



57 rue Popincourt – PARIS (11^{ème})

CIFOCOMA 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

2^{ème} trimestre 2012

Validité de ce bulletin : 1^{er} juillet au 30 septembre 2012

➤ 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 30/06/2012 :	6 503 112,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2011 :	427,41 €
Capitaux collectés au 30/06/2012 :	11 019 327,21 €	Nombre de parts :	42 504
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	703

Pour rappel, une 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 anciens associés ont bénéficié 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 anciens associés.

➤ 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 2 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 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 ASSOCIÉS

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Il convient de prévoir :

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 acquéreur (frais inclus) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
30/04/2012	492,50 €	453,55 €	88
31/05/2012	492,50 €	453,55 €	2
29/06/2012	-	-	-

(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 30/06/2012 : 42 parts

Ordres de vente en attente au 30/06/2012 : aucune part

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 juillet, 31 août et 28 septembre 2012.

La société ne garantit pas le rachat des parts.

- 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.

➤ MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, dorénavant, la Société de Gestion communiquera 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	9,20%
sur 15 ans	7,86%
sur 20 ans	7,73%
depuis l'origine	10,09%

SUR UN EXERCICE

	2011	2012
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel	29,00	ND
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	430,63	ND
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)	6,73%	
(c) Résultat distribuable au titre de l'exercice	25,81	ND
(d) Valeur de réalisation de la société à fin d'exercice N-1	416,00	427,41
Taux du résultat distribuable sur valeur du patrimoine : (DVP) = (c)/(d)	6,20%	
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	367,96	430,63
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	430,63	ND
Variation da part acquéreur moyen :	+ 17,03%	ND

➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTES DE L'EXERCICE

	Réel 2011	Prévision 2012	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	5,52 €	5,52 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	5,52 €	5,52 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	5,52 €		Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	7,44 €		Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	5,00 €		15-déc
Dividende annuel par part	29,00 €	Environ 29 €	
Taux de distribution ⁽²⁾	6,73%		

(1) dividende exceptionnel 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, soit 430,63 €.

La Société de Gestion ajustera la prévision de dividende annuel 2012 au cours des prochains trimestres en concertation avec votre Conseil de Surveillance. Elle mettra en paiement, fin juillet 2012, le deuxième acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 5,52 € pour une part de pleine jouissance, ou 5,52 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 5,52 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du deuxième trimestre 2012, votre SCPI a acquis les murs d'une boutique du centre-ville de Quimper (29) situé 21 rue Saint-François et loués à une activité de parfumerie sous l'enseigne Sephora (Groupe LVMH).

Type*	Situation	Locataires / Activités	Surface en m²	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	QUIMPER (29) - 21 rue Saint-François	SEPHORA / Parfumeur	189	753 830 €	29/06/2012
TOTAL			189	753 830 €	

* CCV = Commerce de centre-ville ;

La rentabilité nette immédiate des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'établit à 6,75 %.

A la date du 30 juin 2012, des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes) ont été signés pour un montant global frais inclus de 0,3 million d'euros.

➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre société a cédé :

- un appartement de 30 m² rue Lauriston à Paris (16^{ème}) pour un prix net vendeur de 260 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 195 569 €,
- un commerce de 65 m² boulevard Victor Hugo à Clichy (92), vacant depuis juin 2010, pour un prix net vendeur de 125 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 76 991 €.

Les arbitrages réalisés depuis le début de l'exercice sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

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
935 000 €	125 060 €	956 394 €	- 2,24%

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2012 s'établit à **96,74 %**. 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.

3T11	4T11	1T12	2T12
92,91%	93,11%	95,77%	96,74%

LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2012

- LA CHAPELLE SAINT MEMIN – RN 52 (45 m²)
- PARIS (8^{ème}) – boulevard Malesherbes (38 m²)
- VITRY-SUR-SEINE (94) avenue du 8 mai 1945 (40 m²)

N.B. : Les informations retenues pour l'indivision « Nicolas » se basent sur les comptes rendus communiqués par UFFI REAM, gérante de l'indivision.

GESTION LOCATIVE

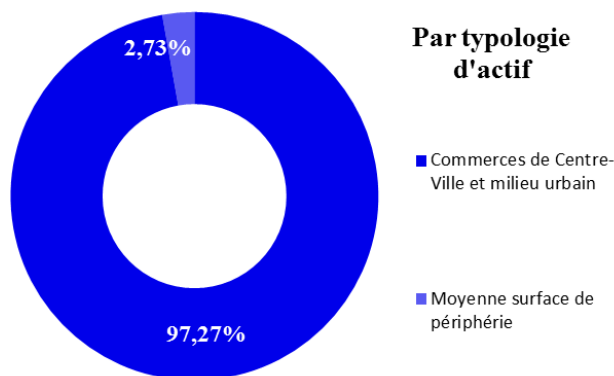
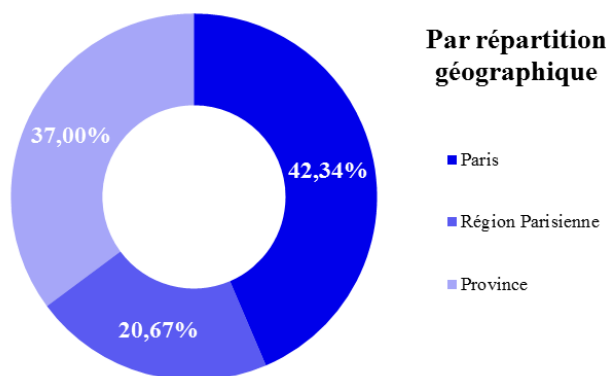
Au cours du trimestre, une cession de droit au bail pour une boutique située dans le 20^{ème} arrondissement de Paris (75) est intervenue avec maintien du loyer et a permis d'encaisser une indemnité de déspecialisation de 10 000 €.

Par ailleurs, pour rappel, les indices utilisés pour réviser périodiquement les loyers (ICC et ILC) sont quant à eux à la hausse depuis neuf trimestres consécutifs.

Le montant des loyers encaissés (H.T) au cours du deuxième trimestre s'élève à 353 650 €.

➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 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 le contentieux avec UFFI REAM, ancienne Société de Gestion

S'agissant du contentieux dans lequel votre SCPI se défend d'avoir rompu sans juste motif le mandat de gestion de l'ancien gérant UFFI REAM, l'audience pour clôture a été renvoyée au 10 septembre 2012. La date de fixation des plaidoiries est prévue le 28 novembre 2012.

➤ 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^{er} 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.

Depuis le 1^{er} 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 39,5 %. 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^{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 sera 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. 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.

Depuis le 1^{er} 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^{er} janvier 2012 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 29 décembre 2011, était de **409,81 €** et la valeur de réalisation de **427,41 €**.

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 5 juin 2012, trois sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans les trois candidats sortants, à savoir L'APPSCPI représentée par Madame Jacqueline SOLSONA, Monsieur Pascal BING et la société SOPADEV représentée par Monsieur Claude BON. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Le trimestre dernier nous vous avons alerté sur les incidences et les dangers créés par la tentative d'instrumentalisation de la **Directive Européenne 2011/61/UE de juin 2011**. Il s'agirait de prendre ce nouveau prétexte pour "**financiariser**" les SCPI, ce que les manœuvres précédentes (affaire OPCI) n'ont pas réussi à obtenir grâce à l'action résolue d'une association de défense des épargnants.

Pour résumer et faire simple l'application de cette Directive dans le droit français aurait pour conséquence d'aggraver les charges de gestion en juxtaposant une structure supplémentaire, superfétatoire et onéreuse : une **société de dépôts** bien inutile (dépositaire filiale de très grande banque).

Il faut donc que **chaque associé et porteur de parts de Cifocoma 2** prenne ses responsabilités et s'engage personnellement dans cette bataille.

La formule est très simple : tout porteur de parts adresse une lettre ou un courriel à l'**Autorité des Marchés Financiers (A.M.F.)** et la même lettre à son **Député**.

Mr ou Mme XYZ

Adresse

à Mr. Le Secrétaire Général de l'Autorité des Marchés Financiers
4, place de la Bourse
75002 Paris

et à Mr ou Mme le Député ABC
Assemblée Nationale
Palais Bourbon 75007 Paris

Monsieur le Secrétaire Général ou Monsieur/Madame le Député,

Je suis propriétaire de parts de SCPI dont le revenu assure l'indispensable complément de ma retraite.

L'application des dispositions envisagées en liaison avec la Directive Européenne 2011/61/UE ne pourra que détériorer mon épargne méritoire.

Il est inutile d'imposer aux SCPI une Société de Dépôts :

- les SCPI sont des **sociétés de personnes** et n'ont rien de "**fonds**" financiers assimilables aux "**fonds alternatifs**" dont la Directive déclare 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.**
- Leurs comptes sont **SEPAIRES** de ceux de leur gestionnaire. Elles nomment expert immobilier et commissaire au compte ; les délégations consenties sont régulées.
- Au motif que mon support excite les convoitises, je ne saurais accepter **aucune régression de cette gouvernance exemplaire et démocratique et pas davantage celle de mes revenus.**

Soyez assuré Monsieur le Secrétaire Général ou Monsieur/Madame le Député, de l'assurance de mes sentiments distingués.

Signature

Lien avec le site de l'AMF : http://www.amf-france.org/documents/general/10438_1.pdf

La transmission d'une copie de vos interventions vers le Conseil de Surveillance serait utile.

Et maintenant à chacun de prendre ses responsabilités.

Denys Arboucalot

Président du Conseil de Surveillance

CIFOCOMA 2

Nature de la Société :

Société Civile de Placements Immobiliers

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

SCPI N°12-04 du 28 février 2012

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

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

☐ IMMORENTE ☐ IMMORENTE 2 ☐ EFIMMO ☐ CIFOCOMA ☐ SOFIPIERRE

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :