

# CIFOCOMA 2

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Période analysée : 2<sup>ème</sup> trimestre 2010

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> juillet 2010 au 30 septembre 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 30/06/2010 :	5 817 672,00 €
Capitaux collectés au 30/06/2010 :	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
30/04/2010	327,00 €	301,14 €	35
31/05/2010	-	-	-
30/06/2010	331,19 €	305,00 €	25

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 30/06/2010 : 62 parts  
Ordres de vente en attente au 30/06/2010 : 50 parts

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 juillet 2010, 31 août 2010, et 30 septembre 2010.

La société ne garantit pas le rachat des parts.

#### 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.

## ➤ 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 €	<b>5,52 €</b>	<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 juillet 2010, le deuxième acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 5,52 € pour une part, ou 5,51 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 5,50 € 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 deuxième trimestre 2010.

## ➤ VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Au cours du deuxième trimestre, un actif commercial situé route d'Auxerre à Monéteau (89), vacant depuis août 2008, a été arbitré pour un prix net vendeur de 190.000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 63.244 €

Au total, depuis le début de l'exercice 2010, les arbitrages réalisés permettent d'afficher les performances suivantes :

	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 30 juin 2010	488.000 €	247.669 €	- 6,37 %

A la date du 30 juin 2010, votre SCPI est engagée (promesse signée) dans la cession d'un local commercial à Franconville (95) pour un montant de 200.000 € net vendeur. Par ailleurs, un protocole transactionnel avec la SELA, société d'aménagement de la Loire-Atlantique, est en cours de régularisation et devrait aboutir à la vente de l'actif de Sainte-Luce-sur-Loire moyennant une indemnité de 826.000 €

### GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative au cours du premier semestre de l'exercice 2010 en matière de renouvellements de baux et de relocations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2010	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	31.516 €	31.516 €	-	-
Relocations	37.741 €	32.000 €	- 5.741 €	- 15,21 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>69.257 €</b>	<b>63.516 €</b>	<b>- 5.741 €</b>	<b>- 8,29 %</b>
Locations		13.200 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		14.000 €		
<b>TOTAL</b>		<b>90.716 €</b>		

Le trimestre écoulé a vu le renouvellement d'un bail portant sur un magasin de bricolage de 69 m<sup>2</sup> située rue Caulaincourt à Paris (18<sup>ème</sup>) et la relocation d'une boutique de 82 m<sup>2</sup> à Blanquefort (33).

## ➤ SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2010 s'établit à **92,71 %**.

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.

3T09	4T09	1T10	2T10
91,32 %	88,98 %	89,99 %	<b>92,71 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2010 des locaux s'établit à **82,63 %**.

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 30 JUIN 2010

- CLICHY - boulevard Victor Hugo (65 m<sup>2</sup>)
- STE LUCE SUR LOIRE – avenue du Président Coty (322 m<sup>2</sup>)  
- en cours d'arbitrage -
- CHAVELOT – ZAC de la Fougère (647 m<sup>2</sup>)

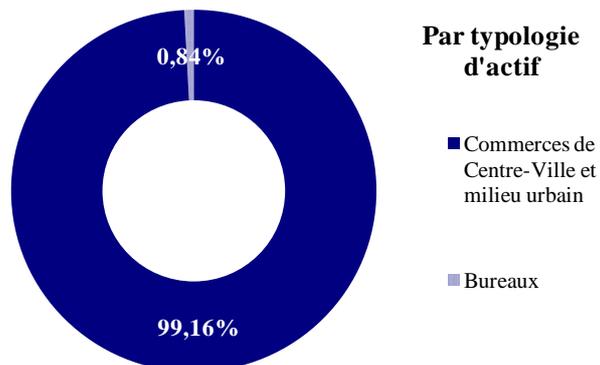
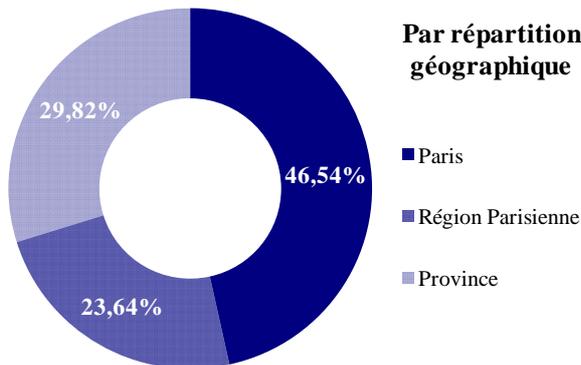
N.B. : Les informations retenues pour les indivisions de Chavelot et « Nicolas » se basent sur les comptes rendus communiqués par UFFI REAM, gérante des indivisions.

## LOCAUX LOUES OU RELOUES AU COURS DU TRIMESTRE

- BLANQUEFORT (33) – centre commercial de la Renney (82 m<sup>2</sup>).

## ➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 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

Lors de l'Assemblée Générale annuelle tenue le 8 juin 2010, trois sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été élus pour une durée de trois : M. Denys ARBOUCALOT, M. Charles COULON et M. André GUITARD. Le Conseil de Surveillance est dorénavant composé des huit membres suivants : M. Denys ARBOUCALOT (membre réélu), l'APPSCPI, M. Francis BARTOUT, la BPLIC, M. Charles COULON, M. Régis GALPIN, M. André GUITARD (membre réélu) et M. Louis REYNAL de SAINT MICHEL.

Par ailleurs, toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées à une large majorité, notamment la quinzième résolution autorisant la société de gestion à procéder à une augmentation de capital de deux millions d'euros prime d'émission incluse.

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

Au cours du trimestre écoulé, le litige opposant votre SCPI à UFFI REAM n'a pas connu d'avancée notable. Une audience de procédure s'est tenue en mai dernier et a renvoyé l'affaire à une prochaine audience devant se tenir le 20 septembre 2010.

### 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 ».

## ➤ 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

*Augmentations de capital et S.C.P.I.*

**L'augmentation de capital est un temps fort dans la vie d'une SCPI à capital fermé comme Cifocoma 2.**

Une SCPI ancienne peut « arbitrer » c'est-à-dire vendre des biens devenus inadaptés à son activité en vue d'en acheter d'autres. Elle peut effectuer ces opérations dans la limite réglementaire et annuelle de 15 % du patrimoine, et équilibrer son patrimoine en fonction de l'évolution et des situations. Surtout elle peut saisir les opportunités lorsque le marché est porteur.

La vertu essentielle d'une SCPI est de distribuer le maximum de ses revenus et non pas de faire des réserves pour augmenter son patrimoine.

**Mais il existe de nombreuses dérives. Les principales sont :**

- les augmentations de capital disproportionnées avec le capital existant et leur répétition. Il faut savoir qu'une augmentation de capital est une source de revenus non négligeables et souvent justifiés pour les sociétés de gestion qui prélèvent entre 8 et 10 % (8% HT pour Sofidy sur Cifocoma 2).

- un prix des nouvelles parts trop bas mais financièrement attractif pour les nouveaux acquéreurs, est une véritable spoliation pour les porteurs de parts préexistantes à l'opération.

D'où le rôle majeur du Conseil de Surveillance qui doit exiger :

- en volume les augmentations de capital ne doivent pas être supérieures à 5% du capital de la SCPI,
- le prix des nouvelles parts mises sur le marché doit être au moins égal à la valeur de reconstitution, valeur définie par la réglementation sur la base de la valeur du patrimoine et non pas par le seul marché souvent trop étroit pour constituer un repère fiable,
- l'augmentation de capital vient en relais de l'utilisation de lignes crédits, crédits qui ont permis de saisir les opportunités et qui vont rentabiliser au mieux l'augmentation de capital qui suivra.

Denys Arboucalot

Président du Conseil de surveillance – 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

### **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) :** .....