



# CIFOCOMA 2

Société Civile de Placements Immobiliers

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2008-04

Période analysée :  
4<sup>ème</sup> trimestre 2008

Validité de ce bulletin :  
1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2009

### EDITORIAL

Chère associée, Cher associé,

*Vous avez été appelés à délibérer lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 novembre dernier sur la désignation d'un nouveau gérant pour votre SCPI CIFOCOMA 2.*

*Nous vous remercions d'avoir désigné SOFIDY, Société de Gestion indépendante agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, en qualité de Société de Gestion de CIFOCOMA 2, nous témoignant ainsi votre confiance.*

*Nos équipes sont au travail pour assurer au mieux la reprise en gestion de CIFOCOMA 2 et son redressement. En effet, les résultats 2008 de votre Société sont en fort recul par rapport à ceux de 2007 et ne permettent pas de verser un quatrième acompte sur dividende. Par ailleurs, votre Société vient d'être assignée par votre ancien gestionnaire, UFFI REAM qui lui réclame des dommages et intérêts. Dans ces conditions, et avec l'aide du Conseil de Surveillance, croyez bien que nous prendrons toutes les mesures nécessaires pour préserver vos intérêts et redresser la situation. Nous nous tenons à votre disposition pour tous renseignements et vous prions de croire en l'assurance de notre considération distinguée.*

Christian FLAMARION

### INFORMATIONS GENERALES

#### Assemblée Générale

Une Assemblée Générale Extraordinaire se tiendra le 3 mars 2009 afin de statuer sur la modification des statuts de votre SCPI.

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2008 se tiendra le 2 juin 2009. A cette occasion, 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<sup>er</sup> mars 2009**.

#### Conditions de cession des parts et jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions de dividende à partir du premier jour du mois qui suit la confrontation mensuelle.

Tout ordre de vente (voir ci-dessous marché secondaire) doit être adressé à la Société de Gestion en courrier recommandé avec accusé de réception, accompagné du ou des certificat(s) nominatif(s) original(aux).

#### Changements d'adresse ou de RIB

Les changements d'adresse ou de RIB peuvent être adressés directement à SOFIDY. Ces modifications doivent nous parvenir au plus tard 15 jours après la fin d'un trimestre. Pour les modifications de domiciliation bancaire, il convient de joindre un RIB en rappelant votre numéro d'associé.

#### Autres informations du trimestre

Vous avez été nombreux à nous renvoyer le questionnaire d'information qui vous a été adressé au cours du mois de décembre 2008 et nous vous en remercions. Pour celles et ceux qui ne l'auraient pas encore fait, nous vous rappelons l'importance de nous retourner ce questionnaire dans le cadre de la reprise et vous remercions pour vos réponses.

### 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.

#### 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 = montant global) + (droit d'enregistrement de 5%\* + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 11,38 € TTC par part).
- 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 serait être supérieure à 1 an.
- L'horodatage est effectué par la Société de Gestion ; l'inscription est faite par ordre chronologique.

\*avec un minimum de 25 €

#### 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.

#### Confrontation des ordres d'achat et de vente

Confrontation	Prix d'achat	Prix d'exécution	Parts échangées
31/10/2008	-	-	-
28/11/2008	-	-	-
31/12/2008	-	-	-

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 11,38 € TTC par part.

Ordres d'achat en attente au 31/12/2008 : aucun

Ordres de vente en attente au 31/12/2008 : 61 parts

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 janvier 2009, 27 février 2009, et 31 mars 2009.

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS

#### CESSION DIRECT 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.

Société Civile de Placement Immobilier faisant appel publiquement à l'épargne

Visa de l'AMF n°04-25 du 6 août 2004 portant sur la Note d'information – RCS NANTERRE 315 577 015

Siège Social : 330, square des Champs Elysée – 91026 EVRY Cedex – Tél. : 01 69 87 02 00 – Fax : 01 69 87 02 01

Société de Gestion : SOFIDY Agrément de l'AMF GP N°07000042 du 10 juillet 2007

## CAPITAL

Capital nominal au 01/01/2008 :	5 817 672,00 €
Capital nominal au 31/12/2008 :	5 817 672,00 €
Capitaux collectés au 31/12/2008 :	9 019 612,21 €
Capital autorisé :	7 650 000,00 €

Valeur nominale de la part :	153,00 €
Valeur de réalisation de la part au 31/12/2007 :	387,68 €
<i>(la détermination de la valeur au 31/12/2008 est en cours)</i>	

Nombre de parts :	38 024
Nombre d'associés :	617

## DISTRIBUTION

Dividende 2008	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.**
Avant prélèvement libératoire	5,50 €	5,50 €	5,50 €	-
Après prélèvement libératoire*	5,47 €	5,48 €	5,48 €	-

\* voir « fiscalité »

\*\* le 4<sup>ème</sup> acompte sur dividende étant constitué entièrement de revenus fonciers, aucun prélèvement n'est opéré.

Il ne sera pas versé de quatrième acompte sur dividende 2008 au regard du résultat par part, attendu en net recul au titre de l'exercice 2008.

## RENDEMENT

Au 1 <sup>er</sup> janvier	2004	2005	2006	2007	2008
Rendement	8,94 %	6,53 %	6,96 %	7,27 %	5,29 %
Prix d'achat <sup>(1)</sup>	264,00 €	306,00 €	311,00 €	307,93 €	340,00 €
Dividende <sup>(2)</sup>	23,60 €	20,00 €	21,66 €	22,40 €	18,00 €

<sup>(1)</sup> avant prélèvement libératoire

<sup>(2)</sup> tous frais et droits inclus

## ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation 2008	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.*
Financier (en loyer)	92,92 %	NC	NC	90,33 %
Physique (en surface)	91,78 %	NC	NC	80,14 %

NC : Non connu

\*sous réserve d'un taux d'occupation à confirmer pour les actifs en indivision

## Situation locative

Relocations du trimestre (néant)

Locaux vacants au 31 décembre 2008

GRADIGAN – centre C<sup>ial</sup> Laurenzanne (90 m<sup>2</sup>)  
MONETEAU – route d'Auxerre (475 m<sup>2</sup>)  
SAUTRON – 16 rue de Bretagne (79 m<sup>2</sup>)  
SAINT NOLFF – place de la Mairie (220 m<sup>2</sup>)  
STE LUCE SUR LOIRE – avenue du Président Coty (322 m<sup>2</sup>)  
LA CHAPELLE SAINT MESMIN – RN 152 (56 m<sup>2</sup>)  
CHAVELOT – ZAC de la Fougère\*

\*surface vacante à confirmer par le chef de fil de l'indivision

Acquisitions du trimestre (néant)

Arbitrages du trimestre (néant)

## FISCALITE

### Fiscalité 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 essentiellement de deux sortes :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, suite à la réforme de l'impôt sur le revenu issue de la loi de finances pour 2006, l'abattement forfaitaire de 14 % est supprimé. En compensation, les charges antérieurement couvertes par l'abattement forfaitaire sont dorénavant déductibles pour leurs montants réels, le revenu foncier net à déclarer étant déterminé par la société de gestion.

Toutefois, les personnes physiques qui sont à la fois associées de SCPI sans faire l'objet d'un régime fiscal spécifique 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 et/ou comptes à terme. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009, conformément aux dispositions fiscales la société de gestion prélèvera, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux de 12,1 % et les versera directement à l'administration fiscale. Par ailleurs, les produits financiers sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 30,1 % (prélèvements sociaux inclus) à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire.

Les modifications d'option pour le prélèvement sur les produits financiers doivent être adressées par écrit à la société de gestion avant le 31 mars de l'année concernée.

### Impôt de solidarité sur la fortune – I.S.F.

A titre indicatif, le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 30 mai 2008 était de : 302,03 €

## ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Pour la première fois vous recevez un message de votre Conseil de Surveillance qui vous l'adresse par l'intermédiaire du bulletin trimestriel d'information.

Vous avez décidé à une très forte majorité lors de l'Assemblée Générale du 26 novembre 2008 de désigner la société SOFIDY comme nouveau gérant de CIFOcoma 2, en remplacement de l'Administrateur provisoire qui avait succédé le 1er Juillet 2008 à UFFI-REAM. UFFI-REAM s'était elle-même déclarée dans l'incapacité de gérer.

La candidature de SOFIDY a émergé parmi cinq sociétés de gestion postulantes à la gestion de CIFOcoma 2. La recommandation de votre Conseil de Surveillance s'est appuyée non seulement sur les qualités intrinsèques de gestionnaires immobiliers mais aussi sur le niveau d'adhésion des candidates à une Charte dont les différentes règles sont pour nous des éléments essentiels pour la préservation de vos droits d'associé(e) de CIFOcoma 2.

Nous sommes convaincus du sérieux, de la qualité et de la motivation de notre nouveau gérant que nous contribuerons à assister dans cette reprise. Nous nous attacherons, comme par le passé et sans complaisance, à remplir notre mission de contrôle et de surveillance de la vie sociale et économique de CIFOcoma 2. Nous vous en rendrons compte régulièrement par l'entremise de cette rubrique de votre bulletin trimestriel, dont vous avez décidé l'instauration.

Nous tenons à saluer également, au nom de tous les associés, le travail de Maître Gérard Philippot, administrateur provisoire, désigné parmi les administrateurs judiciaires à compétence nationale et confirmé par le Tribunal de Nanterre suite à la carence d'UFFI REAM. Il a assuré le difficile intérim et la gestion de notre SCPI pendant le processus de recherche et de désignation d'un nouveau gérant, agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Une toute prochaine étape sera la désignation par vos soins, lors de la prochaine Assemblée Générale, du Co-Commissaire aux comptes dont vous avez déjà opportunément décidé le principe.

Dans ce contexte désormais assaini, nous restons aujourd'hui confiants en notre SCPI en dépit de la crise, dont tout indique qu'elle sera malheureusement longue, profonde et sans doute sévère pour certaines SCPI ne disposant pas de nos propres atouts.

Tous les membres du Conseil se joignent à moi, pour vous souhaiter, Mesdames, Messieurs et Chers Associés une excellente année 2009, à titre personnel et la meilleure possible au sein de CIFOcoma 2.

Le président du Conseil de Surveillance  
Denys Arboucalot