

# CIFOCOMA 2

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Période analysée : 2<sup>ème</sup> trimestre 2011

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 30 septembre 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 30/06/2011 :	6 177 681,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2010 :	416,00 €
Capitaux collectés au 30/06/2011 :	10 019 637,21 €	Nombre de parts :	40 377
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	677

### ➤ 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
29/04/2011	-	-	-
31/05/2011	-	-	-
30/06/2011	430,00 €	395,99 €	5

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 30/06/2011 : 75 parts

Ordres de vente en attente au 30/06/2011 : néant

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 juillet 2011, 31 août 2011 et 30 septembre 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 €	<b>5,52 €</b>	<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> :	-		
Dividende annuel par part :	24,00 €	<b>Entre 24 et 26 €</b>	
Rentabilité par part <sup>(2)</sup> :	5,65 %		

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

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

La société de gestion affine la prévision de dividende annuel 2011, trimestre après trimestre, en concertation avec votre Conseil de Surveillance. Elle mettra en paiement, fin juillet 2011, le deuxième 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 5,50 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

## ➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du second trimestre 2011, votre SCPI a acquis deux boutiques parisiennes (dont une en angle) situées rue Popincourt, bonne rue commerçante du 11<sup>ème</sup> arrondissement de Paris :

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Commerce de Centre-Ville	57 rue Popincourt – PARIS (11 <sup>ème</sup> )	ASTRE DU JOUR / Confection, vente de textiles	48	572.600 €	17/06/2011
		NUAGE BLEU / Confection, vente de textiles	47		
<b>TOTAL</b>			<b>95</b>	<b>572.600 €</b>	

Ces boutiques ont été partiellement financées par un emprunt bancaire de 340 000 € sur une durée de 15 ans au taux fixe de 4,19 %.

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

Le commerce de centre-ville vacant situé rue Jean Jaurès à Châtellerauld (86) a été cédé pour un prix net vendeur de 80.000 €, soit 54 % au-dessus de la valeur d'expertise au 31 décembre 2010, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 34 402 €.

### GESTION LOCATIVE

Au cours du trimestre écoulé, le fonds de commerce d'un bar/brasserie dans la galerie le Bourg à TRESSES (33) a été cédé à une activité identique et pour un loyer inchangé.

## ➤ SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2011 s'établit à **92,47 %**. 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.

3T10	4T10	1T11	<b>2T11</b>
95,90 %	95,08 %	95,29 %	<b>92,47 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2011 des locaux s'établit à **86,84 %**. 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.

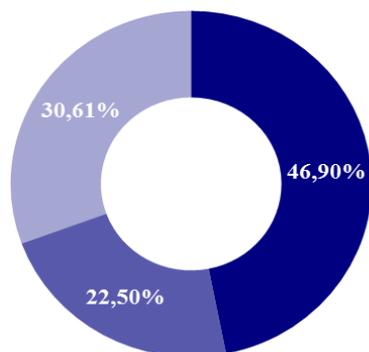
### LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2011

- CLICHY - boulevard Victor Hugo (65 m<sup>2</sup>)
- CHAVELLOT – ZAC de la Fougère (805 m<sup>2</sup>)
- PARIS (16<sup>ème</sup>) – 95 rue Lauriston (56 m<sup>2</sup>)
- PARIS (10<sup>ème</sup>) – 95 boulevard Magenta (54 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*

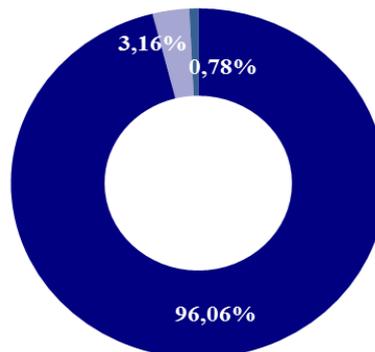
## ➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2011

(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

Lors de l'Assemblée Générale tenue le 24 mai 2011, deux sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. La société ALCYON représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE a été réélue et Madame Hélène KARSENTY a été élue.

Par ailleurs, toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

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

Une prochaine audience est prévue le 10 octobre 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 vous proposons ce trimestre de faire le point sur l'activité et la situation financière de votre SCPI Cifocoma 2 sur la période de gestion de Sofidy du 1 janvier 2009 au 30 juin 2011.

### ACQUISITIONS et CESSIONS :

- 2009 : deux locaux commerciaux ont été achetés pour un prix global de 655 946 €, financés à hauteur de 420 000 € par emprunt à taux fixe
- 2010 : a vu une activité plus importante
  - trois locaux commerciaux ont été achetés pour un prix global de 1 528 900 €, entièrement autofinancés.
  - six locaux commerciaux vendus pour un total de cession de 1 514 000 € dont une plus-value nette de 740 069 €.
- 2011 : sont en cours d'acquisition deux locaux commerciaux pour un prix global de 901 050 €, financés à hauteur de 540 000 € par un emprunt à taux fixe. Un local a été vendu pour un prix de 80 000 €, dégagant une plus-value nette de 34 000 €.

Au total sur la période : les acquisitions ont été de 3 085 406 €, les cessions ont été de 1 594 000 € les emprunts cumulés au 15 juin 2011 s'élèvent à 918 000 €.

Commentaires : on retiendra un rapport emprunts/acquisitions de l'ordre de 29,75%, qui permet à la fois un véritable effet de levier et de se positionner dans la perspective d'une éventuelle reprise de l'inflation.

### VALEURS de REALISATION et de RECONSTITUTION

Années		2008		2009		2010	
Valeur de réalisation au 31/12	Total	14 810 392 €	Total	15 125 112 €	Total	16 796 782 €	
	Par part	389,50 €	Par part	397,78 €	Par part	416,00 €	
Valeur de reconstitution au 31/12	Total	16 900 817 €	Total	17 312 550 €	Total	19 356 804 €	
	Par part	444,48 €	Par part	455,31 €	Par part	479,40 €	

Commentaires : c'est la valeur de réalisation qui reflète le mieux la valeur patrimoniale de Cifocoma 2 : en vingt-quatre mois cette valeur a progressé de 1 986 390 € soit une augmentation de 13,41 %.

### TRESORERIE DISPONIBLE au 30 juin 2011

La trésorerie disponible compte tenu des derniers achats se situe aux alentours de 1 437 000 € permettant de poursuivre la même politique d'achat combinée avec l'effet de levier du crédit tout au moins tant que les taux le permettront.

### PLUS VALUES REALISEES sur CESSION d'IMMEUBLES

Ce poste affiche 770 000 € soit 19 € par part (40377 parts) C'est un petit trésor latent susceptible d'être distribué en franchise d'impôt mais cette distribution obérerait la trésorerie disponible.

Votre Conseil de Surveillance est attentif à une distribution modérée et partielle qu'il étudiera avec la société de gestion.

Au total ce panorama est très satisfaisant, nous montre la marche à suivre et nous permet de renforcer notre confiance dans la société de gestion Sofidy.

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 ».

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