

CIFOCOMA 2

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2010

----- Validité de ce bulletin : 1^{er} janvier 2011 au 31 mars 2011 -----

Toute l'équipe de SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

Comme annoncé lors du précédent bulletin, une augmentation de capital de 1.000.025 € a été lancée le 19 novembre dernier sur la base d'un prix de souscription de 425 € par part. Les associés ont bénéficié d'un délai de priorité de 15 jours. La période de souscription a été clôturée avec succès le 27 décembre 2010, l'intégralité des parts proposées ayant été souscrites.

➤ 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 31/12/2010 :	6 177 681,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2009 :	397,78 €
Capitaux collectés au 31/12/2010 :	10 019 637,21 €	Nombre de parts :	40 377
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	670

➤ 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 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
29/10/2010	431,09 €	397,00 €	108
30/11/2010	426,00 €	392,31 €	10
30/12/2010	-	-	-

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 31/12/2010 : 4 parts
Ordres de vente en attente au 31/12/2010 : néant

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 janvier 2011, 28 février 2011 et 31 mars 2011.

La société ne garantit pas le rachat des parts.

➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2009	2010	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre :	5,50 €	5,52 €	<i>Fin avril</i>
Acompte 2 ^{ème} trimestre :	5,50 €	5,52 €	<i>Fin juillet</i>
Acompte 3 ^{ème} trimestre :	5,50 €	5,52 €	<i>Fin octobre</i>
Acompte 4 ^{ème} trimestre :	5,50 €	7,44 €	<i>Fin janvier</i>
Dividende ordinaire annuel :	22,00 €	24,00 €	
Rentabilité par part ⁽¹⁾ :	6,64 %	5,65 %	

(1) dividende ordinaire annuel rapporté au dernier prix d'achat connu pour 2009, soit 331,19 € et au prix de souscription de l'augmentation de capital pour 2010, soit 425 €.

La Société de Gestion mettra en paiement, fin janvier 2011, le quatrième et dernier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 7,44 € pour une part de pleine jouissance sur l'exercice, ou 7,43 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 7,40 € 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 quatrième trimestre 2010, trois acquisitions ont été réalisées pour un montant global de 1.530.450 € frais inclus.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ² (1)	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Commerce de centre-ville	5 bis avenue d'Amsterdam VALENCIENNES (59)	SUBWAY / Restauration rapide	120	533.300 €	10/12/2010
Commerce de centre-ville	54 Grande Rue SENS (89)	MUTUELLE MCD / Agence mutuelle	73	454.850 €	27/12/2010
Commerce de centre-ville	84 rue de Sévigné BEAUNE (21)	PICARD SURGELES / Vente de surgelés	392	542.300 €	29/12/2010
TOTAL			585	1.530.450 €	

(1) Surfaces figurant dans les actes authentiques

➤ VALORISATION DU PATRIMOINE

ARBITRAGES

Au cours du quatrième trimestre 2010, un actif commercial situé Centre Commercial La Fontaine à Franconville (95) a été arbitré pour un prix net vendeur de 200.000 €, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 104.551 €. Cette vente a été réalisée dans le cadre d'une préemption de la commune de Franconville.

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 ^{er} janvier au 31 décembre 2010	1.514.000 €	740.069 €	+ 23,47 %

GESTION LOCATIVE

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

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2010	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	97.191 €	97.411 €	+ 220 €	+ 0,23 %
Relocations	37.741 €	32.000 €	- 5.741 €	- 15,21 %
SOUS-TOTAL	134.932 €	129.411 €	- 5.741 €	- 4,09 %
Locations		13.200 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		14.000 €		
TOTAL		156.611 €		

Le trimestre écoulé a permis de renouveler deux baux :

- un bail avec un cabinet d'expertise-comptable situé rue du Vieux Pont de Sèvres à Boulogne (92),
- et un bail avec un salon de coiffure situé Parvis Saint-Maurice à Lille (59).

➤ SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2010 s'établit à **95,08 %**.

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.

1T10	2T10	3T10	4T10
89,99 %	92,71 %	95,90 %	95,08 %

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2010 des locaux s'établit à **89,04 %**.

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 31 DECEMBRE 2010

- CLICHY - boulevard Victor Hugo (65 m²)
- CHATELLERAULT – avenue Jean Jaurès (85 m²)
- CHAVELOT – ZAC de la Fougère (722 m²)

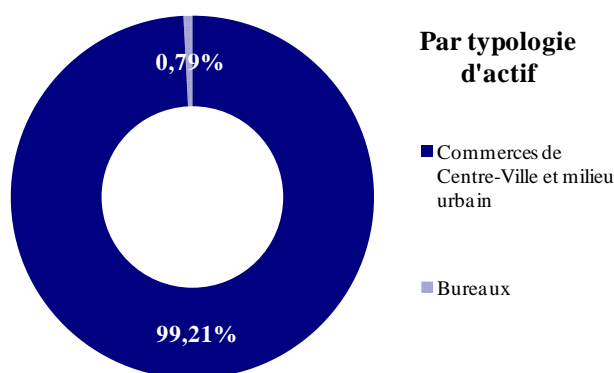
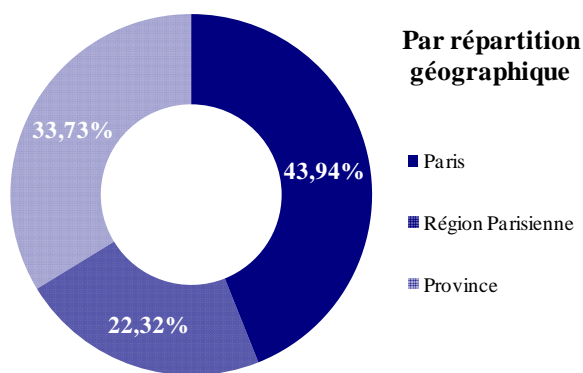
N.B. : Les informations retenues pour les indivisions de Chavelot et « Nicolas » se basent sur les comptes rendus communiqués par UFFI REAM, gérante des indivisions.

LOCAUX LOUES OU RELOUES AU COURS DU TRIMESTRE

Néant.

➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 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 21 février 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. Elle 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).

Appel à candidature :

Lors de la prochaine Assemblée Générale de CIFOcoma 2 qui se tiendra le 24 mai 2011, deux postes de membre du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2011.

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 ».

➤ 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^{er} 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^{ème} 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^{er} 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 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^{er} 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

Madame, Mademoiselle, Monsieur, Chers Associés,

Comme vous le savez une augmentation de capital a été proposée aux associés de Cifocoma 2 en novembre dernier. Cette augmentation de capital a été bouclée très rapidement pour une valeur de 1 000 025 €.

Vous savez que cette augmentation de capital a été initiée par votre Conseil de Surveillance avec l'assentiment de votre société de gestion Sofidy.

Dans l'esprit de votre Conseil de Surveillance cette augmentation de capital voulait avoir une signification autant " politique " que financière.

Les augmentations de capital sont des étapes essentielles dans la vie d'une SCPI surtout ancienne et de petite taille. Cifocoma 2 n'avait pas connu d'augmentation de capital depuis 2004. Nous avons connu en 2007 et 2008 des difficultés avec l'ancienne société de gestion. . Nous avons pris du retard dans la rénovation du patrimoine. Ce retard se résorbe. Les fonds frais vont l'accélérer.

Il nous est apparu qu'une augmentation de capital pourrait à la fois dégager des marges de manœuvres et ressouder la confiance des associés dans leur SCPI et cela d'autant plus que les résultats de Cifocoma 2 ne peuvent que s'améliorer au cours des deux prochaines années.

Force est de constater que le détail cette prompte collecte réussie laisse quelques questions ouvertes. En effet :

- 51 anciens associés ont souscrit pour un montant de 619 650 € soit 12510 € en moyenne
- 23 nouveaux associés ont souscrit pour un montant de 380 375 € dont 151 300 € par la foncière cotée Selectirente liée à Sofidy que certains associés de Cifocoma 2 connaissent bien pour en être actionnaires. Nos 22 autres nouveaux associés ont souscrit en moyenne 10412 € chacun.

Une conclusion s'impose : les anciens associés ont " laissé de la place " à des nouveaux qui n'ont pas " manqué le coche " et le groupe du gérant " y croit ".

Pour nous la prochaine phase importante est celle de l'emploi des fonds collectés.

Soyez assurés du plein engagement de votre Conseil à cet égard et nous vous prions d'agréer, Chers Associés, l'expression de tous nos meilleurs vœux pour la nouvelle année.

Pour le Conseil de Surveillance de Cifocoma 2,

Le président

Denys Arboucalot

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

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) :