

# CIFOCOMA 2

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2011

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> avril 2011 au 30 juin 2011 -----

### ➤ EVOLUTION DU CAPITAL – CIFOCOMA 2 est une SCPI à capital fixe

Capital nominal au 01/01/2011 :	6 177 681,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 31/03/2011 :	6 177 681,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2010 :	416,00 €
Capitaux collectés au 31/03/2011 :	10 019 637,21 €	Nombre de parts :	40 377
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	674

### ➤ 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 2 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 la Société de Gestion SOFIDY.

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.
- 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.

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 d'achat	Prix d'exécution	Parts échangées
31/01/2011	425,66 €	392,00 €	30
28/02/2011	425,66 €	392,00 €	64
31/03/2011	425,66 €	392,00 €	261

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 3 % HT du prix net vendeur ou 3,588 % TTC

Ordres d'achat en attente au 31/03/2011 : 24 parts  
Ordres de vente en attente au 31/03/2011 : néant

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 avril 2011, 31 mai 2011 et 30 juin 2011.

La société ne garantit pas le rachat des parts.

## ➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2010	2011	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre :	5,52 €	<b>5,52 €</b>	<i>Fin avril</i>
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre :	5,52 €		<i>Fin juillet</i>
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre :	5,52 €		<i>Fin octobre</i>
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre :	7,44 €		<i>Fin janvier</i>
Dividende ordinaire annuel :	24,00 €	<b>Environ 24 €</b>	
Rentabilité par part <sup>(1)</sup> :	5,65 %		

(1) dividende ordinaire annuel rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital pour 2010, soit 425 €.

La société de gestion affinera la prévision de dividende annuel 2011 au cours des prochains trimestres en concertation avec votre Conseil de Surveillance.

Elle mettra en paiement, fin avril 2011, le premier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 5,52 € pour une part de pleine jouissance sur l'exercice, ou 5,51 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 5,49 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

Pour rappel, les parts souscrites à l'occasion de l'augmentation de capital clôturée en décembre 2010 sont entrées en jouissance à compter du 1<sup>er</sup> mars 2011 et ne bénéficient donc de la distribution de ce trimestre qu'à hauteur d'un tiers.

## ➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Une promesse a été signée le 11 mars 2011 en vue d'acquérir une boutique située Place Emile Bollaert à Dunkerque (59), louée à un opticien, pour un prix acte en main de 328.450 €.

## ➤ VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Une promesse de vente portant sur un commerce vacant de centre-ville situé rue Jean Jaurès à Châtellerault (86) a été signée pour un prix net vendeur de 80.000 €, soit 54 % au-dessus de la valeur d'expertise au 31 décembre 2010.

## ➤ SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2010 s'établit à **95,29 %**. 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.

2T10	3T10	4T10	<b>1T11</b>
92,71 %	95,90 %	95,08 %	<b>95,29 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2010 des locaux s'établit à **87,70 %**. 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.

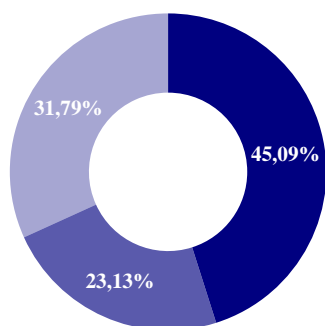
### LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2011

- CLICHY - boulevard Victor Hugo (65 m<sup>2</sup>)
- CHATELLERAULT – avenue Jean Jaurès (85 m<sup>2</sup>) – *en cours d'arbitrage*
- CHAVELLOT – ZAC de la Fougère (805 m<sup>2</sup>)

*N.B. : Les informations retenues pour les indivisions de Chavelot et « Nicolas » se basent sur les comptes rendus communiqués par UFFI REAM, gérante des indivisions.*

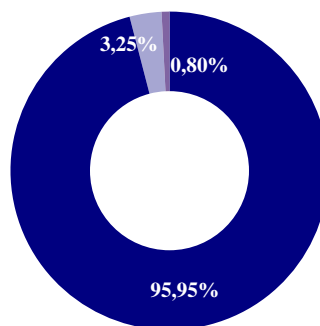
## ➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2011

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2010 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province



Par typologie d'actif

- Commerces de Centre-Ville et milieu urbain
- Moyenne surface de périphérie
- Bureaux

## ➤ AUTRES INFORMATIONS

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2010 se tiendra le 24 mai 2011 à 14h00 au siège social à Evry. Les associés recevront en temps utile 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.

