



23 rue de Maubeuge – Paris (9^{ème})

CIFOCOMA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

4^{ème} trimestre 2012

Validité du bulletin : 1^{er} janvier 2013 au 31 mars 2013

Les gestionnaires de SOFIDY sont heureux de vous présenter leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année. Nous profitons de l'occasion pour vous remercier de la confiance que vous nous accordez depuis de longues années et qui ne s'est pas démentie en 2012. L'année 2013 débute avec de nouveaux défis pour les SCPI : une conjoncture économique dégradée, une pression fiscale accrue et la transposition à venir de la directive européenne dite « AIFM » qui imposera notamment un dépositaire aux SCPI. Votre Société de Gestion s'attachera à défendre avec force vos intérêts financiers dans tous les domaines. Encore une excellente année à toutes et tous !

➤ 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 31/12/2012 :	2 604 825,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2011 :	874,29 €
Capitaux collectés au 31/12/2012 :	3 645 054,55 €	Nombre de parts :	17 025
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	472

La Société de Gestion envisage, en concertation avec le Conseil de Surveillance, de procéder à une nouvelle augmentation de capital début 2013.

➤ MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

ACHAT ET VENTE AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ 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.

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 mensuelle des ordres d'achat et de vente

Date	Prix acquéreur (frais inclus) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
31/10/2012	884,99 €	815,00 €	3
30/11/2012	-	-	-
27/12/2012	-	-	-

(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 31/12/2012 : 1 part

Ordres de vente en attente au 31/12/2012 : aucune part

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 janvier, 28 février et 29 mars 2013.

La société ne garantit pas le rachat des parts.

CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIÉS

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	12,09 %
sur 15 ans	9,81 %
sur 20 ans	10,58 %
depuis l'origine	13,82 %

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2011	2012
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	46,08	48,08
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values)	6,00	8,00
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	793,96	851,88
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)	5,80 %	5,64 %
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	851,88
Variation du prix de part acquéreur moyen :	+ 23,11 %	+ 7,30 %

➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

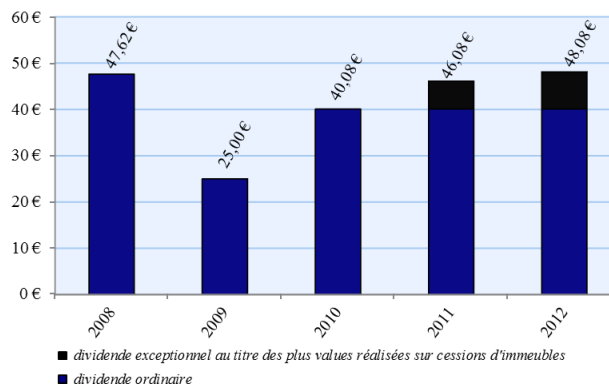
ACOMPTES DE L'EXERCICE

	Réel 2011	Réel 2012	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	10,02 €	10,02 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	10,02 €	10,02 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	10,02 €	10,02 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	10,02 €	10,02 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	6,00 €	8,00 €	13-déc
Dividende annuel par part	46,08 €	48,08 €	
Taux de distribution ⁽²⁾	5,80%	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



Malgré une conjoncture toujours difficile, votre Société de Gestion est parvenue à maintenir le taux d'occupation du patrimoine au-delà de 81 % et les résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 48,08 € par part tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2012, ce dividende procure une rentabilité nette de 5,64 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2013, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 10,02 € pour une part de pleine jouissance, ou 10,01 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, ou 10,01 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers. (cf. paragraphe fiscalité pour l'évolution de la fiscalité sur les revenus financiers à compter du 1er janvier 2013).

➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

La SCPI Cifocoma n'a pas effectué de nouvelle acquisition au cours du trimestre.

Pour rappel, la rentabilité nette immédiate procurée par les 1,1 millions d'euros d'investissement réalisés en 2012 s'élève à 5,93 %.

A la date du 31 décembre 2012, des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes) étaient signés pour un montant global frais inclus de 0,4 million d'euros.

➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

ARBITRAGES

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%

Une promesse de vente a été signée le 9 novembre 2012 par l'ensemble des co-indivisaires de l'actif du Quai de Jaÿr à Lyon (actuellement vacant à 77 %) en vue de céder l'immeuble au plus tard le 22 février 2013. Les informations détaillées seront communiquées dans le prochain bulletin.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2012 s'établit à **81,16 %**. 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.

1T12	2T12	3T12	4T12
79,91%	79,07%	80,86%	81,16%

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2012 des locaux s'établit à **74,25 %**. 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.

GESTION LOCATIVE

Les actions de gestion locative menées sur le trimestre écoulé ont permis de relouer une surface de bureaux de 105 m², située 36 rue Jules Verne à Orvault (44) à un institut de formation. Sur l'année, elles sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Du 1er janvier au 31 décembre 2012	Nombre	surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	7	569 m ²	185 670 €	186 876 €
Relocations	2	182 m ²	32 380 €	31 975 €
Déspecialisations	1	66 m ²	13 164 €	13 164 €
TOTAL	10	817 m²	231 214 €	232 015 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				10 000 €

Le montant des loyers encaissés (H.T) au cours du troisième trimestre s'élève à 249 542 €.

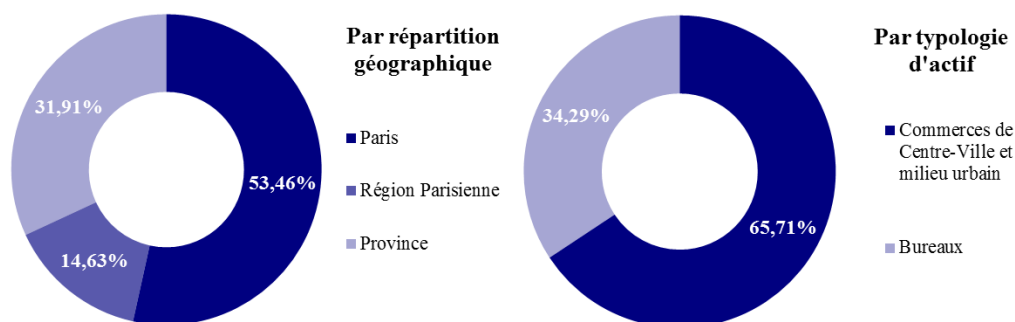
LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2012

- PARIS (12^{ème}) – place d'Aligre (440 m²)
- LYON (69) – 5 Quai de Jayr (870 m²) - en cours de vente
- 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)

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.

➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 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'affaire a été plaidée le 28 novembre 2012 et les délibérations sont prévues le 24 janvier 2013. 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 Jäyr 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 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, l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans a été supprimé. Il a été remplacé par 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, ce qui 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'élèvera à 2 % de la plus-value nette dépassant les 50 000 € puis augmentera 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 sera 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, 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 €**.

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.

Appel à candidature :

Lors de la prochaine Assemblée Générale de CIFOOMA qui se tiendra le 4 juin 2013, quatre sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1er mars 2013.

ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés.

A toutes et tous une excellente année 2013, attentive et active.

Au cours de l'année votre Conseil a été très engagé en collaboration avec votre gérant, dans toutes les actions de renouvellement et d'actualisation de votre SCPI sans oublier la distribution complémentaire si utile en ces moments de partage en famille et de fête.

Vous avez été très nombreux à alerter vos Députés, vos Sénateurs et le Secrétaire Général de l'A.M.F. au sujet de la **Directive Européenne 2011/61/UE** concernant les **fonds d'investissement alternatifs (F.I.A)** dont feraient finalement partie nos SCPI.

Sénateurs et Députés ont interrogé le Gouvernement par des questions écrites (parution au Journal Officiel de la République) et le Gouvernement a répondu par l'entremise du Ministre des Finances.

La réponse que beaucoup d'entre vous ont reçue de l'A.M.F résume les propos du Ministre des Finances, considérant que les SCPI devraient bien être considérés comme des F.I.A.

L'A.M.F précise également qu'elle a rencontré l'APPSCPI et que cette rencontre a permis d'aborder les sujets qui préoccupent les épargnants, notamment les conditions de désignation éventuelle d'un dépositaire, non encore défini, ainsi que d'une possible révision du Code monétaire et financier (CMF) et du Règlement général (RG) de l'A.M.F, demandées par certaines sociétés de gestion.

Sur ces points, APPSCPI a plaidé que l'éventuelle désignation d'un dépositaire – que la directive n'impose pas mais n'interdit pas non plus – devrait rester, pour les SCPI, une décision d'AG, non circonscrite ou confinée à des filiales bancaires mais ouverte à des protagonistes tels que des conseillers juridiques, commissaires aux comptes ou notaires, par exemple.

Concernant les autres sujets, APPSCPI a acté son **plein désaccord** avec les propositions des sociétés de gestion, qui visent à un accroissement des coûts, des risques opérationnels et à une restriction des moyens de contrôle des associés. APPSCPI a soumis ses propres propositions qui visent au contraire à **protéger les épargnants**.

Tous ces points restent à ce jour en débat et seule notre mobilisation permettra que nos intérêts soient préservés.

Pour conclure, l'AMF renvoie à la **responsabilité du Gouvernement et surtout du Parlement Français**.

Que pouvons-nous dire à ce jour, sachant que nous sommes au début d'un processus réglementaire, voire législatif, présentant de nombreuses urgences ?

La Directive Européenne, à plusieurs reprises et d'une manière explicite, **précise ne pas réglementer les F.I.A. mais réglementer uniquement les gérants**. En considérant la position du Ministre des Finances que les SCPI seraient des F.I.A, il nous reste à obtenir que **la directive soit respectée (et non pas dévoyée)** lors de sa transposition.

Le Ministre ouvre une piste essentielle en soulignant que dans « **la transposition en droit français de la Directive AIFM** » il faut **"prendre en considération les caractéristiques des SCPI qui concentrent l'épargne de nombreux Français soucieux de préparer leur retraite"**.

Avec l'APPSCPI nous pouvons, pour le moment, **insister sur les éléments suivants** :

- la désignation d'un dépositaire ne doit relever que **d'une décision de l'Assemblée Générale de la SCPI** et nous n'accepterons aucune autre disposition de nature à dévoyer ce principe,
- **la SCPI doit choisir elle-même le dépositaire et pouvoir refuser toute ingérence des grandes banques** à ce niveau,
- le CMF et le RG de l'AMF ne doivent **pas être révisés à sens unique, au mépris de l'intérêt des épargnants**.

Mesdames, Messieurs, Chers Associés, vous comprenez maintenant que nous sommes au début d'une importante bataille et que nous devons toujours rester mobilisés.

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, IMMORENTE 2, EFIMMO, CIFOCOMA 2, SOFIPIERRE) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

☐ IMMORENTE ☐ IMMORENTE 2 ☐ EFIMMO ☐ CIFOCOMA ☐ CIFOCOMA 2 ☐ SOFIPIERRE

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :