

# CIFOCOMA 2

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2010

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 31 décembre 2010 -----

### AUGMENTATION DE CAPITAL

Lors de l'Assemblée Générale annuelle tenue le 8 juin 2010, vous avez adopté la quinzième résolution autorisant la société de gestion à procéder à une augmentation de capital d'un montant maximum de deux millions d'euros prime d'émission incluse. Au cours de sa réunion du 30 septembre dernier, le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable à la réalisation avant le 31 décembre 2010 d'une augmentation de capital d'environ un million d'euros qui doit permettre de poursuivre la diversification et la mutualisation du patrimoine de votre SCPI et de réaliser des investissements dans des conditions favorables. Vous avez été consultés par courrier afin de connaître votre intérêt pour cette augmentation de capital et d'ajuster précisément son montant. Les modalités définitives vous seront communiquées prochainement et nous espérons que vous serez nombreux à participer à ce développement.

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

Capital nominal au 01/01/2010 :	5 817 672,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 30/09/2010 :	5 817 672,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2009 :	397,78 €
Capitaux collectés au 30/09/2010 :	9 019 612,21 €	Nombre de parts :	38 024
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	633

### ➤ 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
30/07/2010	342,79 €	315,68 €	148
31/08/2010	398,00 €	366,52 €	12
30/09/2010	424,58 €	391,00 €	16

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 30/09/2010 : 131 parts  
Ordres de vente en attente au 30/09/2010 : 18 parts

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 octobre 2010, 30 novembre 2010 et 31 décembre 2010.

La société ne garantit pas le rachat des parts.

## ➤ 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 €	<b>5,52 €</b>	<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 octobre 2010, le troisième 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 5,51 € 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 troisième trimestre 2010. Par ailleurs, au 30 septembre 2010, une promesse de vente était signée en vue d'acquérir un actif situé Grande Rue à Sens (89) pour un montant de 454.000 € acte en main et loué à la Mutuelle MCD.

## ➤ VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Au cours du troisième trimestre, un protocole transactionnel avec la SELA, société d'aménagement de la Loire-Atlantique, a été régularisé et a conduit à la vente de l'actif de Sainte-Luce-sur-Loire moyennant une indemnité de 826.000 € complétée par des indemnités de retard à hauteur de 25.391 €. Cette arbitrage a permis de dégager une plus value nette de fiscalité de 387.849 € et le prix de cession ressort 64 % au dessus de l'expertise du 31 décembre dernier.

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 septembre 2010	1.314.000 €	635.518 €	+ 28,05 %

### GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative depuis le début 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 septembre 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>		

## ➤ SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2010 s'établit à **95,90 %**.

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.

4T09	1T10	2T10	3T10
88,98 %	89,99 %	92,71 %	<b>95,90 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2010 des locaux s'établit à **90,70 %**.

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 SEPTEMBRE 2010

- CLICHY - boulevard Victor Hugo (65 m<sup>2</sup>)
- CHAVELOT – ZAC de la Fougère (647 m<sup>2</sup>)

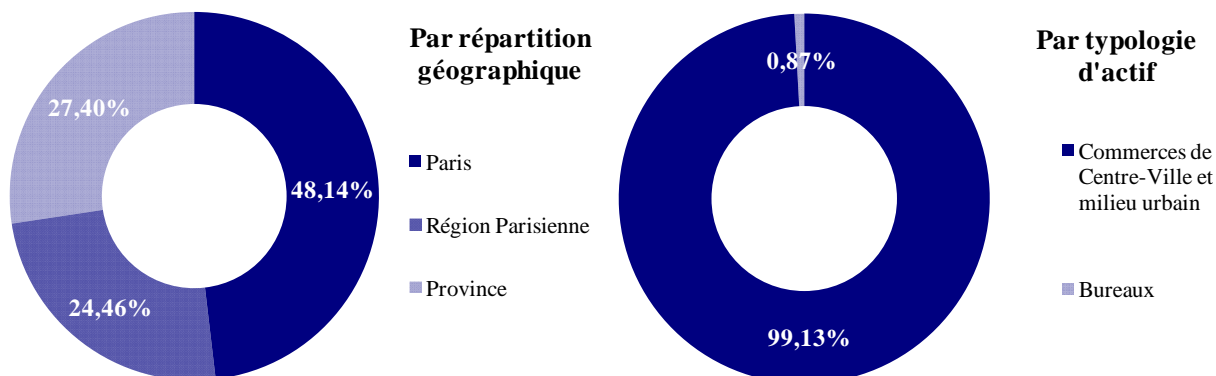
N.B. : Les informations retenues pour les indivisions de Chavelot et « Nicolas » se basent sur les comptes rendus communiqués par UFFI REAM, gérante des indivisions.

## LOCAUX LOUES OU RELOUES AU COURS DU TRIMESTRE

Néant.

## ➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 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

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

Une prochaine audience est prévue le 18 octobre. Par ailleurs, une procédure de partage portant sur l'indivision de Chavelot a été lancée. Elle devrait se traduire par une sortie de l'indivision (cession de la quote-part indivise de CIFOcoma 2 ou attribution de lots en toute propriété).

### 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

Les informations suivantes seront très certainement modifiées à l'occasion du vote de la loi de finance 2011. Nous ne manquerons pas de vous faire part des nouvelles mesures dans nos prochains bulletins.

### 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, Chers Associés,

Nous voudrions aujourd'hui développer les notions de **Conseil de Surveillance et Gouvernance**

Nous appelons **'Gouvernance'** l'ensemble des dispositions réglementaires, statutaires et conventionnelles qui permettent au Conseil de Surveillance de remplir sa mission avec le maximum d'efficacité.

Les données statutaires et conventionnelles découlent des résolutions adoptées par l'Assemblée Générale dont le Conseil de Surveillance a vocation à être l'éclaireur permanent par les informations qu'il prodigue via le bulletin trimestriel – disposition malheureusement très rare dans les SCPI – et son rapport annuel.

Le dispositif légal et réglementaire est fixé par le Code Monétaire et Financier et le Règlement Général de l'AMF, qui interdisent tout acte de gestion au Conseil de Surveillance ; en revanche ce dernier est investi d'une mission de contrôle de la gestion.

Votre SCPI Cifocoma 2 bénéficie d'un ensemble de dispositions dont très peu de SCPI peuvent se prévaloir.

Ces dispositions ont été adoptées en parfaite intelligence avec votre société de gestion Sofidy et fonctionnent depuis bientôt deux ans.

Voici quelques exemples :

- **Mandat de la société de gestion à durée déterminée** : ne pose aucun problème car les associés sont désormais satisfaits. Le mandat initial a donc déjà été renouvelé deux fois.
- **Assemblées Générales présidées par un associé et non par le gérant**. Ce n'est pas sans intérêt car de nombreux associés donnent pouvoir au Président de l'Assemblée. Cette disposition laisse associé et gérant chacun dans sa vocation, évite au gérant d'être juge et partie, et élimine les situations de conflit d'intérêts.
- **Accès pour le C.S au bulletin trimestriel d'information** que vous constatez aujourd'hui. Votre CS est régulièrement consulté et écouté sur tous les aspects importants de la vie sociale. Cette disposition lui permet de communiquer plus fréquemment avec vous.
- **Maintien dans la forme SCPI** : décision que vous avez adoptée bien avant l'échéance réglementaire et bien avant beaucoup d'autres SCPI, toujours plongées dans l'incertitude et qui pourraient se retrouver transformées en OPCI.
- **SCPI Cifocoma 2 à capital fixe** c'est-à-dire contrôlé par l'A.G.
- **Définition d'un profil patrimonial** constitué essentiellement de commerces qui devraient permettre d'être moins exposé aux aléas du marché que les bureaux.
- **Refus d'accepter les ponctions de l'ASPIM** : nous avons fait œuvre de pionniers et aux dernières nouvelles l'ASPIM demanderait uniquement aux sociétés de gestion de l'entretenir.
- **Adhésion à l'APPSCPI** qui est non seulement agréée par l'Etat mais au service exclusif des épargnants.
- **Institution d'un Co-Commissariat aux Comptes** dont nous avons pu récemment apprécier l'utilité dans la mise au net, en collaboration avec Sofidy de « l'héritage » laissé par UFFI REAM.

Denys Arboucalot,  
Président du Conseil de surveillance

<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) : .....