



129 rue de la Convention – Paris (15^{ème})

CIFOCOMA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

1^{er} trimestre 2013

Validité du bulletin : 1^{er} avril au 30 juin 2013

➤ EVOLUTION DU CAPITAL – CIFOCOMA est une SCPI à capital fixe

| | | | |
|------------------------------------|----------------|--|----------|
| Capital nominal au 01/01/2013 : | 2 604 825,00 € | Valeur nominale de la part : | 153,00 € |
| Capital nominal au 31/03/2013 : | 2 604 825,00 € | Valeur de réalisation de la part au 31/12/2012 : | 910,16 € |
| Capitaux collectés au 31/03/2013 : | 3 645 054,55 € | Nombre de parts : | 17 025 |
| Capital autorisé : | 7 650 000,00 € | Nombre d'associés : | 475 |

La Société de Gestion prévoit, en concertation avec le Conseil de Surveillance, de procéder à une nouvelle augmentation de capital à compter du 15 mai 2013.

➤ MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

ACHAT ET VENTE AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion tient à la disposition des associés des formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires. Toutes les informations sur le marché des parts de CIFOCOMA sont consultables sur le site www.sofidy.com rubrique Produits / SCPI.

Passation des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé en recommandé avec accusé de réception ou remis en main propre à la Société de Gestion accompagné, pour les achats de parts du règlement libellé à l'ordre de CIFOCOMA.

Le prix indiqué dans un ordre d'achat doit être un prix maximum frais compris : nombre de parts x prix unitaire + droit d'enregistrement de 5 % (avec un minimum de 25 €) + commission de la Société de Gestion de 3 % HT. Le prix indiqué dans un ordre de vente doit être un prix minimum souhaité.

Un ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité qui ne saurait être supérieure à 1 an.

L'horodatage est effectué par la Société de Gestion ; l'inscription est faite par ordre chronologique.

Exécution des ordres

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la Société de Gestion. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIES

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Il convient de prévoir les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur ainsi qu'un droit fixe de 7,62 €, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

➤ PERFORMANCES FINANCIERES

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais aussi sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes. Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

SUR PLUSIEURS EXERCICES

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Taux de rentabilité interne (TRI) | |
| sur 10 ans | 12,08 % |
| sur 15 ans | 9,80 % |
| sur 20 ans | 10,58 % |
| depuis l'origine | 13,82 % |

SUR UN EXERCICE

| | | |
|--|----------|---------------|
| En € par part ayant pleine jouissance | 2012 | 2013 |
| (a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année | 48,08 | NC |
| dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values) | 8,00 | - |
| dont prélèvement sur le report à nouveau | - | - |
| (b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année | 851,88 | NC |
| Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b) | 5,64 % | NC |
| Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1 | 793,96 | 851,88 |
| Prix de part acquéreur moyen sur l'année N | 851,88 | NC |
| Variation du prix de part acquéreur moyen : | + 7,30 % | NC |

➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

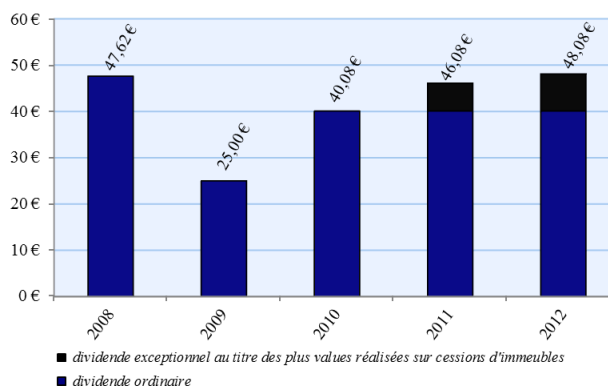
ACOMPTES DE L'EXERCICE

| | 2012 | 2013 | Date paiement |
|-------------------------------------|---------|-------------------------|---------------|
| Acompte 1 ^{er} trimestre | 10,02 € | 11,04 € | Fin avril |
| Acompte 2 ^{ème} trimestre | 10,02 € | | Fin juillet |
| Acompte 3 ^{ème} trimestre | 10,02 € | | Fin octobre |
| Acompte 4 ^{ème} trimestre | 10,02 € | | Fin janvier |
| Acompte exceptionnel ⁽¹⁾ | 8,00 € | | Décembre |
| Dividende annuel par part | 48,08 € | Entre 46 et 50 € | |
| Taux de distribution ⁽²⁾ | 5,64% | | |

(1) prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles,

(2) dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2013 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin avril 2013, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 11,04 € pour une part de pleine jouissance, ou 11,04 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, ou 11,04 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés. (cf. paragraphe fiscalité pour l'évolution de la fiscalité sur les revenus financiers à compter du 1^{er} janvier 2013).

➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a réalisé l'acquisition de deux boutiques à Fréjus (83) pour un prix de revient de 301 K€ procurant une rentabilité nette immédiate de 6,73 %.

| Type ⁽¹⁾ | Situation | Locataires / Activités | Surface en m ² | Prix d'acquisition frais inclus | Date acquisition |
|---------------------|--|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------|
| CCV | 758 av. du M ^{al} de Lattre de Tassigny | M. MARIOTINI / caviste | 53 m ² | 300 850 € | 08/03/2013 |
| | | M. COURBET / salon de coiffure | 62 m ² | | |
| TOTAL | | | 115 m² | 300 850 € | |

(1) CCV = Commerce de centre-ville ;

L'acquisition du trimestre a été partiellement financée par un emprunt de 180 K€ sur 15 ans au taux fixe de 3,49 % l'an.

A la date du 31 mars 2013, des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes) étaient signés pour un montant global frais inclus de près de 2 millions d'euros, traduisant les efforts de votre Société de Gestion pour investir rapidement la trésorerie disponible suite à la cession du Quai de Jaÿr à Lyon (cf. infra).

➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

ARBITRAGES

L'immeuble de bureaux du Quai de Jaÿr à Lyon (69) a été cédé le 21 février 2013 moyennant un prix net vendeur de 2,1 M€, pour la quote-part indivise de la SCPI CIFOCOMA (indivision gérée par UFFI REAM). Cette cession, décidée en concertation avec votre Conseil de Surveillance, fait ressortir un prix de vente supérieur à la dernière valeur d'expertise (+ 8,7 %) et génère, compte tenu de tous les travaux réalisés, une plus-value de 8 K€ (avant fiscalité), assortie d'un impôt sur plus-value de 215 K€. Elle met surtout fin à une situation, héritée de la gestion précédente, très pénalisante pour votre SCPI (76 % des surfaces étaient toujours vacantes le jour de la vente) et permet de retrouver toute liberté sur le meilleur emploi possible des fonds ainsi dégagés.

A titre accessoire, une vente de places de parking communes de l'actif de Fleury-les-Aubrais (45) par le syndicat de propriété a dégagé une plus-value nette de fiscalité de 8 K€.

Les ventes réalisées depuis le début de l'année se résument comme suit :

| Total des Prix de Vente | Total des plus-values (nettes de fiscalité) | Total des Valeurs d'expertise (au 31 décembre 2011) | Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise |
|-------------------------|---|---|--|
| 2 107 674 € | -198 688 € | 1 932 000 € | + 9,09 % |

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2013 s'établit à **84,11 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

| 2T12 | 3T12 | 4T12 | 1T13 |
|---------|---------|---------|----------------|
| 79,07 % | 80,86 % | 81,16 % | 84,11 % |

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2013 des locaux s'établit à **76,76 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2013

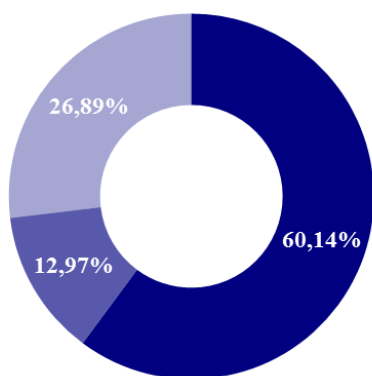
- PARIS (12^{ème}) – place d'Aligre (440 m²)
- LA CHAPELLE-ST-MEMIN (45) – route de Blois (30 m²)
- NANTERRE (92) – place du marché (34 m²)
- EPERNAY (51) – 36 place des arcades (78 m²)

Le montant des loyers encaissés (H.T) au cours du trimestre s'élève à 229 998 €.

➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2013

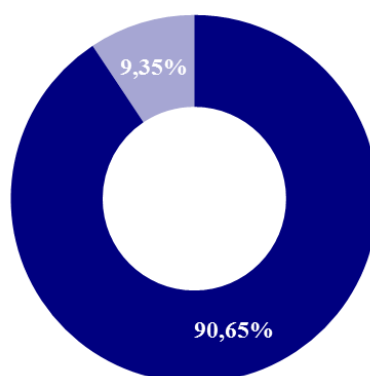
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2012 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Valeur estimée du patrimoine : 15,9 M€



Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province



Par typologie d'actif

- Commerces de Centre-Ville et milieu urbain
- Bureaux

➤ POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2013

| % dette / valeur du patrimoine | Taux moyen des emprunts au 31 mars 2013 | Répartition | | Durée de vie résiduelle moyenne |
|--------------------------------|---|---------------------------------|---------------|---------------------------------|
| | | taux fixe (ou variable couvert) | taux variable | |
| 11,41 % | 3,32 % | 73,32 % | 26,68 % | 12 ans et 10 mois |

➤ AUTRES INFORMATIONS

Point sur les contentieux avec UFFI REAM, ancienne Société de Gestion

S'agissant du contentieux principal, le 24 janvier 2013, la 1ère chambre du Tribunal de Grande Instance de Nanterre a (i) débouté UFFI REAM de ses demandes concernant une « révocation abusive de son mandat », (ii) débouté votre SCPI de ses demandes reconventionnelles, (iii) et partagé les dépens par moitié entre les parties (chiffrage en cours). Dans l'affaire de l'immeuble du Quai de Jaÿr, CIFOCOMA a été déboutée de ses demandes et condamnée à verser des indemnités à hauteur de 25 000 € ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure (chiffrage en cours). Votre SCPI et UFFI REAM sont convenues de ne pas faire appel de ces deux jugements et ont ainsi signé des actes d'acquiescement en date du 1er mars 2013, mettant un terme aux procédures.

➤ FISCALITE

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu. Nous attirons plus particulièrement votre attention sur les nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption des Lois de Finance rectificatives pour 2012 et de la Loi de Finance pour 2013.

FISCALITE DES REVENUS

Nous rappelons aux associés personnes physiques qu'ils sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

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

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la société de gestion (charges déductibles pour leurs montants réels). Les personnes physiques à la fois associées de SCPI et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, suite à l'adoption de la loi de finances 2013, les **revenus financiers** sont désormais, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette loi supprime donc l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1er janvier 2013, un **prélèvement obligatoire non libératoire**, au taux de 24 %, que la Société de gestion prélèvera désormais avant distribution. Le premier prélèvement obligatoire interviendra à compter du dividende du 1er trimestre 2013 qui sera versé fin avril 2013. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers (soit revenu fiscal de référence 2011) est inférieur à 25.000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, **peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement**. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la société de gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. A titre

dérogatoire pour l'imposition des revenus 2013 à déclarer en 2014, l'attestation sur l'honneur peut être adressée jusqu'au 31 mars 2013 à la société de gestion. Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, les **prélèvements sociaux**, actuellement au taux de 15,5 %, prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

FISCALITE DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI :

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt, déterminé selon les mêmes règles que celles exposées ci-dessous pour les cessions de parts, est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts :

Depuis le 1^{er} février 2012, un abattement progressif de 2 % par an entre la 6^{ème} et la 17^{ème} année de détention, de 4 % par an entre la 18^{ème} et la 24^{ème} année, et de 8 % au-delà de la 24^{ème} année, permet une exonération totale au-delà de 30 ans. Depuis le 1^{er} juillet 2012, la plus-value nette calculée est imposée au taux de 34,5 % (dont 15,5 % au titre des prélèvements sociaux).

La loi de finance 2013 instaure par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette jusqu'à 50 000 € puis augmente de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. A partir du seuil de 260 000 €, la plus-value nette est imposée au taux plafond de 6 %.

En cas de cession de part effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values éventuellement imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant justifiera de ce montant à la société de gestion.

