

CIFOCOMA

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2008



SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2008	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2008	4
Transfert de la gestion de votre SCPI	4
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	5
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	7
Gestion locative	8
Gestion immobilière	9
Résultats financiers	9
Expertises et valeur de la société	11
Fiscalité	13
Perspectives	14
Présentation des résolutions	15
Rapport financier sur l'exercice 2008	16
Etat du patrimoine	18
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	19
Compte de résultat de l'exercice	20
Annexe aux comptes annuels	22
Tableau de composition du patrimoine	27
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale	30
Rapports du Commissaire aux Comptes	32
Projets de résolutions	35

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

Profil

CIFOCOMA est une SCPI à capital fixe

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°84-23 du 4 octobre 1984 (en cours d'actualisation)

Date de création : 8 mars 1968

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2008

M. Charles COULON, Président	22, Chemin de l'Abreuvoir 78860 SAINT NOM LA BRETECHE	06.19.83.59.84
M. André GUITARD, Vice-Président	13, rue Anatole France 51260 SAINT JUST SAUVAGE	03.26.80.00.28
M. Denys ARBOUCALOT	78, Avenue des Corbières 11300 LIMOUX	06.80.65.23.14
M. Francis BARTOUT	8, route de Saint Genies 34490 PAILHES	06.65.44.44.61
M. Didier FERRE	6 bis, rue Lanjuinais 35000 RENNES	09.77.52.72.64
M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE, représentant la Société BPJC	10, rue Henri Poincaré 75020 PARIS	06.81.26.36.82
M. Louis REYNAL de SAINT MICHEL	79, rue de la Santé 75013 PARIS	01.45.89.47.57

Société de Gestion

SOFIDY S.A., Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000042

Société Anonyme au capital de 533 856 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

Tél. : 01.69.87.02.00

Commissaires aux Comptes

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT – Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER
63 rue de Villiers – 92200 Neuilly sur Seine

Suppléant : Monsieur Yves NICOLAS
63 rue de Villiers – 92200 Neuilly sur Seine

Informations

Monsieur Christian FLAMARION

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Président Directeur Général de SOFIDY S.A.

CHIFFRES CLES 2008

En euros

	31.12.08		31.12.07	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
Compte de résultat				
Produits	1 387 366		1 437 028	
dont loyers	1 119 607		1 035 645	
Charges	724 690		640 694	
Résultat	662 676	40,44	796 333	48,59
Bénéfice distribuable	940 939		1 058 332	
Dividende	780 393	47,62	780 069	47,60

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	2 507 364		2 507 364	
Total des capitaux propres	5 220 158		5 337 875	
Immobilisations locatives	4 662 900		4 662 900	
Dettes bancaires	-		-	
Nombre de parts	16 388		16 388	
Nombre d'associés	407		406	
Capitalisation ⁽²⁾	13 116 730		13 287 063	

Patrimoine				
Valeur vénale / expertises hors droits	12 517 500	763,82	12 551 000	765,87
Valeur comptable	5 220 158	318,54	5 337 875	325,72
Valeur de réalisation	13 116 730	800,39	13 287 093	810,78
Valeur de reconstitution	14 143 552	863,04	14 361 629	876,35
Surface du patrimoine	5 388 m ²		5 388 m ²	
Taux d'occupation financier	97,70%		94,80%	

⁽¹⁾ par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice

⁽²⁾ en valeur de réalisation (nombre de part en circulation au 31 décembre x valeur de réalisation)

Marché des parts			
Nombre de parts échangées sur l'exercice	258		130
Dernier prix net vendeur connu au 31 décembre ⁽³⁾	654,00		606,79
Dernier prix net acheteur frais inclus connu au 31 décembre ⁽³⁾	709,57		660,00
Rentabilité nette de l'exercice ⁽⁴⁾	7,22%		7,65%

⁽³⁾ la dernière confrontation connue sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 30/06/08

⁽⁴⁾ dividende annuel versé rapporté au dernier prix d'achat tous frais inclus connu au 1^{er} janvier

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2008

Chers Associé(e)s,

TRANSFERT DE LA GESTION DE VOTRE SCPI

La gestion de votre SCPI a été assurée par UFFI REAM en début d'exercice. Me Gérard PHILIPPOT, nommé en qualité d'administrateur judiciaire par le Conseil de Surveillance du 1^{er} juillet, puis confirmé par le Tribunal de Grande Instance le 29 juillet 2008, a accompli sa mission jusqu'au 26 novembre 2008 (durant cette période, Me PHILIPPOT a lui-même confié à UFFI REAM la réalisation de certaines opérations).

Au cours de l'Assemblée Générale du 26 novembre 2008, les associés de CIFOcoma ont été appelés à délibérer sur la désignation d'un nouveau gérant. SOFIDY, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers a été désignée en qualité de gestionnaire.

L'établissement du présent rapport de gestion par SOFIDY présente un caractère inhabituel, puisque votre nouvelle Société de Gestion se trouve tenue d'établir un rapport couvrant une période dont l'essentiel de la gestion a été assurée par votre ancienne société de gestion UFFI REAM.

Il ne nous appartient pas de porter de jugement sur les activités accomplies par UFFI REAM comme gérante de la SCPI CIFOcoma et notre rapport gardera un strict ton de neutralité. Néanmoins, il nous appartient en avertissement préliminaire d'attirer votre attention sur les éléments suivants :

- **ce rapport a été établi à partir des seuls éléments, souvent insuffisants et incomplets, dont a disposé SOFIDY ;**
- **les mauvais résultats de votre SCPI dont le résultat net chute de 15 % en 2008 par rapport à 2007 ;**
- **enfin, votre SCPI a été assignée le 29 janvier 2009 par UFFI REAM pour révocation sans motif et abusive de son mandat de gestion et se voit réclamer à ce titre 320 000 euros de dommages et intérêts hors frais de procédure.**

SOFIDY s'attachera bien évidemment à tout mettre en œuvre pour défendre les intérêts de votre SCPI dans le cadre de ce contentieux, à obtenir réparation des préjudices subis et à redresser les résultats de votre SCPI.

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a lourdement chuté en 2008 avec 12,5 milliards d'euros engagés contre 27,5 milliards d'euros en 2007, soit une baisse de 55 % (source : CB Richard Ellis). Après deux années record, ce marché a été considérablement affecté par la crise financière et économique qui s'est amplifiée depuis l'automne 2008. Cette crise s'accompagne d'un resserrement des conditions de crédit et d'un immobilisme des investisseurs qui a engendré une pression continue à la hausse des taux de rendements à l'achat, certaines catégories d'actifs et certaines zones résistent cependant mieux que d'autres. Le marché locatif jusqu'ici préservé devrait être à son tour touché en 2009.

Commerces

L'année 2008 a été marquée par un faible volume de transactions (notamment sur les centres commerciaux et en matière d'externalisation de portefeuille), un environnement juridique assoupli (la loi LME a rehaussé le seuil d'autorisation d'ouverture de 300 m² à 1 000 m²) et l'apparition de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux). Dans un contexte général de pression à la hausse sur les taux de rendement, les commerces de centre ville et les produits haut de gamme ont mieux tiré leur épingle du jeu avec une hausse des taux de rendement limitée à 50 points environ. Outre une consommation des ménages qui continue de progresser modérément, les actifs commerciaux disposent d'autres atouts pour résister à la crise, parmi lesquels :

- le dynamisme des enseignes et la concurrence qu'elles se livrent,
- le rôle d'amortisseur des fonds de commerce qui subissent en premier les corrections de valeur à la baisse,
- à moyen terme, l'impact favorable de la démographie sur la consommation française.

Nul doute cependant que la violence de la crise actuelle ne restera pas sans conséquence sur la santé de certains des locataires et des secteurs de la distribution les plus sensibles.

Bureaux

Nombre d'investisseurs, notamment étrangers, ont quitté le marché de l'investissement en bureaux en 2008. Seuls des acteurs disposant de liquidités et faisant moins appel à l'effet de levier sont restés quelque peu actifs. A la différence de la crise des années 90, le niveau raisonnable des stocks permet pour l'instant une résistance des valeurs locatives. Dans le même temps, la hausse des taux de rendement s'accompagne d'une baisse des valeurs. Avec la hausse du chômage amorcée fin 2008 et la tension prévisible sur la santé des locataires, ce marché devrait rester fragile en 2009.

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

MARCHE SECONDAIRE

Marché organisé avec intervention de la société de gestion

Les associés désirant céder ou acheter des parts doivent adresser à SOFIDY un mandat de vente ou d'achat en remplissant un formulaire disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet. Les règles de passation d'ordre, de confrontation, d'exécution et de règlement sont également disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet.

Au cours des confrontations réalisées en 2008, seuls quatre prix d'exécution ont été établis :

- 29/02/2008	Prix d'exécution : 635,36 €	Prix acheteur : 690,00 €	Quantité : 20 parts
- 31/03/2008	Prix d'exécution : 617,27 €	Prix acheteur : 671,00 €	Quantité : 165 parts
- 30/05/2008	Prix d'exécution : 617,27 €	Prix acheteur : 671,00 €	Quantité : 51 parts
- 30/06/2008	Prix d'exécution : 654,00 €	Prix acheteur : 709,57 €	Quantité : 22 parts

Rappel : le prix acheteur correspond au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 22,87 € TTC par part.

Au total, ce sont donc 258 parts qui ont été échangées au prix d'exécution (soit 1,57 % du nombre total des parts).

Au 31 décembre 2008, 6 parts étaient en attente de cession (soit 0,04 % du nombre total des parts).

Marché de gré à gré sans intervention de la société de gestion

Au cours de l'année 2008, 33 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Successions et donations

Au cours de l'année 2008, 410 parts (7 dossiers) ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions et/ou donations.

=> Au total 710 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2008 soit 4,33 % du capital de votre SCPI.

EVOLUTION DU CAPITAL

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de l'exercice 2008. Le nombre de parts reste par conséquent inchangé par rapport au 31 décembre 2007 et s'établit à 16 388. L'évolution du capital au cours des cinq derniers exercices est la suivante :

Année	Montant du capital nominal au 31 Décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés au 31 Décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix acheteur au 31 Décembre
2004	2 507 364 €	Néant	16 388	408	Néant	601,00 €
2005	2 507 364 €	Néant	16 388	407	Néant	613,00 €
2006	2 507 364 €	Néant	16 388	408	Néant	622,00 €
2007	2 507 364 €	Néant	16 388	406	Néant	660,00 €
2008	2 507 364 €	Néant	16 388	407	Néant	709,57 €

FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Les échanges sur le marché secondaire au cours des cinq derniers exercices se présentent comme suit :

Année	Nombre de parts cédées*	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1er Janv.	au 31 Déc.			
2004	99	0,60 %	0,60 %	NS	0	1 893 €
2005	94	0,57 %	0,57 %	NS	0	1 798 €
2006	35	0,21 %	0,21 %	NS	0	669 €
2007	130	0,79 %	0,79 %	NS	21	2 486 €
2008	258	1,57 %	1,57 %	NS	6	NC

* avec intervention de la société de gestion, hors décès et successions

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2008

Au cours de l'exercice 2008, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition d'actifs.

ARBITRAGES 2008

Au cours de l'exercice 2008, la SCPI n'a réalisé aucune cession d'actifs.

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2008

Evolution du patrimoine de fin 2007 à fin 2008 [en % des valeurs vénale Hors Droits]

	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Boutiques	67,94 %	68,62 %
Magasins	0,67 %	0,68 %
Bureaux	31,39 %	30,70 %

Composition du patrimoine à fin 2008 [en % des valeurs vénale Hors Droits]

	Locaux Commerciaux		Bureaux	TOTAL 2008	TOTAL 2007
	Boutiques (S < 300 m ²)	Magasins (S > 300 m ²)			
Paris	36,21%		14,02%	50,23%	50,47%
Région Parisienne	18,83%	0,67%	0,92%	20,42%	19,91%
Province	12,90%		16,45%	29,35%	29,62%
TOTAL 2008	67,94%	0,67%	31,39%	100,00%	

Composition du patrimoine à fin 2008 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux		Bureaux	TOTAL 2008
	Boutiques (S < 300m ²)	Magasins (S > 300 m ²)		
Paris	1 037		562	1 598
Région Parisienne	990	120	134	1 244
Province	936		1 610	2 546
TOTAL 2008	2 963	120	2 306	5 388

Le prix de revient du patrimoine (frais inclus) s'établit au 31 décembre 2008 à 1 004 € / m².

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier des biens détenus par CIFOCOMA semble s'être maintenu à un niveau élevé en 2008 (97,70 % en moyenne sur l'exercice), en progression par rapport à celui de l'année précédente (94,80 %). Le taux d'occupation est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. La vacance de 2,30 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 26 339 €.

SOFIDY reste toutefois prudente sur ces chiffres puisqu'il semble que l'actif du quai de Jayr à Lyon (69) ait été intégralement libéré par son locataire la COFACE. Cet actif est détenu en indivision avec les SCPI FICOMA et BTP IMMOBILIER (la quote-part CIFOCOMA est de 35 %) et davantage de précisions sont attendues du chef de file de l'indivision, la SCPI FICOMA gérée par UFFI REAM. Retraité de cette vacance supplémentaire, le taux d'occupation financier actuel serait de 81,18 %.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Sur la base des opérations identifiées par SOFIDY, les actions menées en matière de gestion locative au cours de l'exercice 2008 auraient porté sur :

- une location à Orvault (44) au 3^{ème} trimestre 2008, portant sur 105 m² de bureau pour un loyer en année pleine de 10 000 €, moyennant une franchise de 6 mois,
- deux renouvellements de bail à Vaires-sur-Marne (77) au cours du 3^{ème} trimestre 2008, portant sur deux boutiques de respectivement 77 m² et 32 m² pour un total de loyer en année pleine de 12 415 €.

LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2008

Au 31 décembre 2008, sous réserve de ce qui a été précédemment indiqué sur l'immeuble de Lyon, le seul local vacant est une boutique de 98 m² située à Montreuil (93).

LITIGES

En dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires qui ne sont pas à jour du paiement de leurs loyers et charges, deux litiges d'importance méritent d'être signalés :

- le premier oppose votre SCPI à votre ancien gestionnaire UFFI REAM. Ce dernier a en effet assigné votre Société en date du 29 janvier 2009 sur le fondement d'une rupture sans juste motif de son mandat de gestion. Des dommages et intérêts à hauteur de 320 K€ sont réclamés hors frais et dépens. Une provision de 65 K€ a été constituée dans les comptes au 31 décembre 2008 afin de couvrir les frais associés à cette procédure.
- le deuxième concerne un contentieux avec le locataire Paris discount. Une provision de 19 K€ a été constituée par l'ancienne société de gestion au titre du remboursement des montants de loyer trop perçus à compter du 1^{er} avril 2003.

Concernant les procédures de recouvrement engagées auprès des locataires en retard dans le paiement de leurs loyers et charges, les procédures en cours concernent :

- le locataire SHUAIB situé 16 Boulevard Montparnasse PARIS (14^{ème}) pour lequel une créance de 17 K€ est constatée au 31/12/08 et provisionnée à hauteur de 12 K€ ;
- le locataire SOFT PARTNERS & CO situé 23/27 rue Cavendish PARIS (19^{ème}) pour lequel une créance de 11 K€ est constatée au 31/12/08 et provisionnée à hauteur de 2 K€.

Par ailleurs, des procédures de relance sont engagées à l'encontre de 22 locataires portant sur un total de créances de 165 K€ provisionnées à hauteur de 83 K€ au 31 décembre 2008.

GESTION IMMOBILIERE

GROS TRAVAUX - REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

Pour rappel, une dotation aux provisions pour grosses réparations de 0,3 % du montant des valeurs réactualisées à 3 % des immeubles est réalisée chaque exercice. Les reprises correspondent aux travaux effectués sur les immeubles.

Au 31 décembre 2008, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2007	61 119 €
+ Nouvelle provision constituée en 2008	26 952 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2008	- 46 098 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2008	41 973 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2008 ont concerné :

- des travaux votés en assemblée générale pour l'immeuble de Fleury-les-Aubrais à hauteur de 48 K€,
- une régularisation de -2K€ sur solde de travaux par rapport aux acomptes appelés pour un immeuble de Paris, place d'Aligre.

Pour anticiper et répartir les travaux de grosses réparations des exercices à venir, la Société se doit de réviser chaque année un plan à 5 ans. Le plan pluriannuel 2009-2013 est en cours d'élaboration par votre nouvelle Société de Gestion.

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2008 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le revenu par part au 31 décembre 2008 est en progression de 7,92 % par rapport au 31 décembre 2007. Face à une augmentation des charges d'exploitation de plus de 21 % et à des dotations aux provisions significatives, le résultat par part recule de 15,49 % à 40,44 € en 2008.

Cette baisse du résultat s'explique essentiellement par :

- la hausse des « autres frais de gestion », principalement liés à une augmentation des honoraires divers (période d'administration judiciaire et frais de procédures) et à des charges sur exercices antérieurs,
- la hausse des « charges locatives non récupérées » (charges et taxes foncières non récupérables) et des charges d'entretien du patrimoine,
- la constatation de deux provisions liées à un contentieux avec un locataire et à la procédure avec la précédente société de gestion UFFI REAM.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2004		EXERCICE 2005		EXERCICE 2006		EXERCICE 2007		EXERCICE 2008	
	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	59,89	99,4%	62,97	99,4%	61,45	96,8%	63,20	97,7%	68,66	98,4%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,21	0,4%	0,36	0,6%	1,10	1,7%	1,46	2,3%	1,07	1,5%
Produits divers	0,14	0,2%			0,92	1,4%			0,05	0,1%
TOTAL DES REVENUS	60,24	99,8%	63,33	100,0%	63,47	100,0%	64,66	100,0%	69,78	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	6,02	10,0%	6,33	10,0%	6,35	10,0%	6,55	10,1%	7,01	10,1%
Autres frais de gestion	2,27	3,8%	2,00	3,2%	2,93	4,6%	3,10	4,8%	6,40	9,2%
Entretien du patrimoine	0,56	0,9%	0,66	1,0%	0,27	0,4%	7,56	11,7%	6,18	8,9%
Charges locatives non récupérées	5,17	8,6%	1,13	1,8%	1,64	2,6%	2,51	3,9%	4,34	6,2%
Sous total CHARGES EXTERNES	14,02	23,3%	10,12	16,0%	11,19	17,6%	19,72	30,5%	23,93	34,3%
Charges financières										
Amortissements nets										
* patrimoine										
* autres	0,93	1,5%	0,74	1,2%						
Provisions	0,50	0,8%	1,35	2,1%	-0,98	-1,5%	-2,91	-4,5%	5,42	7,8%
Sous total CHARGES INTERNES	1,43	2,4%	2,09	3,3%	-0,98	-1,5%	-2,91	-4,5%	5,42	7,8%
TOTAL DES CHARGES	15,45	25,6%	12,21	19,3%	10,20	16,1%	16,81	26,0%	29,34	42,1%
RESULTAT COURANT	44,79	74,4%	51,12	80,7%	53,26	83,9%	47,85	74,0%	40,44	57,9%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	45,50	75,5%	46,00	72,6%	50,00	78,8%	47,60	73,6%	47,62	68,2%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	45,45	75,4%	45,91	72,5%	49,74	78,4%	47,60	73,6%	47,30	67,8%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,36	0,6%	5,15	8,1%	2,88	4,5%	0,99	1,5%	-7,18	-10,3%
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	7,96		13,11		15,99		16,98		9,80	

* Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

ANNEE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES ⁽¹⁾		POURCENTAGE
		(dont commissions de la Société de Gestion)		
2004	981 456 €	253 569 €	(98 723 €)	25,84 %
2005	1 031 986 €	207 423 €	(103 790 €)	20,10 %
2006	1 007 048 €	181 597 €	(104 001 €)	18,03 %
2007	1 035 645 €	278 574 €	(107 362 €)	26,90 %
2008	1 119 607 €	480 903 €	(115 106 €)	42,95 %

(1) Total des charges – charges récupérables – reprise des provisions de l'exercice

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

ANNEE	PRIX ACHETEUR ⁽²⁾	PRIX D'EXECUTION ⁽³⁾	RENTABILITE BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITE NETTE ⁽⁵⁾	
			Prix acheteur	Prix d'exécution	Prix acheteur	Prix d'exécution
2004	550,01 €	550,60 €	10,95%	10,94%	8,27%	8,26%
2005	601,00 €	562,03 €	10,54%	11,27%	7,65%	8,18%
2006	613,00 €	570,60 €	10,35%	11,12%	8,16%	8,76%
2007	622,00 €	606,79 €	10,40%	10,66%	7,65%	7,84%
2008	660,00 €	653,46 €	10,57%	10,68%	7,22%	7,29%

(1) Par part de pleine jouissance

(2) Correspondant au dernier prix d'exécution connu au 1^{er} janvier + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 22,87 € TTC par part

(3) Dernier prix d'exécution connu au 31 décembre N dans le cadre du régime du capital fixe

(4) Total des revenus bruts par part rapporté au prix de la part (en %)

(5) Dividende versé au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %)

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2008 sous forme de quatre acomptes est de 47,62 € par part procurant une rentabilité nette sur le prix acheteur au 1^{er} janvier 2008 de 7,22 %.

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2007 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2008
Fonds collectés	3 145 010 €	- €	3 145 010 €
+ cessions d'immeubles	2 797 297 €	- €	2 797 297 €
+ divers	- €	- €	- €
- commission de souscription	- 227 805 €	- €	- 227 805 €
- achat d'immeubles	- 5 498 237 €	- €	- 5 498 237 €
- frais à répartir (non récupérables)	- €	- €	- €
- prélèvement sur prime d'émission	- 144 552 €	- €	- 144 552 €
- dépôts et cautionnements	- 17 445 €	- €	- 17 445 €
= sommes restant à investir	54 268 €	- €	54 268 €

(*) Depuis l'origine de la société

EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

ETAT ANNEXE RETRAÇANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2008.

- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations d'ATISREAL, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations d'ATISREAL, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

<i>en Euros</i>	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	4 662 900	12 517 500	12 517 500
Montant des droits et frais d'acquisitions			776 085
- Prélèvement sur prime d'émission	0		
- Provision pour gros entretiens	-41 973		
SOUS TOTAL	4 620 928	12 517 500	13 293 585
Agencements			
- Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente		0	0
Immobilisations financières	17 475	17 475	17 475
Liquidités nettes à investir	581 755	581 755	581 755
SOUS TOTAL	599 230	599 230	599 230
Commission de souscription			250 736
- Prélèvement sur prime d'émission	0		
SOUS TOTAL	0	0	250 736
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	5 220 158	13 116 730	14 143 552
Nombre de parts sociales au 31/12/2008	16 388	16 388	16 388
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2009 du solde du dividende 2008	318,54	800,39	863,04
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2009 du solde du dividende 2008	329,76	811,61	874,26

L'évolution des valeurs de réalisation et reconstitution par part se présente comme suit :

<i>En euros</i>	31/12/2007	31/12/2008	Δ 2008/2007
	Valeurs après distribution en 2009 du solde du dividende 2008		
Valeur comptable / part	325,72	318,54	-2,21%
Valeur de réalisation / part	810,78	800,39	-1,28%
Valeur de reconstitution / part	876,35	863,04	-1,52%
	Valeurs avant distribution en 2009 du solde du dividende 2008		
Valeur comptable / part	336,36	329,76	-1,96%
Valeur de réalisation / part	821,42	811,61	-1,19%
Valeur de reconstitution / part	886,99	874,26	-1,43%

FISCALITE

FISCALITE 2008 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

Faute de disposer de tous les éléments nécessaires de la part de l'ancienne société de gestion, SOFIDY communiquera ces informations ultérieurement dans le cadre des prochains bulletins trimestriels et de l'envoi des IFU (Imprimé Fiscal Unique).

PRECISIONS

Pour rappel du principe général, les associés de SCPI sont imposés non pas sur les dividendes perçus mais sur la part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts diminués des frais et charges déductible et des intérêts d'emprunts) et des produits financiers de la SCPI leur revenant.

A noter qu'à partir du 1^{er} janvier 2009, le taux du prélèvement libératoire, prélèvements sociaux compris, passe à 30,1 % contre 29 % en 2008 compte tenu des prélèvements complémentaires au titre du RSA.

PERSPECTIVES

Pour 2009, les perspectives ne sont pas très bonnes en raison d'une part des conséquences de la gérance précédente et d'autre part de la crise financière et économique.

Les conséquences de la crise ne devraient affecter que modérément la partie du patrimoine de CIFOCOMA constituée de boutiques et de magasins, la consommation des ménages résistant davantage que d'autres secteurs de l'économie. En revanche la partie bureaux du patrimoine va « souffrir ». On notera en particulier la vacance sur l'immeuble de Lyon anciennement lié à la COFACE et qui représente à elle seule 16,5 % des revenus locatifs.

En 2009, SOFIDY s'attachera néanmoins :

- à mettre en œuvre toutes les actions nécessaires à l'optimisation du taux d'occupation et du taux de recouvrement,
- à saisir les opportunités d'investissement dans un contexte de hausse du rendement des actifs et de baisse des taux d'intérêts. De manière marginale, quelques arbitrages et recours au crédit pourront aider à saisir ces opportunités et à améliorer la performance de la SCPI.

