



11 quai Chateaubriand – Rennes (35)

CIFOCOMA 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°4-14

4^{ème} trimestre 2014

Validité du bulletin : 1^{er} janvier au 31 mars 2015

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

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

Capital nominal au 01/01/2014 :	6 809 112,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 31/12/2014 :	6 809 112,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2013 :	442,88 €
Capitaux collectés au 31/12/2014 :	12 059 327,21 €	Nombre de parts :	44 504
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	787

➤ 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 Les Fonds / CIFOCOMA 2.

Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

Date	Prix acquéreur (frais inclus) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
31/10/2014	650,00 €	598,53 €	25
28/11/2014	640,00 €	589,32 €	37
30/12/2014	647,00 €	595,76 €	38

(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 31/12/2014 : 62 parts
Ordres de vente en attente au 31/12/2014 : 16 parts

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 janvier, 27 février et 31 mars 2015. La société ne garantit pas le rachat des parts.

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.

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.

CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIÉS

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Il convient de prévoir les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur, ainsi qu'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.

➤ PERFORMANCES FINANCIERES

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi la Société de Gestion communique désormais 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 d'exécution en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2014	
sur 10 ans	13,21 %
sur 15 ans	10,12 %
sur 20 ans	8,78 %
depuis l'origine	10,28 %

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2013	2014
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	31,80 €	30,72 €
dont acompte exceptionnel (prélevé sur la réserve des plus-values)	3,00 €	3,00 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	527,85 €	644,38 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)	6,02 %	4,77 %
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	465,13 €	527,85 €
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	527,85 €	644,38 €
Variation du prix de part acquéreur moyen :	+ 13,48 %	+ 22,08 %

➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

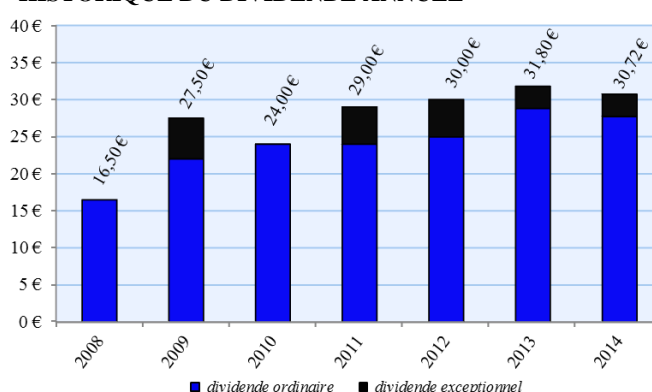
ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2013	2014	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	6,60 €	6,60 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	6,60 €	6,60 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	6,60 €	6,60 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	9,00 €	7,92 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	3,00 €	3,00 €	Décembre
Dividende annuel par part	31,80 €	30,72 €	
Taux de distribution ⁽²⁾	6,02 %	4,77 %	

(1) 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.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



Malgré une conjoncture toujours difficile, votre Société de Gestion est parvenue à maintenir le taux d'occupation du patrimoine à plus de 97%. Les résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 30,72 € par part (en retrait de 3 % par rapport à 2013 qui avait bénéficié de reprises de provisions liées à la fin du contentieux avec UFFI REAM l'ancienne Société de Gestion) tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2014 (en hausse de + 22 % sur l'exercice), ce dividende procure une rentabilité nette de 4,77 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2015, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 7,92 € pour une part de pleine jouissance, soit 7,89 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 7,85 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a réalisé l'acquisition des murs d'une agence d'interim située dans le centre-ville de Rennes (35) pour un prix de revient de 373 K€.

Type ⁽¹⁾	Situation	Locataires / Activités	Surface en m²	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	RENNES (35) - 11 quai chateaubriand	SAS OPTION INTERIM/ Agence d'interim	83 m²	373 000 €	17/12/2014
TOTAL			83 m²	373 000 €	

(1) CCV = Commerce de centre-ville

L'acquisition du trimestre a été partiellement financée par un emprunt bancaire à hauteur de 245 K€ sur 15 ans à un taux fixe de 2,77 %.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 6,3 %.

A la date du 31 décembre 2014, des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes) étaient signés pour un montant global frais inclus de 406 K€.

➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu un commerce de 57 m² vacant depuis 2012 situé à Gonesse (95), pour un prix net vendeur de 105 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 68 K€. Il s'agit de l'unique arbitrage réalisé en 2014 et résumé 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 2013)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
105 000 €	67 513 €	100 000 €	+ 5,00%

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2014 s'établit à **97,41 %**. 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.

1T14	2T14	3T14	4T14
97,44 %	96,06 %	97,38 %	97,41 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,00 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2014 des locaux s'établit à **95,41 %**. 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 2014

- LA CHAPELLE SAINT MEMIN (45) – RN 52 (45 m²)
- VITRY-SUR-SEINE (94) – av. du 8 mai 1945 (61 m²)
- TRESSSES (33) – Galerie marchande le Bourg (82 m²)
- LENS (62) – boulevard Emile Basly (110 m²)
- VILLENEUVE-LA GARENNE (92) – C.C Ilot du mail (47 m²)

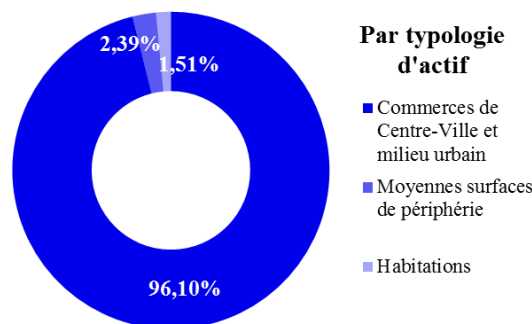
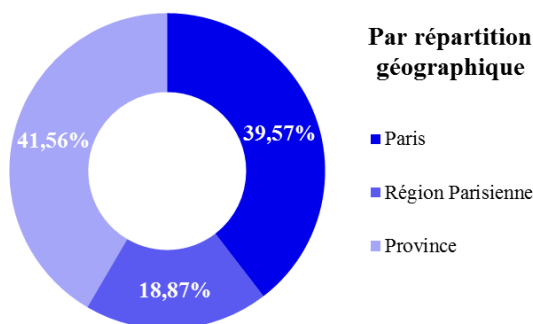
N.B. : Les informations retenues pour l'indivision « Nicolas » se basent sur les comptes rendus communiqués par UFFI REAM, gérante de l'indivision.

Montant des loyers (H.T) encaissés au cours du trimestre : 514 592 €.

➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2013 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Valeur estimée du patrimoine : 23,1 M€



➤ POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2014

Dettes bancaires	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen au 31 décembre 2014	Répartition taux fixe (ou couvert) / taux variable	Durée de vie résiduelle moyenne
3,42 M€	14,79%	3,15%	75,67% / 24,33%	10 ans et 10 mois

Conformément à la douzième résolution de l'Assemblée Générale du 2 juin 2014, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 8 M€.

➤ ASSEMBLEES GENERALES

Appel à candidature : Lors de la prochaine Assemblée Générale de CIFOOMA 2 qui se tiendra le 1^{er} juin 2015, trois sièges 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 2015.

➤ 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, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, est prélevé par la Société de Gestion avant distribution. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la société de gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, les prélèvements sociaux, actuellement au taux de 15,5 %, prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'administration fiscale.

FISCALITE DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions de parts :

Depuis le 1^{er} septembre 2013, il existe deux barèmes d'abattement :

- au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value brute bénéficie d'un abattement progressif de 6 % par an entre la 6^e et la 21^e année de détention et de 4 % pour la 22^e année (permet une exonération totale d'impôt sur le revenu au-delà de 22 ans).

- au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 1,65 % par an entre la 6^e et la 21^e année, de 1,60 % pour la 22^e année et de 9 % par an entre la 23^e et la 30^e année de détention (permet une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans).

La loi de Finance 2013 a instauré par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières dépassant le seuil de 50 000 €. Ce seuil s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention applicable pour l'imposition forfaitaire au taux actuellement en vigueur de 19 % et individuellement au regard de la quote-part de chaque concubin, partenaire de Pacs, membre du couple marié. En cas de franchissement de ce seuil, cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette jusqu'à 50 000 € puis augmente de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. A partir du seuil de 260 000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

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 (à l'occasion de confrontations sur le marché secondaire), 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.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI :

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt, déterminé selon les mêmes règles que celles exposées ci-dessus pour les cessions de parts, est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

NON RESIDENTS

Les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisés par des non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5 %).

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 2015 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 30 décembre 2014, était de 595,76 €.

AUTRES INFORMATIONS

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.

L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations

spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI CIFOOMA 2 publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de

parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les Etats-Unis d'Amérique.

ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous continuons à décortiquer l'entité SCPI en insistant ce trimestre sur les **Critères pour investir dans une SCPI**.

Valeur de Réalisation et Valeur de Reconstitution :

La valeur de réalisation est la valeur vénale du patrimoine immobilier évaluée par expertises additionnée des actifs non immobiliers moins les dettes. La valeur de reconstitution est la valeur de réalisation majorée des frais d'acquisition : rémunération des intermédiaires, honoraires du notaire, droits de mutation etc...

Ces notions sont importantes pour apprécier la valeur d'une augmentation de capital (A.C.) (cf. ci-dessous)

SCPI à capital variable ou à capital fixe :

Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, l'associé vendeur de parts réalise cette vente très rapidement. Mais attention... il est capital d'évaluer les valeurs des parts sur les 4 à 5 dernières années. De nombreuses Sociétés de Gestion figent la valeur des parts pour stabiliser le rendement exprimé en pourcentage : c'est une dévaluation déguisée. SCPI à fuir...

Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé vendeur de parts offre ses parts sur le marché secondaire très encadré réglementairement et peut choisir le niveau de sa vente

Critères comptables et fonctionnels :

Le premier critère est l'évolution des **distributions annuelles** de dividendes à évaluer sur une période la plus longue possible (minimum 4 à 5 ans)

Le taux d'occupation est un très bon critère : une SCPI acceptable a un taux d'occupation supérieur à 90% et un taux supérieur à 95% est un signe de performance.

Distribution des plus-values : à l'occasion d'un arbitrage c.à.d. de la vente d'un bien immobilier il doit être courant d'observer une plus-value qui fait l'objet d'un traitement fiscal. Après prélèvement fiscal cette plus-value est susceptible d'être distribuée aux associés soumis à l'IRPP en franchise d'impôt. Une SCPI possédant une très bonne trésorerie peut se permettre ce genre de distribution à la plus grande satisfaction des associés. En revanche, on voit des Sociétés de Gestion distribuer des plus-values pour masquer des résultats locatifs distribuables en forte baisse. SCPI à fuir....

Les augmentations de capital (A.C.) : L'augmentation de capital fait partie de la vie d'une SCPI en précisant que ce n'est pas la taille (en millions d'euros) qui fait la qualité d'une SCPI mais son rendement. Il faut souligner que les A.C. sont un des moyens de rétribution de la société de gestion qui prélève entre 8 et 10% de la collecte. Dans le cadre d'une A.C, un prix de la part inférieur à la valeur de reconstitution est réputé dilutif c.à.d. au détriment des associés en place. Même si l'administration accorde un prix inférieur à 10% maximum. La valeur acceptable d'une part à l'occasion d'une A.C doit correspondre à la valeur de reconstitution majorée au maximum de 10%. Il est capital que toute A.C. soit approuvée par le Conseil de Surveillance (C.S) qui appréciera son opportunité, son volume, son prix d'émission, etc... et cela en fonction du contexte économique.

La trésorerie disponible : Indispensable mais doit être réduite à son minimum. Là aussi le C.S a un rôle à jouer.

Report à nouveau : En principe ne devrait pas être supérieur à un trimestre de distribution. Plus le report à nouveau est important plus la Société de Gestion peut dormir sur ses deux oreilles et les Commissaires aux Comptes aussi. Mais les associés ont payé l'impôt sans recevoir l'argent.

..... (Suite au prochain BTI)

Denys Arboucalot

Président du Conseil de Surveillance

Nature de la Société :

Société Civile de Placements Immobiliers

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

SCPI N°13-10 du 16 avril 2013

Agrément de l'AMF à SOFIDY :

GP N° 07000042 du 18 juillet 2014

Siège social :

303, Square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX

Responsable de l'information :

M. Jean-Marc PETER - 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 la rubrique « Documentation ».

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, IMMORRENTE 2, CIFOOMA, SOFIPIERRE) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

☐ IMMORRENTE ☐ IMMORRENTE 2 ☐ EFIMMO ☐ SOFIPIERRE ☐ CIFOOMA

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone :