

# CIFOCOMA 2

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2011

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 30 décembre 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 30/09/2011 :	6 177 681,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2010 :	416,00 €
Capitaux collectés au 30/09/2011 :	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 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
29/07/2011	430,00 €	395,99 €	2
31/08/2011	436,18 €	401,68 €	135
30/09/2011	-	-	-

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 30/09/2011 : 169 parts

Ordres de vente en attente au 30/09/2011 : néant

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 octobre 2011, 30 novembre 2011 et 30 décembre 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 €	<b>5,52 €</b>	<i>Fin octobre</i>
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre :	7,44 €	<b>7,44 €<sup>(3)</sup></b>	<i>Fin janvier</i>
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup> :	-	<b>5,00 €<sup>(3)</sup></b>	<i>15 décembre</i>
Dividende annuel par part :	24,00 €	<b>29,00 €<sup>(3)</sup></b>	
Rentabilité par part <sup>(2)</sup> :	5,65 %	<b>6,82 %<sup>(3)</sup></b>	

(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 € ;

(3) données prévisionnelles pour l'exercice 2011.

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 octobre 2011, le troisième 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 5,49 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

Une distribution exceptionnelle, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, est prévue au mois de décembre. Elle s'entend nette de toute fiscalité et bénéficiera aux associés et usufruitiers pour les parts ayant jouissance à la date de la distribution.

## ➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du troisième trimestre 2011, votre SCPI a acquis deux boutiques situées respectivement à Dunkerque (59) et Evreux (27) pour un prix de revient de 708 K€ frais inclus. Ces boutiques sont localisées dans des rues commerçantes de centre-ville :

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Commerce de Centre-Ville	39-41 Place Emile Bollaert DUNKERQUE (59)	LBDR OPTIQUE / Opticien	91	331.600 €	07/07/2011
Commerce de Centre-Ville	13 rue de la Harpe EVREUX (27)	ETABLISSEMENTS BINETTE / Equipement de la maison	185	376.300 €	30/09/2011
<b>TOTAL</b>			<b>275</b>	<b>707.900 €</b>	

Ces acquisitions ont été partiellement financées par des emprunts bancaires de 200 000 € pour Dunkerque et 210 000 € pour Evreux sur des durées de 15 ans et aux taux fixes respectifs de 4,15 % et 4,05 % l'an.

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'établit à 6,5 %.

## ➤ VALORISATION DU PATRIMOINE

### GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative depuis le début de l'exercice 2011, en matière de renouvellements de baux, de relocations et cessions de bail avec déspecialisation sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2011	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Relocations	43.405 €	42.000 €	- 1.405 €	- 3,24 %
Déspecialisation	42.254 €	42.291 €	37 €	0,09 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>85.659 €</b>	<b>84.291 €</b>	<b>- 1.368 €</b>	<b>- 1,60 %</b>
Locations		-		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		32.600 €		
<b>TOTAL</b>		<b>116.891 €</b>		

Au cours du trimestre écoulé, le droit au bail d'une boutique d'équipement de la maison située rue Ménilmontant à Paris (20<sup>ème</sup>) a été cédé avec adjonction d'activité pour un loyer inchangé. A l'occasion de cette cession, une indemnité de 10.000 € a été encaissée. Par ailleurs, deux boutiques parisiennes vacantes situées rue Lauriston et boulevard Magenta ont été relouées moyennant une baisse de loyer (- 1.344 €) sur la première et la perception d'un droit d'entrée de 16.000 € sur la deuxième.

Concernant la boutique NICOLAS du 64 rue de Passy à Paris (16<sup>ème</sup>) détenue en indivision (quote-part Cifocoma 2 de 4,4 %), le rapport du gérant de l'indivision indique une cession de bail à l'enseigne de prêt-à-porter JULES à compter du 21 juillet 2011. Les conditions de loyer sont quasiment inchangées (17 265 € HT/HC annuel pour la quote-part Cifocoma 2) et une indemnité de déspecialisation a été perçue (6 600 € pour la quote-part Cifocoma 2).

## ➤ SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2011 s'établit à **92,91 %**. 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.

4T10	1T11	2T11	3T11
95,08 %	95,29 %	92,47 %	<b>92,91 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2011 des locaux s'établit à **87,50 %**. 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.

