



20 rue de Sévigné – PARIS (4<sup>ème</sup>)

# CIFOCOMA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

2<sup>ème</sup> trimestre 2012

Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2012

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

Capital nominal au 01/01/2012 :	2 604 825,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 30/06/2012 :	2 604 825,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2011 :	874,29 €
Capitaux collectés au 30/06/2012 :	3 645 054,55 €	Nombre de parts :	17 025
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	465

## ➤ 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](http://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 :

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions effectuées. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

#### Confrontation des ordres d'achat et de vente

Confrontation	Prix acquéreur (frais inclus) <sup>(1)</sup>	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
30/04/2012	-	-	-
31/05/2012	870,00 €	801,19 €	3
29/06/2012	-	-	-

(1) Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 3 % HT.

Ordres d'achat en attente au 30/06/2012 : 18 parts

Ordres de vente en attente au 30/06/2012 : aucune part

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 juillet, 31 août et 28 septembre 2012.

La société ne garantit pas le rachat des parts.

- les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur.
- un droit fixe de 7,62 €, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## ➤ PERFORMANCES FINANCIERES

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, dorénavant, la Société de Gestion communiquera 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	11,74%
sur 15 ans	9,32%
sur 20 ans	10,46%
depuis l'origine	13,82%

### SUR UN EXERCICE

	2011	2012
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année <i>dont acompte exceptionnel</i>	46,08	ND
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	793,96	ND
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)</b>	<b>5,80%</b>	
(c) Résultat distribuable au titre de l'exercice	40,49	ND
(d) Valeur de réalisation de la société à fin d'exercice N-1	847,60	874,29
<b>Taux du résultat distribuable sur valeur du patrimoine : (DVP) = (c)/(d)</b>	<b>4,78%</b>	
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	644,94	793,96
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	793,96	ND
<b>Variation du prix de part acquéreur moyen :</b>	<b>+ 23,11%</b>	<b>ND</b>

Société de Gestion 

Tel : 01 69 87 02 00 – Fax : 01 69 87 02 01 – [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

## ➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	Réel 2011	Prévision 2012	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	10,02 €	10,02 €	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	10,02 €	10,02 €	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	10,02 €		Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	10,02 €		Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	6,00 €		15-déc
Dividende annuel par part	46,08 €	Environ 46 €	
<b>Taux de distribution <sup>(2)</sup></b>	<b>5,80%</b>		

(1) dividende exceptionnel 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, soit 793,96 €.

La Société de Gestion ajustera la prévision de dividende annuel 2012 au cours des prochains trimestres en concertation avec votre Conseil de Surveillance. Elle mettra en paiement, fin juillet 2012, le deuxième acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 10,02 € pour une part de pleine jouissance, ou 10,02 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 10,02 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

## ➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé. A la date du 30 juin 2012, des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes) étaient signés pour un montant global frais inclus de 0,5 million d'euros.

## ➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

### ARBITRAGES

Au cours du deuxième trimestre, deux biens ont été vendus :

- un commerce de 199 m<sup>2</sup> situé avenue du 8 mai 1945 à Vitry-sur-Seine (94) pour un prix net vendeur de 200 000 € dégagant une plus-value nette de fiscalité de 120 797 €,
- un commerce de 76 m<sup>2</sup> situé rue de Nanterre à Asnières-sur-Seine (92) pour un prix net vendeur de 165 000 € dégagant une plus-value nette de fiscalité de 135 140 €.

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
365 000 €	255 937 €	330 000 €	+ 10,61%

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2012 s'établit à **79,07 %**. 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.

3T11	4T11	1T12	2T12
77,60%	81,19%	79,91%	<b>79,07%</b>

### LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2012

- PARIS (12<sup>ème</sup>) – place d'Aligre (440 m<sup>2</sup>)
- LYON (69) – 5 Quai de Jayr (870 m<sup>2</sup>)
- LA CHAPELLE-ST-MEMIN (45) – route de Blois (30 m<sup>2</sup>)
- NANTERRE (92) – place du marché (34 m<sup>2</sup>)
- ORVAULT (44) – rue Jules Vernes (105 m<sup>2</sup>)

N.B. : Les informations retenues pour l'indivision Quai de Jayr se basent sur les comptes rendus communiqués par UFFI REAM, gérante de l'indivision.

### GESTION LOCATIVE

Deux évènements de gestion locative sont à signaler sur le trimestre :

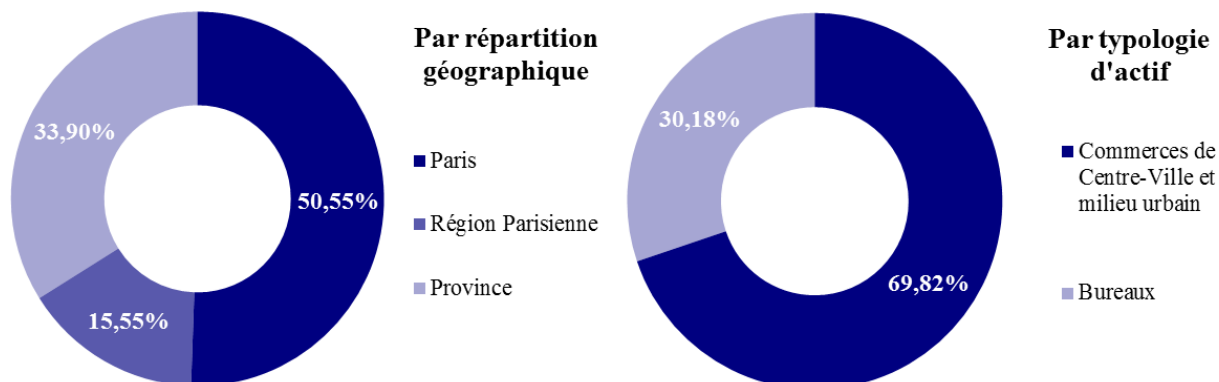
- le renouvellement à loyer identique du bail d'une boutique de prêt-à-porter de 72 m<sup>2</sup> à Epervain (51),
- la cession du droit au bail d'un fleuriste de Fleury-les-Aubrais (45) à une activité de restauration rapide pour un loyer inchangé, permettant à votre société d'encaisser une indemnité de déspecialisation de 10 000 €.

Par ailleurs, pour rappel, les indices utilisés pour réviser périodiquement les loyers (ICC et ILC) sont quant à eux à la hausse depuis neuf trimestres consécutifs.

Le montant des loyers encaissés (H.T) au cours du deuxième trimestre s'élève à 241 032 €.

## ➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2012

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2011 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



## ➤ AUTRES INFORMATIONS

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

S'agissant du contentieux principal, dans lequel votre SCPI se défend d'avoir rompu sans juste motif le mandat de gestion de l'ancien gérant UFFI REAM, l'audience pour clôture a été renvoyée au 10 septembre 2012. La date de fixation des plaidoiries est prévue le 28 novembre 2012. Pour rappel, la SCPI a engagé une deuxième procédure devant le Tribunal de Grande Instance de Nanterre visant la réparation des préjudices subis dans le cadre de l'investissement et de la gestion par UFFI REAM de l'indivision du Quai de Jayr à Lyon. Cette dernière suit le même calendrier que le contentieux principal.

## ➤ 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 de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011, la Loi de Finance pour 2012 et la première Loi de Finance rectificative pour 2012 du 14 mars 2012.

### 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 %.

*Jusqu'au 30 juin 2012 :*

Les **revenus financiers** sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux suite à l'adoption de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, le taux du prélèvement libératoire sur les produits de placement à revenu fixe est porté à 24 %, soit 37,5 % avec les prélèvements sociaux. Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux au taux de 13,5 % et les verse directement à l'administration fiscale.

*Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012 :*

Les prélèvements sociaux seront portés à 15,5 %. Les revenus financiers seront imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 39,5 %. Le taux du prélèvement libératoire sur les produits de placement à revenu fixe sera porté à 39,5 % avec les prélèvements sociaux.

### FISCALITE DES PLUS-VALUES

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt 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<sup>er</sup> février 2012, l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans a été

supprimé. Il sera remplacé par un abattement progressif de 2 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 17<sup>ème</sup> année de détention, de 4 % par an entre la 18<sup>ème</sup> et la 24<sup>ème</sup> année, et de 8 % au-delà de la 24<sup>ème</sup> année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 30 ans. La plus-value nette calculée est imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux) jusqu'au 30 juin 2012.

*Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012 :*

La plus-value nette calculée sera imposée au taux de 34,5 % (dont 15,5 % au titre des prélèvements sociaux).

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, 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.

### OPTION POUR LE PRELEVEMENT LIBERATOIRE

Les associés souhaitant modifier leur option pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2012.

Il est précisé aux associés que cette option est indépendante de leur option éventuelle pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les dividendes d'actions et distributions assimilées.

### 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<sup>er</sup> janvier 2012 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 29 décembre 2011, était de **770,00 €** et la valeur de réalisation de **874,29 €**.

**Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 5 juin 2012, trois sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans les trois candidats sortants, à savoir Monsieur Denys ARBOUCALOT, l'APPSCPI représentée par Madame Jacqueline SOLSONA et la société BPJC représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.**

