

# CIFOCOMA 2

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2010

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> avril 2010 au 30 juin 2010 -----

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

Capital nominal au 01/01/2010 :	5 817 672,00 €
Capital nominal au 31/03/2010 :	5 817 672,00 €
Capitaux collectés au 31/03/2010 :	9 019 612,21 €
Capital autorisé :	7 650 000,00 €
Valeur nominale de la part :	153,00 €
Valeur de réalisation de la part au 31/12/2009 :	397,78 €
Nombre de parts :	38 024
Nombre d'associés :	637

### ➤ 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.

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
29/01/2010	327,97 €	302,03 €	28
26/02/2010	334,45 €	308,00 €	19
31/03/2010	336,00 €	309,43 €	26

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 31/03/2010 : aucun  
Ordres de vente en attente au 31/03/2010 : aucun

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 avril 2010, 31 mai 2010, et 30 juin 2010.

La société ne garantit pas le rachat des parts

#### CESSION DIRECT 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.

## ➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	Réel 2009	Prévision 2010	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre :	5,50 €	<b>5,52 €</b>	<i>Fin avril</i>
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre :	5,50 €		<i>Fin juillet</i>
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre :	5,50 €		<i>Fin octobre</i>
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre :	5,50 €		<i>Fin janvier</i>
Dividende ordinaire annuel :	22,00 €		
Rentabilité par part <sup>(1)</sup> :	6,64 %		

(1) dividende ordinaire annuel rapporté au dernier prix d'achat connu sur l'exercice.

La Société de Gestion mettra en paiement, fin avril 2010, le premier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 5,52 € pour une part, ou 5,52 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 5,52 € pour une part de plein exercice 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 premier trimestre 2010.

## ➤ VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Au cours du premier trimestre 2010, trois actifs vacants ont été arbitrés :

- un magasin situé dans le centre commercial Laurenzanne à Gradignan (33) pour un prix net vendeur de 75.000 €, dégageant une plus value nette de fiscalité de 41.897 €;
- des bureaux de 79 m<sup>2</sup> situés rue de Bretagne à Sautron (44) pour un prix net vendeur de 78.000 €, dégageant une plus value nette de fiscalité de 33.925 €;
- un appartement inoccupé situé rue d'Avron à Paris (20<sup>ème</sup>) pour un prix net vendeur de 145.000 € et dégageant une plus value nette de fiscalité de 108.105 €

Au total, au cours du premier trimestre 2010, les arbitrages réalisés se résument de la manière suivante :

	Total des Prix de Vente	Total des plus-values nettes de fiscalité	Prix de vente rapporté aux valeurs d'expertise au 31/12/09
Arbitrages réalisés du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 mars 2010	298.000 €	183.926 €	+ 3,72 %

Par ailleurs, à la date du 31 mars 2010, votre SCPI est engagée (promesse signée) dans la cession d'un local commercial vacant situé à Monetau (89) pour un montant de 190.000 € net vendeur.

### GESTION LOCATIVE

Au cours du trimestre écoulé, deux surfaces vacantes ont été relouées :

- la boutique située rue d'Avron à Paris (20<sup>ème</sup>) était inexploitée depuis plusieurs mois et l'appartement situé au dessus de la boutique (inclus dans le même bail) inoccupé ; votre Société de Gestion a obtenu la résiliation du bail, récupéré les locaux et procédé à la vente de l'appartement (voir ci-dessus) ; la boutique a été relouée pour une activité de commerce de bazars / cadeaux. Le bail signé à effet au 1<sup>er</sup> février 2010 prévoit un loyer de 13.200 € en année pleine (12.000 € pour la première année) et un droit d'entrée de 4.000 € a été perçu.
- une boutique située rue de Babylone à Paris (7<sup>ème</sup>), vacante depuis novembre 2009, a été relouée à un restaurant / pizzeria. Un effort a été consenti sur le loyer, ramené à un niveau plus conforme au marché, qui s'établit à 22.000 € en année pleine contre 27.770 € auparavant. Cette relocation a donné lieu à l'encaissement d'un droit d'entrée de 10.000 €.

## ➤ SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2010 s'établit à **89,99 %**.

Le taux d'occupation financier des locaux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

2T09	3T09	4T09	1T10
89,96 %	91,32 %	88,98 %	<b>89,99 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2010 des locaux s'établit à **79,76 %**.