En cas de cession de parts effectuée avec intervention de la société de gestion (à l'occasion de confrontations sur le marché secondaire), cette dernière calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'éventuel impôt directement à l'administration fiscale. Le montant remboursé à l'associé est alors égal au montant du prix de cession diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

NON RESIDENTS

La 2nd Loi de Finance Rectificative pour 2012 a instauré pour les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisées par des non-résidents une soumission aux prélèvements sociaux de 15,5 %. Cette disposition entre en vigueur de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2012 pour les revenus fonciers perçus.

IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales, il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 1^{er} janvier 2013 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 31 octobre 2012, était de **815,00 €** et la valeur de réalisation de **910,16 €**.

AUTRES INFORMATIONS

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.

L'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2012 se tiendra le 4 juin à 11h au siège social à Evry (91). Les associés recevront en temps utiles l'ensemble des documents et rapports correspondants. En cas d'impossibilité d'assister à l'Assemblée, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite votre pouvoir et/ou vote par correspondance.

ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Depuis plus d'un an, par nos bulletins trimestriels, nous vous tenons au courant des péripéties de l'application en droit français de la Directive européenne 2011/61/UE et de son Règlement Délégué. Parallèlement on voit certain groupe de pression œuvrer pour obtenir de profondes modifications du Code Monétaire et Financier ainsi que du Règlement Général de l'A.M.F. régissant les SCPI. Ces intentions ont deux buts : d'une part donner aux gestionnaires des compétences qui dénatureront l'objet SCPI et d'autre part limiter les pouvoirs de décision et de contrôle des Assemblées Générales des associés et des Conseils de Surveillance.

Vous avez été nombreux à alerter vos Députés, vos Sénateurs et l'Autorité des Marchés Financiers.

Devant les difficultés pour interpréter ces textes un collectif de Présidents de C.S, représentant une quinzaine de SCPI, a demandé aux différentes Sociétés de Gestion de mandater, aux frais des SCPI, un Cabinet d'Avocats pour une consultation juridique. Les conclusions de ce Cabinet sont les suivantes :

- oui les SCPI sont des Fonds d'Investissements Alternatifs (F.I.A.)
- les SCPI devraient être soumises à un dépositaire.

Tout ceci n'est pas rassurant quand on sait que les frais engendrés par un dépositaire pourraient amputer sérieusement les résultats distribués par les SCPI.

Notre seul et unique représentant l'APPSCPI est sur la brèche et en contact avec les Commissions Parlementaires et la Direction Générale du Trésor.

Notre argumentation est la suivante :

- les SCPI bénéficient d'organes de gouvernance (A.G., C.S) et n'ont pas besoin de dépositaire.
- si toutefois la réglementation devait imposer un dépositaire l'A.G. seule souveraine pourrait en décider.

Vous êtes tous conscients que notre rôle n'est pas terminé et qu'il est urgent que tous (500 000 porteurs de parts de SCPI) alertent Députés, Sénateurs et A.M.F.

Charles Coulon
Président du Conseil de Surveillance
CIFOCOMA

Nature de la Société :

Société Civile de Placements Immobiliers

Visa de l'AMF délivré à la note d'information :

SCPI N°10-40 du 29 octobre 2010

Agrément de l'AMF à SOFIDY :

GP N° 07000042 du 10 juillet 2007

Siège social :

303, Square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX

Responsable de l'information :

M. Christian FLAMARION - SOFIDY
303, square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX
Tél. : 01 69 87 02 00 – Fax. : 01 69 87 02 01

Mise à disposition des documents d'information

Vous pouvez retrouver les bulletins trimestriels d'information, les statuts, la note d'information et le dernier rapport annuel de votre SCPI sur le site internet de la Société de Gestion (www.sofidy.com), dans l'onglet « Produits » - « Documents téléchargeables ».

COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION

A adresser à votre conseiller habituel ou à retourner à SOFIDY - 303 square des Champs Elysées - 91026 EVRY Cedex

✂

Si vous-même, un de vos parents ou amis, êtes intéressés par les SCPI gérées par SOFIDY (IMMORENTE, IMMORRENTE 2, EFIMMO, CIFOCOMA 2, SOFIPIERRE) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

IMMORRENTE IMMORRENTE 2 EFIMMO CIFOCOMA CIFOCOMA 2 SOFIPIERRE

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :