILITE DES ASSOCIES	page 4
CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS	
1 – Parts sociales	page 5
2 – Modalités de calcul du prix de souscription	page 5
3 – Modalités de souscription et de versement	page 5
4 – Jouissance des parts	page 6
5 – Réouverture du capital	page 6
CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE	
1 – Dispositions générales	page 7
2 – Achat ou vente de parts par application de l’article L 214-59 du Code Monétaire et Financier (avec intervention de la société de gestion)	page 7
3 – Cession directe (sans intervention de la société de gestion)	page 9
4 – Jouissance des parts	page 10
CHAPITRE III – FRAIS	page 10
CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE	
1 – Régime des assemblées générales	page 10
2 – Dispositions concernant la répartition des bénéfices	page 13
3 – Provisions pour gros travaux	page 13
4 – Régime fiscal	page 13
5 – Modalités d’information	page 15
CHAPITRE V – LA SOCIETE, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE	
1 – La Société	page 15
2 – Administration : Société de gestion	page 16
3 – Conseil de Surveillance	page 16
4 – Commissaires aux Comptes	page 17
5 – Expert immobilier	page 17
6 – Information	page 17
VISA DE L’AMF	page 17

PREAMBULE

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 a créé un nouveau produit d'épargne, l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) qui pourra se substituer à la SCPI.

Les OPCIs ont pour objet l'investissement direct ou indirect dans des immeubles en vue de leur location et accessoirement la gestion d'instruments financiers et de dépôts.

Conformément aux articles L214-84-1 et L214-84-2 du Code Monétaire et Financier, les SCPI peuvent transmettre leur patrimoine par voie de scission à des OPCIs de forme différente et disposent d'un délai de cinq ans, à compter du 16 mai 2007 après la publication la veille au JO de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCIs, pour tenir une Assemblée Générale Extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer ou non en OPCI, soit avant le 16 mai 2012.

Cette Assemblée optera, dans les conditions de quorum et de majorité fixées par les statuts de la SCPI, pour l'une ou l'autre des deux formes de l'OPCI, à savoir :

- soit FPI (Fonds de Placement Immobilier) dont les revenus distribués et les plus-values réalisées seront essentiellement imposés comme des revenus fonciers et des plus-values immobilières.
- soit SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) dont les revenus distribués et les plus-values réalisées seront imposés selon la fiscalité des dividendes et des plus-values d'actions.

Les SCPI qui auront choisi de conserver leur statut auront la possibilité de procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

INTRODUCTION

1. – Historique de la société

Historique :

La SCPI CIFOcoma a été créée le 8 mars 1968 à l'initiative des organismes professionnels du commerce de l'alimentation de détail par l'intermédiaire de leur filiale spécialisée dans les opérations commerciales : la SERCC. La gestion de la société était assurée par la SERCC.

En 1982, M. Gérard AUFFRAY devient Président et actionnaire majoritaire de la SERCC.

En 1999, le Groupe UFFI est devenu l'actionnaire majoritaire de la SERCC.

En juin 2008, un conflit est intervenu entre la SERCC et les associés de la société. Un administrateur judiciaire, Maître PHILIPPOT 60, rue de Londres à Paris 8^{ème} a été nommé par le Conseil de Surveillance de la société le 1^{er} juillet 2008 pour administrer la société. Cette nomination a été confirmée par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de Nanterre le 29 juillet 2008.

La société est administrée par une société de gestion, personne morale agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Cette société est nommée annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Les associés de la société ont décidé lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 novembre 2008, confirmée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 mars 2009, que la gestion de la SCPI CIFOcoma est confiée à la société de gestion de portefeuille SOFIDY, agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP n° 07000042, pour une durée de N+1, se prolongeant pour toute la durée de l'exercice 2009.

Evolution du capital :

Le montant du capital social d'origine était de 32.014,29 € (210.000 F) divisé en 210 parts de 152,45 € (1.000 F) entièrement libérées. Aux termes d'une décision de la société de gestion en date du 5 novembre 2001, le montant nominal des parts a été converti en euros par arrondi de la valeur nominale des parts sociales au nombre entier supérieur, soit 153 € par part.

