

# CIFOCOMA 2

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2012

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> avril 2012 au 30 juin 2012 -----

Une nouvelle augmentation de capital de 999 690 € a été lancée le 26 mars 2012 sur la base d'un prix de souscription de 470 € par part. Les associés actuels bénéficiaient d'un délai de priorité de 15 jours. La période de souscription a été clôturée le 10 avril 2012 avec succès, l'intégralité des parts proposées, soit 2 127 parts, ayant été souscrites par les associés actuels.

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

|                                     |                 |  |          |
|-------------------------------------|-----------------|--|----------|
| Capital nominal au 01/01/2012 :     | 6 177 681,00 €  | Valeur nominale de la part :                     | 153,00 € |
| Capital nominal au 31/03/2012* :    | 6 218 073,00 €  | Valeur de réalisation de la part au 31/12/2011 : | 427,41 € |
| Capitaux collectés au 31/03/2012* : | 10 143 717,21 € | Nombre de parts :                                | 40 641   |
| Capital autorisé :                  | 7 650 000,00 €  | Nombre d'associés :                              | 698      |

\* Après prise en compte de l'augmentation de capital clôturée en date du 10 avril 2012, le capital nominal sera porté à 6 503 112 € et les capitaux collectés seront portés à 11 019 327,21 €.

### ➤ 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 CIFOCOMA 2.

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 |
|---------------|--------------|------------------|-----------------|
| 31/01/2012    | 445,21 €     | 410,00 €         | 708             |
| 29/02/2012    | 451,00 €     | 415,33 €         | 9               |
| 30/03/2012    | -            | -                | -               |

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 31/03/2012 : 41 parts

Ordres de vente en attente au 31/03/2012 : aucune part

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 avril, 31 mai et 29 juin 2012.

La société ne garantit pas le rachat des parts.

## ➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

|                                       | 2011                  | 2012                   | 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> |
| Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup> : | 5,00 €                |                        | <i>15 décembre</i> |
| Dividende annuel par part :           | 29,00 €               | <b>Environ 29,00 €</b> |                    |
| Rentabilité par part :                | 6,81 % <sup>(2)</sup> |                        |                    |

(1) dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;

(2) dividende annuel rapporté au dernier prix acheteur 2010, soit 426,00 €

La société de gestion affinera la prévision de dividende annuel 2012 au cours des prochains trimestres en concertation avec votre Conseil de Surveillance.

Elle mettra en paiement, fin avril 2012, le premier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 5,52 € pour une part de pleine jouissance, ou 5,49 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 5,43 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers

## ➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du premier trimestre 2012, votre SCPI a réalisé 6 acquisitions, portant toutes sur des boutiques de centre-ville (+ deux appartements).

| Type*        | Situation                          | Locataires / Activités             | Surface en m <sup>2</sup> | Prix d'acquisition frais inclus | Date Acquisition |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------|
| CCV          | MELUN (77) - 19 rue Saint Ambroise | CHEZ TONTON / bar tabac, brasserie | 116                       | 226 143 €                       | 17/01/2012       |
| CCV          | VIENNE (38) - 36 rue marchande     | ESPACE COIFFURE / coiffeur         | 37                        | 114 270 €                       | 18/01/2012       |
| CCV          | VIENNE (38) - 36 rue juiverie      | SARL FRISSON / prêt-à-porter femme | 88                        | 181 629 €                       | 18/01/2012       |
| CCV          | LILLE (59) - 71 rue des Arts       | SARL OZAR / jouets et cadeaux      | 43                        | 382 813 €                       | 25/01/2012       |
| CCV          | LENS (62) - 25 boulevard Basly     | DDP / prêt-à-porter                | 96                        | 528 604 €                       | 25/01/2012       |
| HAB          |                                    | Particulier                        | 110                       |                                 |                  |
| CCV          | ALENCON (61) - 39 rue aux sieurs   | CHATTAWACK / prêt-à-porter         | 75                        | 343 446 €                       | 30/03/2012       |
| HAB          |                                    | Particulier                        | 85                        |                                 |                  |
| <b>TOTAL</b> |                                    |                                    | <b>649</b>                | <b>1 776 906 €</b>              |                  |

\* CCV = Commerce de centre-ville ; HAB = habitation

La rentabilité nette immédiate des investissements du trimestre s'établit à 6,39 %.

Au 31 mars 2012, CIFOcoma 2 a conclu des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant global frais inclus de 0,75 millions d'euros.

## ➤ VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Deux promesses de vente étaient signées au 31 mars 2012 concernant :

- un appartement de 30 m<sup>2</sup> rue Lauriston à Paris (16<sup>ème</sup>) pour un prix net vendeur de 260 K€,
- un commerce de 65 m<sup>2</sup> boulevard Victor Hugo à Clichy (92), vacant depuis juin 2010, pour un prix net vendeur de 125 K€.

D'autre part, la quote-part indivise de CIFOcoma 2 dans l'indivision Chavelot (gérée par UFFI REAM) a été cédée le 24 janvier 2012 moyennant un prix net vendeur de 550 K€. Cette cession, décidée en concertation avec votre Conseil de Surveillance, engendre une moins-value de 148 K€. La négociation menée doit s'apprécier au regard de la vacance qui pèse sur cette indivision (42 % des surfaces étaient toujours vacantes au 31 mars 2012) et permet à votre SCPI de retrouver toute liberté sur le meilleur emploi possible des fonds ainsi dégagés.

### GESTION LOCATIVE

Au cours du trimestre, une cession de fonds de commerce pour une boutique du 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (75) est intervenue avec maintien du loyer.

## ➤ SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2012 s'établit à **95,77 %**. 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.

| 2T11    | 3T11    | 4T11    | 1T12           |
|---------|---------|---------|----------------|
| 92,47 % | 92,91 % | 93,11 % | <b>95,77 %</b> |

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2012 des locaux s'établit à **94,05 %**. 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 2012

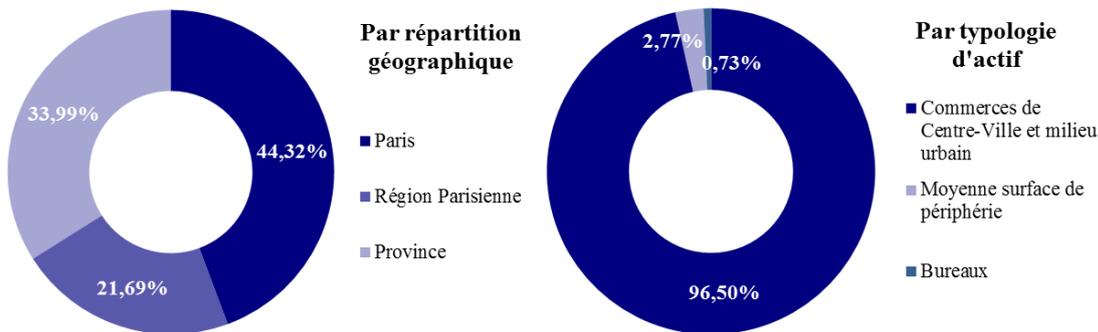
- CLICHY - boulevard Victor Hugo (65 m<sup>2</sup>)
- PARIS (8<sup>ème</sup>) – boulevard Maeshesherbes (38 m<sup>2</sup>)
- VITRY-SUR-SEINE (94) avenue du 8 mai 1945 (40 m<sup>2</sup>)

- PARIS (16<sup>ème</sup>) – rue Lauriston (30 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 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

### Assemblée générale

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011 se tiendra le 5 juin 2012 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

S'agissant du contentieux principal, l'audience prévue le 13 février 2012 a été reportée à une date ultérieure pour clôture et fixation des plaidoiries. En outre, la procédure de partage portant sur l'indivision Chavelot a finalement abouti à une cession de la quote-part indivise de CIFOCOMA 2 décrite dans le paragraphe « Arbitrages » du présent bulletin.

## ➤ 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.

A compter du 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 34,5 %. 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

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 :

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.

A compter du 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 : **409,81 €**.

## ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, Chers Associés,

Ce trimestre nous voulons alerter les porteurs de parts de SCPI au sujet des conséquences néfastes qu'aurait pour les SCPI, une transposition en droit français mal comprise de la Directive 2011/61/UE du Conseil Européen et du Parlement Européen.

Cette Directive est adressée à tous les Etats membres de la Communauté qui doivent l'adapter à leur propre législation avant juillet 2013. Elle vise à renforcer le contrôle des gestionnaires des fonds alternatifs (sont fonds alternatifs tout ce qui n'est pas OPVCM).

Bien que les SCPI – supports d'épargne spécifiquement français - soient des sociétés et non pas des fonds financiers au sens de la Directive – il est indéniable que les pouvoirs publics français ont la tentation de les y rattacher.

La Directive expose certes diverses dispositions louables : priorité donnée à la sécurité de l'épargnant, notions de surveillance, de contrôle, de gestion des conflits d'intérêt ...

En revanche – parce que la plupart des fonds qu'elle couvre ne bénéficient pas de comptes « cloisonnés » comme ceux des SCPI et de leurs gestionnaires - elle met en exergue une disposition qui serait particulièrement redoutable pour les SCPI, à savoir **la création de dépositaires**.

On voit d'emblée **l'incidence pour une SCPI** qui, à côté de la société de gestion, devrait faire appel à un dépositaire ou à une société de dépôts prenant en charge les listes des parts possédées par les associés, les versements de revenus, les ventes et les achats, les transmissions, le marché secondaire, bref toute la relation avec le sociétariat. La mesure majorerait fortement les coûts parallèlement aux frais de gestion, l'ensemble ne pouvant être supporté que par les très grosses SCPI. Cela pour un service et des performances distributives inévitablement dégradées, sans même parler d'une relance de la perspective de transformation ultérieure en OPCI.

Le scénario - qui n'est en effet pas sans rappeler les multiples coups tordus ayant conduit à l'**ordonnance du 13 octobre 2005** (que faute de place nous ne pouvons développer ici) - est d'autant plus pervers qu'à ce jour seules trois grandes banques en France – BNP, Société Générale et Crédit Agricole - possèdent des filiales offrant une fonction de dépositaire.

Dans ce contexte, on perçoit **deux ensembles aux intérêts opposés** :

- **les gros bancassureurs qui dominent l'ASPIM** et qui verraient d'un bon œil les petites SCPI regroupées sous leur contrôle – en fait leur fêrule (ce serait la fin des petites SCPI performantes comme CIFOOMA 2),

- **les porteurs de parts volontaires groupés derrière APPSCPI**, laquelle a pour vocation de représenter les épargnants lors de discussions avec l'Autorité des marchés financiers (AMF) et, plus largement, les pouvoirs publics.

APPSCPI défend aujourd'hui les positions suivantes :

- Les SCPI sont des sociétés de personnes et n'ont rien de « fonds » financier assimilables aux « fonds alternatifs », **dont la Directive déclare d'ailleurs NE REGIR QUE LES GESTIONNAIRES.**

- Les SCPI existent depuis plus de 40 ans et sont dotées d'un dispositif légal robuste, au travers de leur organe souverain - l'Assemblée Générale – et de la représentation permanente de leurs associés par le Conseil de surveillance, fondé à exercer tous les contrôles, puis à les informer.

- **Aucune régression de cette gouvernance favorable aux associés ne saurait être acceptée.**

D'où l'intérêt pour tous les porteurs de parts de soutenir APPSCPI ([contacts@appscpi.org](mailto:contacts@appscpi.org) / 01 34 72 44 02) par une démarche de **pétitions**.

**Denys Arboucalot**

**Président du Conseil de Surveillance**

**CIFOOMA 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°12-04 du 28 février 2012   |
| <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<br>303, square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX<br>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, IMMORRENTE 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

IMMORRENTE     IMMORRENTE 2     EFIMMO

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....