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 2010

- BLANQUEFORT – centre C<sup>ial</sup> de la Renney (82 m<sup>2</sup>)
- MONETEAU – route d'Auxerre (475 m<sup>2</sup>)
- STE LUCE SUR LOIRE – avenue du Président Coty (322 m<sup>2</sup>)  
- en cours d'arbitrage -
- CHAVELLOT – ZAC de la Fougère (705 m<sup>2</sup>)

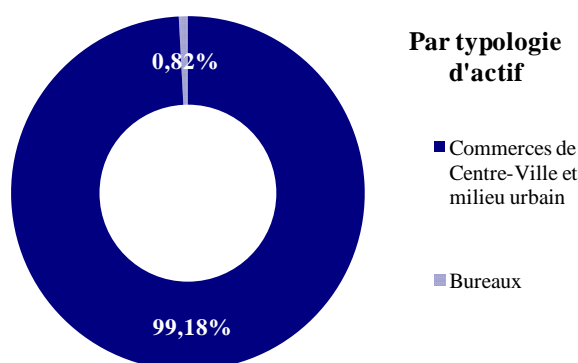
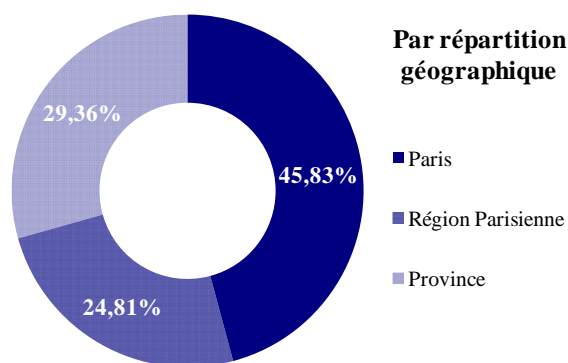
*N.B. : Les informations retenues pour les indivisions de Chavelot et « Nicolas » se basent sur les comptes rendus communiqués par UFFI REAM, gérante des indivisions.*

### LOCAUX LOUES OU RELOUES AU COURS DU TRIMESTRE

- PARIS (20<sup>ème</sup>) – rue d'Avron (34 m<sup>2</sup>)
- PARIS (7<sup>ème</sup>) – rue de Babylone (57 m<sup>2</sup>)

## ➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2010

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2009 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



## ➤ AUTRES INFORMATIONS

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2009 se tiendra le 8 juin 2010 à 14h 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.

### 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 ».

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

Le litige opposant votre SCPI à UFFI REAM n'a pas connu d'avancée notable au cours du trimestre écoulé. Une audience de procédure s'est tenue en février dernier et la prochaine audience est prévue pour le 17 mai 2010.

## ➤ FISCALITE

### 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**, suite à la suppression en 2006 de l'abattement forfaitaire de 14 %, le revenu foncier 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** proviennent des intérêts perçus par la SCPI sur certificats de dépôt. Ils sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 30,1 % (dont 12,1 % au titre des prélèvements sociaux) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire.

Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux au taux de 12,1 % et les verse directement à l'administration fiscale.

### FISCALITE DES PLUS-VALUES

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, le régime des plus values introduit une imposition immédiate pour les personnes physiques ou les sociétés assujetties à l'impôt sur le revenu.

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 de parts :

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 cession de parts effectuée avec l'intervention de la société de gestion, cette dernière calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à la recette des impôts du siège social de la SCPI. Le montant remboursé à l'associé est alors égal au montant du prix d'exécution à la date de confrontation en vigueur diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

Dans tous les cas, le montant de cet impôt est calculé 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 est réduite 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. La plus value nette ainsi calculée est imposée au taux de 28,1 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

**OPTION POUR LE PRELEVEMENT LIBERATOIRE**

Les associés, qui n'ont pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers et qui souhaitent exercer l'option pour les exercices 2011 et suivants, sont priés d'aviser la société de gestion par écrit avant le 31 mars 2011.

De même, les associés, qui bénéficient du prélèvement libératoire forfaitaire et ne souhaitent plus en bénéficier, doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2011. 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 2010 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 31 décembre 2009, était de : 305,00 €

**ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, Cher Associés,

Comme vous le savez, l'Assemblée Générale de Cifocoma 2 se tiendra le mardi 8 juin à 14 heures dans les locaux de Sofidy notre gestionnaire.

Nous voudrions souligner le rôle des Assemblées Générales Ordinaires et/ou Extraordinaires dans la vie d'une SCPI. L'Assemblée Générale n'a rien d'une formalité : c'est l'organe souverain qui, entre autres pouvoirs, approuve ou n'approuve pas les comptes, donne ou non quitus à la société de gestion et nomme les membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance assure la représentation permanente des porteurs de parts auprès de la Société de Gestion et en particulier en contrôle la gestion. En revanche le législateur – Code Monétaire et Financier – interdit au Conseil de Surveillance tout acte de gestion.

Tout ceci pour dire combien est importante la participation directe de tous les porteurs de parts aux Assemblées Générales ; les votes par correspondance permettent à chacun de remplir facilement cette obligation.

Nous recommandons à vos suffrages les membres du conseil de surveillance des Cifocoma 2 qui ont éclairé les courageuses décisions qui ont marqué la vie récente de notre SCPI et conduisent le redressement en parfaite intelligence avec la direction de Sofidy.

Denys Arboucalot

Président du Conseil de Surveillance de Cifocoma 2

**Nature de la Société :**

Société Civile de Placements Immobiliers

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

SCPI N°09-13 du 10 juillet 2009

**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

**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) : .....