Au cours des mois à venir, votre Société de Gestion prendra par ailleurs toutes les mesures nécessaires pour préserver les intérêts de votre SCPI dans le cadre du contentieux qui l'oppose à votre précédente société de gestion UFFI REAM.

PRESENTATION DES RESOLUTIONS

Première résolution :

Sans remettre en cause la portée des deuxième et troisième résolutions, la Société de Gestion vous propose d'adopter la première résolution visant à approuver les comptes de l'exercice 2008, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe aux comptes.

Deuxième et troisième résolutions :

Compte tenu du contexte exposé en introduction au présent rapport de gestion, la Société de Gestion vous propose :

- d'adopter la deuxième résolution visant à ne pas approuver les opérations de gestion engagées au cours de l'exercice 2008,
- d'adopter la troisième résolution visant à ne pas donner quitus à la société UFFI REAM de sa gestion.

Quatrième, cinquième et sixième résolutions :

La Société de Gestion vous propose d'adopter ces résolutions visant à approuver les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes et à donner quitus entier et sans réserve à SOFIDY et au Conseil de Surveillance de leur gestion.

Septième résolution :

La Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à approuver la distribution des quatre acomptes sur dividende d'ores et déjà réalisée.

Huitième résolution :

La Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à approuver les conventions soumises à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

Neuvième résolution :

Sans remettre en cause la portée des deuxième et troisième résolutions, la Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à approuver la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de votre SCPI au 31 décembre 2008.

Dixième résolution :

La Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à approuver le renouvellement de mandat de SOFIDY en qualité de Société de Gestion de votre SCPI et sa rémunération.

Onzième résolution :

La Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à renouveler l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine.

Douzième résolution :

La Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à approuver la distribution d'acomptes sur dividendes par prélèvement sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles ».

La Société de Gestion vous propose d'adopter également les résolutions suivantes visant essentiellement à renouveler un certain nombre de mandats.

Dix-neuvième résolution :

La Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à approuver la non transformation de votre SCPI en organisme de placement collectif immobilier.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2008

BILAN (ACTIF)

ACTIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2008			Exercice N-1 31-déc-07
		BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A C T I F	Immobilisations Incorporelles Frais d'établissement				
I F	Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles				
I	Terrains				
M	Constructions locatives	5 000 416	337 515	4 662 900	4 662 900
M	Agencements aménagements				
O	Immobilisations en cours				
B I L	Autres immobilisations corporelles				
I S E	Immobilisations Financières Dépôts et cautionnements versés	17 475		17 475	17 445
	Autres immobilisations financières				
TOTAL		5 017 891	337 515	4 680 375	4 680 345
A C T I F	Créances Locataires et comptes rattachés	43 364		43 364	4 879
C	Créances douteuses	192 689	96 187	96 502	88 608
T I F	Locataires charges à rembourser	270 764		270 764	195 136
F	Créances diverses Créances fiscales et sociales	3 090		3 090	6 017
C	Associés				
I R C	Autres créances	98 558		98 558	170 843
U L A N T	Trésorerie Valeurs mobilières de placement	1 000 117		1 000 117	801 080
	Disponibilités	92 316		92 316	116 179
	Comptes de régularisation Charges constatées d'avance				4 359
TOTAL		1 700 898	96 187	1 604 711	1 387 100
	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL GENERAL		6 718 789	433 702	6 285 087	6 067 445

BILAN (PASSIF)

PASSIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2008	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007
C			
A	Capital social	2 507 364	2 507 364
P	dont versé : 2 507 364		
I			
T	Primes d'émission	409 841	409 841
A	Prélèvements sur primes d'émission	-144 552	-144 552
U	Réserves réglementées	1 114	1 114
X	Autres réserves	323 885	323 885
	Plus values réalisés sur vente d'immeubles	1 961 961	1 961 961
P	Report à nouveau	278 263	261 998
R			
O	Résultat de l'exercice	662 676	796 333
P	Acompte sur distribution	-780 393	-780 069
R			
E	Subventions d'investissement		
S	Provisions réglementées		
TOTAL		5 220 158	5 337 875
	Provisions pour risques & charges	84 000	
	Provisions pour gros entretiens & charges	41 973	61 119
TOTAL		125 973	61 119
	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Emprunts auprès des établissements de crédit		
	Soldes créditeurs de banque		
D	Dettes financières (dépôts de garantie)	325 848	325 256
E	Dettes d'exploitation		
	Clients créditeurs	27 424	27 424
T	Clients avances sur charges	158 620	42 273
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46 137	3 025
T	Dettes fiscales et sociales	57 805	59 771
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
E	Associés	198 317	174 782
	Créditeurs divers		
S	Autres dettes diverses	124 805	35 920
	Comptes de régularisation		
	Produits constatés d'avance		
TOTAL		938 956	668 452
TOTAL GENERAL		6 285 087	6 067 445

ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31 décembre 2008		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	4 662 900,33	12 517 500,00	4 662 900,33	12 551 000,00
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	41 972,75	-	61 118,67	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	= 4 620 927,58	= 12 517 500,00	= 4 601 781,66	= 12 551 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	17 474,97	17 474,97	17 444,78	17 444,78
Créances				
Locataires et comptes rattachés	236 053,21	236 053,21	318 627,66	318 627,66
Autres créances	372 412,70	372 412,70	192 818,02	192 818,02
Provisions pour dépréciation des créances	- 96 186,76	- 96 186,76	- 72 278,54	- 72 278,54
Valeurs de placement et disponibilités				
Certificats de dépôt	1 000 116,67	1 000 116,67	801 080,00	801 080,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	92 315,67	92 315,67	116 179,07	116 179,07
Provisions générales pour risques et charges	-	84 000,00	-	-
Dettes				
Dettes financières	-	325 848,28	-	325 256,14
Dettes d'exploitation	-	488 302,65	-	18 961,10
Dettes diverses	-	124 805,19	-	297 919,46
TOTAL II	= 599 230,34	= 599 230,34	= 731 734,29	= 731 734,29
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance			4 358,76	4 358,76
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	=	=	= 4 358,76	= 4 358,76
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 5 220 157,92	=	= 5 337 874,71	=
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	=	= 13 116 730,34	=	= 13 287 093,05

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	2 507 364,00			2 507 364,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	409 840,98			409 840,98
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-144 552,33			-144 552,33
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	1 113,52			1 113,52
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	1 961 960,76			1 961 960,76
Réserves	323 884,83			323 884,83
Report à nouveau	261 998,38	16 264,57		278 262,95
Résultat de l'exercice			662 675,94	662 675,94
Résultat de l'exercice n-1	796 333,37	-796 333,37		
Acomptes sur distribution	-780 068,80	780 068,80	-780 392,73	-780 392,73
TOTAL GENERAL	5 337 874,71		-117 716,79	5 220 157,92

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2008	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 119 606,64	1 035 645,41
Charges facturées	176 839,48	252 962,90
Produits annexes	5 655,98	
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	20 849,77	11 139,00
Provisions pour grosses réparations	46 097,78	98 018,33
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation		
Autres produits	812,44	
Total des produits d'exploitation	1 369 862,09	1 397 765,64
Produits financiers		
Produits financiers	17 504,24	23 978,75
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	17 504,24	23 978,75
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		15 283,39
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels		15 283,39
TOTAL DES PRODUITS	1 387 366,33	1 437 027,78
Solde débiteur = perte		
Total général	1 387 366,33	1 437 027,78

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2008	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	176 839,48	252 962,90
Charges d'entretien du patrimoine locatif	55 387,10	25 950,94
Grosses réparations	45 825,26	98 018,33
Autres charges immobilières	71 048,20	41 179,66
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	114 942,97	107 362,49
Commission de souscription		
Frais d'acquisitions		
Diverses charges d'exploitation	97 719,63	50 879,58
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	44 757,99	38 250,66
Provisions pour grosses réparations	26 951,86	23 154,84
Provisions pour risques et charges	84 000,00	
Autres charges		
Total des charges d'exploitation	717 472,49	637 759,40
Charges financières		
Charges financières diverses		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	7 217,90	2 935,01
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	7 217,90	2 935,01
TOTAL DES CHARGES	724 690,39	640 694,41
Solde créditeur = bénéfice	662 675,94	796 333,37
Total général	1 387 366,33	1 437 027,78

ANNEXE

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels sont établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission.

Les provisions pour gros travaux et réparations sont dotées tous les ans d'un montant égal à 0,3 % du montant des valeurs réactualisées à 3 % des immeubles. Ce taux est conforme au plan pluriannuel en cours d'élaboration par votre nouvelle Société de Gestion.

La société ATISREAL procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net.

B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMONIAL ET AUX CAPITAUX PROPRES

- **Immobilisations locatives**

Elles comprennent le coût des achats d'immeubles (5 000 416 €) et des agencements nets des amortissements (337 515 €),

- **Immobilisations financières**

Ce compte correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 17 475 €.

- **Créances locataires**

Au 31 décembre 2008, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 43 364 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 192 689 €, provisionnés à hauteur de 96 187 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT – dépôt de garantie HT). Les créances inscrites en « douteux » progressent de 20 % en 2008 par rapport au 31 décembre 2007.

- **Autres créances**

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 270 764 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 158 620 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ; le déséquilibre entre ces deux soldes signifie que la société est loin d'avoir refacturé l'intégralité des charges récupérables sur les locataires ;
- des autres créances pour 98 558 € correspondant à 30 832 € de créances liées aux indivisions, 20 000 € de taxe foncière 2008 à facturer et 47 727 € de débiteurs/créiteurs divers.
- et les créances fiscales, soit 3 090 € correspondent pour l'essentiel à de la TVA sur facture non parvenue pour 2 596 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie en fin d'année, était constituée de :

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	1 000 117 €
- Disponibilités en banque :	92 316 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

Dettes financières :	325 848 €
- Dettes bancaires	
- Dépôts de garantie	325 848 €
Dettes d'exploitation :	613 108 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	27 424 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	158 620 €
- Dettes fournisseurs	30 238 €
- Dettes fiscales / TVA	57 805 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
- Comptes courants d'associés	414 €
- Dividendes du 4ème trimestre	183 873 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	14 029 €
- Crédoiteurs divers (trop perçus)	
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	140 704 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

Aucun prélèvement sur la prime d'émission n'a été opéré au cours de l'exercice 2008.

Depuis l'origine de CIFOCOMA, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

<i>en Euros</i>	Primes d'émission 2008	Prélèvements sur la prime d'émission
Primes d'émission	637 646	
Frais acquisitions et amortissements		144 552
Commission de souscription		227 805
Ecarts sur remboursements de parts		
Solde de la prime d'émission	265 289	

- **Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles**

Aucune cession d'immeuble n'est intervenue au cours de l'exercice 2008.

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2008 ressort à :	662 676 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 596 519 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2009 s'est élevé à :	- 183 873 €
Le prélèvement sur le report à nouveau s'établit donc à :	117 717 €

Situation du Local	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ORVAULT	44700	36 rue Jules Verne	FORATECH GF CREDIPAR	105 264	31/05/85	251 541,67	5 793,06	257 334,73
SAINT DENIS	93200	44 rue de la République	Fontaone Service	17	17/10/88	67 687,36		67 687,36
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	175 rue du Président Roosevelt	ABC Langues	60	23/02/89	58 692,87	12 455,08	71 147,95
LE CHESNAY	78150	52 rue de Glatigny	Ecole de conduite	48	14/09/89	121 959,21		121 959,21
PARIS	75006	151 rue de Rennes	DYR	49	30/12/93	65 568,30	13 110,62	78 678,92
PARIS	75004	38 rue Saint Antoine	Chaussures Flirt	46	30/09/94	171 651,06	31 709,40	203 360,46
PARIS	75004	42 rue Saint Antoine	Daniel	49	30/09/94	169 285,86	31 709,40	200 995,26
NANTERRE	92000	Place du Marché	EURL Nanterre	34	16/01/95	54 012,71	2 134,29	56 147,00
PARIS	75004	20 rue de Sevigné	Losco	31	26/01/99	185 976,21	17 302,96	203 279,17
PARIS	75016	128 avenue Mozart	Gandois Nichot	72	02/02/99	270 127,31	21 952,66	292 079,97
PARIS	75001	24 rue Croix des Petits Champs	SUSHI Love	37	20/04/00	199 047,12	12 911,67	211 958,79
LYON	69009	5 quai de Jayr	COFACE	1 241	24/05/00	1 462 296,97	97 600,00	1 559 896,97
TOTAL GENERAL				5 388		5 000 416	420 529	5 420 945

En foi de quoi, si les comptes nous semblent justes, les opérations qu'ils reflètent nous semblent plus sujettes à caution. Nous ne reviendrons pas ici sur tous les développements, qui nous ont conduits à notre nouvelle situation et que vous avez approuvés à de fortes majorités au cours des trois dernières assemblées générales.

En conséquence, nous vous demandons d'approuver (vote oui), l'ensemble des résolutions présentées par la société de gestion, auxquelles votre Conseil adhère pleinement.

Pour les associés qui voteront par correspondance, nous vous recommandons particulièrement d'approuver les trois premières résolutions, qui sont destinées à préserver les intérêts des associés de CIFOCOMA.

Quel que soit le type de vote pour lequel vous opterez, (n°1, n°2, n°3), n'oubliez pas de voter obligatoirement en n° 4 pour élire trois membres du Conseil de surveillance sur les quatre candidats qui se présentent à vous.

Nous vous recommandons également la candidature de Monsieur Provenchère en qualité de co-commissaire aux comptes.

Votre Conseil étant évidemment favorable au maintien de Cifocom en la forme SCPI, nous vous invitons à approuver massivement la résolution correspondante.

En conclusion nous exprimons notre satisfaction à la société SOFIDY pour ses premiers actes de gestion. Elle nous a ainsi permis d'accéder, enfin, à de très nombreux documents qui relevaient essentiellement de la gestion UFFI REAM.

Nous lui renouvelons notre confiance et vous invitons à reconduire son mandat pour l'exercice 2010.

Conformément à ses engagements SOFIDY a pris les dispositions requises pour préserver et développer votre épargne, procéder aux arbitrages qui seront nécessaires et veiller à une juste distribution à partir des produits de l'activité et des réserves sur les plus values réalisées sur cessions d'immeubles.

Malgré les difficultés de l'heure, soyez assurés de notre travail et de notre dévouement pour le développement de notre SCPI.

Nous remercions ici, encore une fois, tous les associés qui ont soutenu le Conseil de surveillance dans son action de contrôle au cours de cet exercice 2008.

Charles COULON
Président du Conseil de Surveillance

Estimations comptables :

La note « B- Etat des amortissements et provisions » et le paragraphe 3 de la note « C- Dotations aux amortissements et provisions » de l'annexe précisent que la provision relative au litige avec l'ancienne société de gestion a été évaluée par votre société de gestion au 31 décembre 2008 sur la base des dires d'avocat.

Nous nous sommes assuré que le niveau de provision ainsi constitué était cohérent avec l'évaluation des risques effectuée par la société de gestion au regard des informations transmises par l'avocat de votre S.C.P.I..

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III- Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Certains documents nécessaires à l'émission de notre opinion nous ayant été fournis tardivement, ce rapport n'a pu être établi dans les délais légaux.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 5 mai 2009

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