### Point sur le contentieux UFFI REAM, ancienne Société de Gestion

Une prochaine audience est prévue le 2 mai 2011 s'agissant de la procédure principale. Pour rappel, une procédure de partage portant sur l'indivision de Chavelot a par ailleurs été lancée courant 2010. Cette procédure devrait se traduire à terme par une sortie de l'indivision (cession de la quote-part indivise de CIFOCOMA 2 ou attribution de lots en toute propriété).

## ➤ FISCALITE

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu.

### **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 %.

Les **revenus financiers** sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 31,3 % (dont 12,3 % au titre des prélèvements sociaux) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire (19 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011).

Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux au taux de 12,3 % et les verse directement à l'administration fiscale.

### **FISCALITE DES PLUS-VALUES**

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

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 :

Elles sont imposées selon les règles applicables en matière de plus-value immobilière sous réserve du seuil d'exonération de 15.000 € applicable aux immeubles mais pas aux parts de SCPI. La plus-value brute bénéficie d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 15 ans.

De plus, un abattement fixe de 1.000 € est opéré sur la plus-value brute après application de l'abattement pour durée de détention. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, la plus value nette ainsi calculée est imposée au taux de 31,3 % (dont 12,3 % au titre des prélèvements sociaux).

En cas de cession de parts 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 paiement à la société de gestion.

En cas de retrait de parts, la société de gestion 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 retrait en vigueur 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 2011 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 30 novembre 2010, était de : **392,31 €**.

### ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, Chers Associés,

Nous voudrions utiliser ce message trimestriel pour préciser les conditions de vote des associés aux Assemblées Générales de Cifocoma 2 dont la prochaine se réunira à Evry le mardi 24 mai 2011.

**Point important :** comme dans toute SCPI l'**Assemblée Générale** des associés, réunie au moins une fois par an est **l'organe souverain** de Cifocoma 2. Les décisions de l'Assemblée Générale s'imposent à tous, dès lors qu'elles respectent la loi et les règlements. **L'Assemblée Générale** constitue le moyen majeur de gouvernance du support d'épargne SCPI Cifocoma 2, partie intégrante du contrat moral de souscription.

C'est dire l'ardente obligation de tout associé de participer aux Assemblées Générales.

Le législateur par le Code Monétaire et Financier a prévu trois possibilités pour que tous les associés puissent participer aux A.G.

1/ Première possibilité : **participation directe de l'associé présent à l'A.G.**

C'est l'attitude idéale mais réservée en pratique aux associés qui habitent dans la région parisienne.

2/ Deuxième possibilité : **donner pouvoir à un associé.** Ce mandat peut être donné :

- soit au **Président de l'A.G.** (en précisant : au président).
- soit à un **associé désigné et présent** qui votera les résolutions selon les indications du mandant.

**Point important :** les mandataires, Président de l'A.G. et associés désignés, ne peuvent pas recevoir mandat pour la désignation des Membres du Conseil de Surveillance.

Le Règlement Général de l'AMF précise dans son **Article 422-14, aliéna 3** que **pour la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.**

3/ Troisième possibilité : **le vote par correspondance.** Pour les associés qui ne peuvent pas se déplacer c'est la solution idéale : l'associé pourra directement choisir les résolutions et élire les candidats de son choix au Conseil de Surveillance.

(Attention :- respecter les délais d'expédition précisés sur le bulletin de vote.

- malgré ces trois possibilités on voit des pouvoirs sans mention de mandataire (bulletins seulement datés et signés) que l'on appelle des **pouvoirs blancs**. Ces pouvoirs blancs sont remis au Président de l'A.G qui a obligation d'émettre un avis favorable à l'adoption des résolutions présentées ou agréées par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de toutes les autres résolutions. **Votre Conseil de Surveillance déconseille d'utiliser de tels pouvoirs blancs**)

Voici, Cher Associés, les règles que tout associé doit connaître pour participer à la vie sociale de votre SCPI et nous nous permettons de recommander à vos suffrages, en raison de leur compétence et de leur assiduité, les candidats sortants qui sollicitent le renouvellement de leur mandat.

Denys Arboucalot

Président du Conseil de Surveillance de Cifocoma 2

<b>Nature de la Société :</b>	Société Civile de Placements Immobiliers
<b>Visa de l'AMF délivré à la note d'information :</b>	SCPI N°09-13 du 10 juillet 2009
<b>Agrément de l'AMF à SOFIDY :</b>	GP N° 07000042 du 10 juillet 2007
<b>Siège social :</b>	303, Square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX
<b>Responsable de l'information :</b>	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](http://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, EFIMMO, SOFIPIERRE, CIFOCOMA, CIFOCOMA 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

☐ IMMORENTE    ☐ EFIMMO    ☐ SOFIPIERRE    ☐ CIFOCOMA    ☐ CIFOCOMA 2

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....