Suite à plusieurs augmentations de capital, le capital social de CIFOCOMA au 31 décembre 2008 est de 2.507.364 €. Il est divisé en 16.388 parts sociales de 153 € de nominal.

Au fur et à mesure des différentes augmentations de capital, les associés souscripteurs ont versé, en sus du nominal de 153 €, une prime d'émission qui a été déterminée à chaque augmentation de capital.

2° - Patrimoine et Politique d'investissement

Le patrimoine de la société, acquis quels que soient les cycles immobiliers, est très ancien. La majorité des locaux ont été acquis entre les années 1968 et 1989.

Le patrimoine immobilier se compose, au 31 décembre 2008 de 68,61 % de locaux commerciaux et de 31,39 % de bureaux. Sur la base des valeurs vénales arrêtées au 31 décembre 2008, il se répartit comme suit :

	Bureaux	Locaux Commerciaux
PARIS	14,02 %	36,21 %
Région Parisienne	0,92 %	19,50 %
Province	16,45 %	12,90 %
TOTAL	31,39 %	68,61 %

La société de gestion entend, en accord avec le Conseil de Surveillance et les associés, poursuivre la politique d'investissement d'origine en sélectionnant des acquisitions de préférence dans des murs de magasins et de boutiques et accessoirement dans des bureaux situés tant à Paris qu'en Région Parisienne qu'en Province. Elle entend également procéder le cas échéant à des arbitrages. Les nouveaux investissements permettront de développer, et de renouveler le patrimoine immobilier pour s'adapter à l'évolution des modes de consommation. La société de gestion entend également mutualiser davantage le patrimoine.

3° - Politique de gestion

La société entend :

- valoriser le patrimoine en pratiquant une politique active de revalorisation des loyers,
- constituer des provisions pour grosses réparations pour assurer la pérennité des immeubles tant en ce qui concerne leur entretien que leur amélioration,
- se doter de réserves distribuables qui permettent de lisser les revenus distribués lorsque le patrimoine accuse une baisse du taux d'occupation.

4° - Rémunération des associés

L'objectif de gestion non garanti de la société de gestion sera de maintenir un rendement de la part équivalent à la moyenne des SCPI. Toutefois, celui-ci pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Le rendement s'obtient en divisant le dividende annuel par le prix d'achat d'une part (prix d'émission sur le marché primaire ou prix d'exécution, frais et droits inclus, sur le marché secondaire).

Le placement SCPI est un placement à long terme dont les performances se jugent sur une longue durée, et intégrant non seulement le rendement mais aussi l'évolution du prix de la part.

RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la Société Civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital.

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. - PARTS SOCIALES

Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 153 €.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Forme des parts

Les parts sociales sont représentées par des attestations de parts mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date de jouissance.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres sociaux.

2. – MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Lors d'augmentations de capital, les parts sociales sont émises à :

la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et à couvrir forfaitairement les frais engagés par la société, conformément aux articles 7 et 31 des statuts : amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et en particulier, les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la société de gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la société de gestion et précisé dans le bulletin trimestriel d'information.

Le prix d'émission et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel d'information et mentionnés clairement sur le bulletin de souscription. Il peut évoluer lors d'augmentations de capital successives.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société à une date donnée. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée pour reconstituer le patrimoine de la société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la société (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements).

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle par un expert indépendant nommé par l'Assemblée Générale.

Selon la réglementation actuellement en vigueur (article L214-60 du Code Monétaire et Financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financier.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées chaque année par la société de gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

3. – MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription doit être remis à tout souscripteur.

Il comprend :

- ⇒ la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- ⇒ les statuts de la société,

- ⇒ le rapport annuel du dernier exercice dès sa parution,
- ⇒ le dernier bulletin trimestriel d'information,
- ⇒ le bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'AMF dont un exemplaire restera en possession du souscripteur.

Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance, le nombre minimum de parts à souscrire et le cas échéant, les seuils à ne pas dépasser.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI CIFOCOMA.

Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la société de gestion, 303 Square des Champs Elysées – 91026 EVRY Cedex, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités.

Minimum de souscription et droit préférentiel

Un minimum de souscription de 5 parts est exigé pour les nouveaux associés.

Un droit préférentiel de souscription est réservé aux associés pendant quinze jours à dater de l'ouverture des augmentations de capital.

4. – JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

A chaque augmentation de capital, les dates d'entrée en jouissance des parts sont déterminées par la société de gestion en fonction du programme d'investissement et de la mise en location des immeubles.

Ces dates sont précisées dans le bulletin trimestriel d'information et dans le bulletin de souscription. Lors de la dernière augmentation de capital, en novembre 1984, la date d'entrée en jouissance des parts était fixée au jour de la déclaration notariée de souscription et de versement de l'augmentation de capital.

5. – REOUVERTURE DU CAPITAL

Conformément à l'article 7 des statuts de la société, les associés ont conféré tous les pouvoirs à la société de gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à 7.650.000 €, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre de montant dans un délai déterminé.

Pour des raisons conjoncturelles, la société n'a plus procédé à des émissions de parts depuis 1985, de sorte que le capital s'élève actuellement à 2.507.364 € (16.388 parts de 153 € de nominal).

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

1. – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Les parts peuvent s'échanger sur le marché secondaire selon les dispositions de l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier au prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente sur une période déterminée.

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat et de vente adressés à la société de gestion, par lettre recommandée avec avis de réception. Ces ordres, sont à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société par la société de gestion. A chaque période de confrontation correspond un seul prix d'exécution, quel que soit le nombre de transactions.

La société de gestion est tenue d'exécuter, sous sa responsabilité, les ordres ayant servi à déterminer le prix d'exécution dès l'établissement de ce dernier.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et devient dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et l'instruction prise en application dudit règlement fixent les modalités de fonctionnement du marché secondaire selon ce dispositif.

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

1.2 - Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse, de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion, et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession et notamment de recueillir l'agrément du cessionnaire auprès de la société de gestion.

2. – ACHAT OU VENTE DE PARTS PAR APPLICATION DE L'ARTICLE L214-59 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER (avec intervention de la société de gestion)

Transmission des ordres d'achat et de vente

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion un mandat de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Si le donneur d'ordre est un particulier détenant des parts dans son patrimoine privé ou une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, il doit annexer à son ordre de vente le document intitulé «*mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières* ». A défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre.

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la société de gestion ou par un intermédiaire, un mandat d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité. En tout état de cause, la durée d'un ordre d'achat ne pourra pas excéder un an. Dans le but de conserver à la société son caractère d'association de personnes, la réception de l'ordre d'achat par la société de gestion vaut demande d'agrément par l'acquéreur. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités.

Les formulaires de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou par téléchargement sur le site Internet www.sofidy.com.

La transmission des ordres peut se faire :

- ⇒ par lettre recommandée avec avis de réception,
- ⇒ par dépôt aux bureaux de la société de gestion,
- ⇒ par télécopie ou Internet sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original du mandat par l'un des moyens ci-dessus.

Couverture des ordres

La société de gestion peut à titre de couverture soit :

- Subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds dans les conditions prévues par l'instruction,
- Fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Les modalités s'appliquant à la société fixées par la société de gestion, sont précisées sur le formulaire de mandat d'achat.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la CPI, qui ne porte pas intérêt. Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises et les frais de transaction. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou la totalité de la couverture en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre.

Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

La périodicité étant fixée à un mois, le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 13 h 00.

La société de gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information, de la messagerie vocale et du site Internet de la société.

Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs. Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte.

Frais de transaction

Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent :

- ⇒ Les droits d'enregistrement actuellement de 5 % versés au Trésor Public et qui ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25 €
- ⇒ La commission de cession perçue par la société de gestion s'élevant à 3 % HT du montant de la transaction.

Perte et entrée en jouissance des parts

Le vendeur perd jouissance des parts vendues le dernier jour du mois au cours duquel le prix d'exécution a été établi.

L'acquéreur perçoit les revenus afférents aux parts qu'il a achetées à compter du premier jour du mois suivant le jour du calcul du prix d'exécution.

Information des associés et des tiers

La société de gestion peut fournir à toute personne qui en fait la demande les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier coupon annuel servi et le coupon prévisionnel.

Elle est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix par téléphone et sur le site Internet de la société ainsi que, chaque trimestre, dans le bulletin d'information.

3. – CESSION DIRECTE (sans intervention de la société de gestion)

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme cession directe.

Deux cas peuvent se présenter :

- Le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre
- Le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la société de gestion, sauf pour les cas légaux particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la demande.

La société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5 % du prix cédant) et les frais de transfert dont les modalités sont rappelées dans le bulletin trimestriel d'information. Le cédant doit signifier la cession à la société de gestion (et lui remettre les certificats nominatifs représentant les parts cédées s'il en a été établi), ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. A réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Pièces à retourner à la société

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la société. Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription se fera sur présentation :

- ⇒ D'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms, date et lieu de naissance et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférés,
- ⇒ D'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

4. – JOUISSANCE DES PARTS

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois au cours duquel la cession intervient.
L'acquéreur aura jouissance de ses parts le premier jour du mois suivant la cession.

La société ne garantit pas la revente des parts.

CHAPITRE III – FRAIS

Conformément à l'article 15 des statuts, la société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres. Elles ont été fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 novembre 2008

⇒ Au titre de la gestion de la société

Afin d'assurer l'administration de la société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes réunions ou assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et autres produits et le règlement de l'ensemble des charges, etc ... :

- 8,85 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets

⇒ Au titre des augmentations de capital

Afin de préparer les augmentations de capital, organiser et surveiller l'exécution des programmes d'investissement : 10 % TTC (soit 8,3612 HT) du montant nominal des augmentations de capital.

⇒ Au titre des cessions de parts

- Un droit fixe de 7,62 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, pour la cession directe de parts entre associés sans intervention de la société de gestion
- 3 % HT de la transaction, au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, à la charge de l'acquéreur,
- 77,00 € HT, soit actuellement 92,09 € TTC de frais de dossier forfaitaire perçu lors de l'ouverture de dossiers successions – donations.
- Les droits d'enregistrement actuellement de 5 %, et qui ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25 €, restent à la charge de l'acquéreur

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. - Régime des assemblées générales

➤Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède, sauf en ce qui concerne l'élection du Président de l'Assemblée ainsi qu'il est indiqué ci-après au paragraphe « Réunion de l'Assemblée ».

Tout associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée. Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée sauf pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

Les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

En cas de démembrement de propriété et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales tant Ordinaires qu'Extraordinaires. Il a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite Assemblée.

➤Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- Par le Conseil de Surveillance,
- Par un Commissaire aux Comptes,
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- Par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO), et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

➤Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés réunissant :

- Pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital
- Pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si le nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée dans les mêmes formes que lors de la 1^{ère} convocation de l'Assemblée et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentée ou ayant voté par correspondance.

➤Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents ou ayant voté par correspondance.

➤Réunion de l'Assemblée

L'Assemblée Générale élit elle-même son Président à la majorité des voix. Pour cette élection, chaque associé présent ou représenté dispose d'une voix quel que soit le nombre de parts qu'il détient.

➤Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la société de gestion ou à son défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus égal à 760.000 €.

Si le capital est supérieur à 760.000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction du capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760.000 premiers Euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 € et 7.600.000 €
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 €
- 0,50 % pour le surplus du capital.

➤Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- Le rapport de la société de gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- S'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-73 alinéa 1 du Code Monétaire et Financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

➤Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-75 du Code Monétaire et Financier.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la société de gestion trois jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

➤ Consultation par correspondance

La société de gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

2. – DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieures au montant des acomptes.

3. – PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

La société de gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la société.

Des provisions pour grosses réparations ont été constituées en prélevant chaque année 0,3 % des valeurs réactualisées à 3 % des immeubles. Au 31 décembre 2008, le montant de la provision pour gros travaux s'élève à 41.972,75 €.

➤Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société d'une part, et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

La société de gestion s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'Autorité des Marchés Financiers.

➤Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 du même code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- Le n° du BALO dans lequel est parue la notice,
- La dénomination sociale de la SCPI,
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

4. – REGIME FISCAL

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la mise à jour de la présente note d'information (janvier 2009).

Toute modification du régime actuel (notamment en ce qui concerne les taux de prélèvement libératoire ou d'abattement) sera immédiatement notifiée aux associés par la voie du bulletin trimestriel d'information.

►Revenus

Les SCPI sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la société elle-même.

Chaque associé personne physique (ou société non commerciale) est imposé, non par sur le revenu qu'il perçoit mais sur la part, calculée au prorata des droits et de la jouissance des parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

La partie de ce revenu qui provient des loyers, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de gestion, intérêts d'emprunt, etc ...).

Si l'associé n'a pas la qualité de résident français, il sera imposé en France selon la méthode exposée ci-dessus, sachant que la tranche minimale d'imposition est de 20 %. Si l'associé est résident dans l'un des nombreux pays ayant signé avec la France une convention fiscale, il n'aura pas à déclarer à nouveau ces revenus dans son pays de résidence.

Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux, notamment en matière d'amortissement.

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement de la trésorerie disponible en certificats de dépôts négociables ou comptes à terme.

Les revenus financiers sont imposés soit au régime de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux actuel de 30,1 % (prélèvements sociaux inclus) pour les associés personnes physiques ayant opté pour le prélèvement libératoire. La loi de financement de la Sécurité Sociale 2007 ayant généralisé le paiement à la source des prélèvements sociaux à tous les produits de placement à revenu fixe, une retenue à la source de ces prélèvements sociaux (12,1 %) est opérée sur les revenus des associés qu'ils aient ou non opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers. Aucun prélèvement ne peut être opéré sur les revenus versés aux associés passibles de l'impôt sur les sociétés, conformément à la réglementation actuellement en vigueur.

La société de gestion détermine, chaque année, le montant du revenu net imposable de chaque associé et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

►Plus-values de cession

- Personnes physiques ou sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés :

La loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003 a modifié le régime d'imposition des plus-values immobilières pour toute cession réalisée par des personnes physiques ou des sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés.

La mesure consiste à décharger le contribuable de toute obligation déclarative en instaurant un régime proportionnel de 16 % auquel se rajoutent les prélèvements sociaux qui s'élèvent actuellement à 12,1 %.

La plus ou moins value brute est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition d'origine des parts.

Le prix d'acquisition est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il est majoré d'un certain nombre de frais limitativement énumérés.

Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.

- Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value, égale à la différence entre le prix revenant au cédant le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu.

- La détermination des plus-values éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième. Sont ainsi exonérés les titres détenus depuis plus de 15 ans.

Un abattement de 1.000 € est opéré sur la plus-value brute corrigée le cas échéant de l'abattement pour la durée de détention et des moins-values imputables.

La société de gestion se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la société de gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la société de gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Cession d'éléments d'actifs du patrimoine de la société

Lors de la cession d'éléments immobiliers du patrimoine de la société, les plus-values réalisées sont soumises au même régime que celui réalisé occasionnellement par des personnes physiques ou par des sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt lors de la publicité foncière pour le compte des associés relevant du régime des particuliers et présents au jour de la vente, au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la société et après déduction de l'abattement de 1.000 € par opération. Les plus-values taxables résultant de la vente d'immeubles appartenant à une SCPI sont acquittées par la SCPI lors de chaque transaction.

Liquidation de la société

Lors de la liquidation de la société, les plus-values réalisées sur les immeubles composant le patrimoine social sont soumises au même régime que celui défini ci-dessus.

- Personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés :

Pour l'associé personne morale assujetti à l'impôt sur les sociétés, le régime des plus-values à court terme ou long terme en matière de bénéfices industriels et commerciaux est applicable.

➤ Impôt de solidarité sur la fortune

Les associés soumis à l'ISF doivent estimer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. Ils peuvent se référer au prix d'exécution tel qu'il résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente, à la date la plus proche du 1^{er} janvier. Si les parts ont été financées par un emprunt, le montant du capital restant dû peut être déclaré au passif de l'impôt.

5. – MODALITES D'INFORMATION

Dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du trimestre.

Chaque année est envoyé, avec les lettres de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés le rapport de la société de gestion sur l'exercice écoulé, le rapport du Conseil de Surveillance et les rapports des Commissaires aux Comptes.

CHAPITRE V – LA SOCIETE, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. - LA SOCIETE

Dénomination, forme, objet social

Dénomination sociale : Société Civile Foncière du Commerce et de l'Artisanat : CIFOCOMA

Siège social : 303, square des Champs Elysées – 91026 EVRY Cedex
Nationalité : Française
Registre du Commerce : RCS EVRY 301 482 733
Statuts : Déposés au siège social de la société
Forme : CIFOCOMA est une société faisant publiquement appel à l'épargne. Elle est régie par les articles L214-50 à L214-84 du Code Monétaire et Financier, les articles 1832 et suivants du Code Civil.
Objet social : Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Durée : La société est constituée pour une durée de 60 années à compter du jour de sa création, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés. Elle expirera donc le 8 mars 2028.
Exercice social : L'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre
Capital social : 2.507.364 €

2. – ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION

Conformément à l'article 12 des statuts, la société est gérée par la société de gestion de portefeuille **SOFIDY** :

Siège social : 303, square des Champs Elysées – 91026 EVRY Cedex
Nationalité : Française
Forme juridique : Société anonyme
Numéro de RCS : EVRY B 338 826 332
Objet social : Gérer toute SCPI ou toute autre société d'investissement immobilier qu'elle serait conduite à créer ou à reprendre
Montant du capital : 533.856 €
Répartition du capital : Famille FLAMARION : 65,5 %
Autres actionnaires : 34,5 %
Conseil d'Administration : M. Christian FLAMARION Président de SOFIDY
M. Antoine FLAMARION
Mme M. Juliette FLAMARION COQUEBERT DE NEUVILLE
M. Olivier LUNEAU
M. Philippe LABOURET
M. Jean-Marc PETER

Direction :
Directeur général : M. Christian FLAMARION
Directeur général adjoint : M. Jean-Marc PETER
La société de gestion a reçu de l'AMF l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007.

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de huit membres pris parmi les associés, il assiste la société de gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. Conformément à l'article 17 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans par les associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée générale.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés.

Le Conseil de Surveillance est actuellement constitué des membres suivants :

- M. Charles COULON, Président du Conseil
- M. Denys ARBOUCALOT,
- M. Francis BARTOUT
- M. Didier FERRE
- M. André GUITARD
- M. Louis REYNAL de SAINT MICHEL
- Société BPEC représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

➤ Commissaires aux Comptes titulaire

- M. Jean-Baptiste DESCHRYVER, Cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT 63, rue de Villiers à 92200 Neuilly sur Seine a été nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 juin 2007 en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six ans.
- M. François PROVENCHERE, 8, rue Pierre Mille à 75015 PARIS a été nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2009 en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six ans

➤ Commissaires aux Comptes suppléant

- M. Yves NICOLAS, 63, rue de Villiers à 92200 Neuilly sur Seine, a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2007 en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant pour une durée de six ans.
- M. Eric YAVROUYAN, 153, Avenue Victor Hugo à 75008 PARIS a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2009 en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six ans

5. EXPERT IMMOBILIER

La société ATISREAL 24, rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS PERRET a été désignée expert immobilier pour une durée de quatre ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2005.

6. – INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la société CIFOCOMA est Monsieur Christian FLAMARION, Président Directeur Général de SOFIDY, 303 Square des Champs Elysées – 91026 EVRY Cedex.

Téléphone : 01.69.87.02.00

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : M. Christian FLAMARION

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS SCPI N° 09-12 DU 10 JUILLET 2009

Par application des articles L.441-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 09-12 en date du 10 juillet 2009.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.