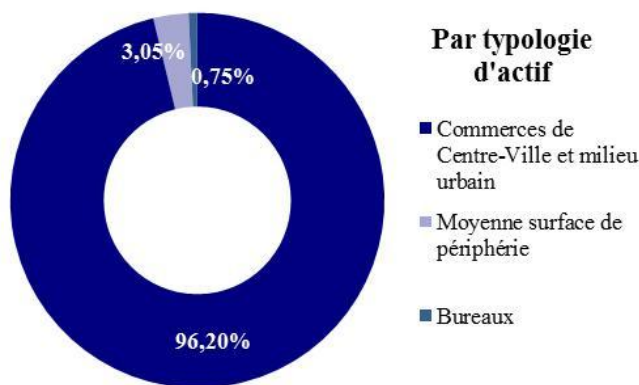
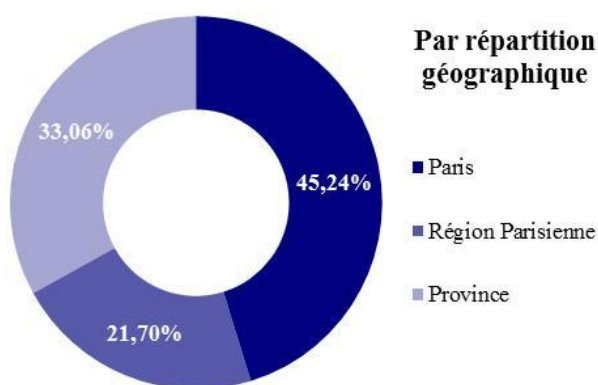
### LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2011

- CLICHY - boulevard Victor Hugo (65 m²)
- PARIS (8<sup>ème</sup>) – boulevard Malesherbes (38 m²)
- VITRY-SYR-SEINE (94) avenue du 8 mai 1945 (40 m²)
- CHAVELOT – ZAC de la Fougère (805 m²)

*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 SEPTEMBRE 2011

*(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2010 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)*



## ➤ AUTRES INFORMATIONS

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

S'agissant du contentieux principal, l'audience prévue le 10 octobre a été reportée, de nouvelles conclusions en réplique devant être produites devant le tribunal. 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).

### 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

*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.*

### 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 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 (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 13,5 % 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 de parts :

*Jusqu'au 31 janvier 2012 :*

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. Suite à l'adoption de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011, l'abattement fixe de 1.000 € sur la plus-value brute est supprimé et la plus-value nette calculée est imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux).

*A compter du 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 sera 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 sera imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % 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 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,*

*Dans un premier temps nous voudrions ce trimestre vous apporter des nouvelles encourageantes concernant votre SCPI :*

**Marché secondaire quasi inexistant :** les quelques dizaines de parts qui apparaissent sur le marché secondaire trouvent rapidement preneur et il faudra à terme envisager d'élargir le capital.

**Distribution en hausse :** les recettes locatives se sont améliorées et doivent permettre une distribution majorée. Alors que de nombreuses SCPI sont obligées de réduire leur distribution.

De plus comme nous l'avions exposé dans le dernier BTI, le poste des plus-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles affiche 774 471 € soit 19 € par part (40 377 parts) En accord avec Sofidy un supplément de 5 € non fiscalisé et par part majorera une prochaine distribution.

Dans l'univers des SCPI, une **menace se dessine en provenance de l'ASPIM** (lobby des bancassureurs) qui voudrait relancer la transformation des SCPI en OPCI auprès du Parlement.

A signaler l'**inefficacité de l'ASPIM** à préserver l'abattement de 1000 € sur les plus-values de cession, disposition qui voulait préserver l'épargne des plus modestes.

Mais **nos amis de l'APPSCPI**, seuls défenseurs de notre épargne, sont en train de monter au créneau

Denys Arboucalot

Président du Conseil de Surveillance de Cifocoma 2

**Nature de la Société :**

Société Civile de Placements Immobiliers

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

SCPI N°09-13 du 10 juillet 2009

**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

### ***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, CIFOCOMA, CIFOCOMA 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.**

**Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :**

☐ IMMORENTE

☐ EFIMMO

☐ CIFOCOMA

☐ CIFOCOMA 2

**NOM :** .....

**Prénom :** .....

**Adresse :** .....

**Téléphone (facultatif) :** .....