



# CIFOCOMA 2

Société Civile de Placements Immobiliers

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2009-01

Période analysée :  
1<sup>er</sup> trimestre 2009

Validité de ce bulletin :  
1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2009

### EDITORIAL

Chère associée, Cher associé,

Le trimestre précédent, nous vous avons annoncé que les résultats 2008 de votre Société étaient en fort recul par rapport à ceux de 2007 et ne nous permettaient pas de verser dans l'immédiat un quatrième acompte au titre de l'exercice 2008.

A l'issue de l'Assemblée Générale du 3 mars dernier, votre Société de Gestion est désormais autorisée à procéder à des acomptes sur dividendes prélevés sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeubles (résolution n°15). Dans le cadre de cette autorisation, votre Société de Gestion a décidé le versement d'un acompte sur dividende exceptionnel de 5,50 € par part prélevé sur cette réserve ainsi que sur le report à nouveau. Ce versement sera prochainement effectué et viendra compenser l'absence de dividende au titre du quatrième trimestre 2008.

Par ailleurs, pour l'exercice 2009, un premier acompte sur dividende au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2009 a été mis en paiement pour un montant de 5,50 € par part.

Christian FLAMARION

### INFORMATIONS GENERALES

#### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2008 se tiendra le 2 juin 2009 à 14h au siège social à Evry. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants.

En cas d'impossibilité d'assister à l'Assemblée, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite votre pouvoir et/ou vote par correspondance.

#### 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

Les associés de CIFOCOMA 2 se sont réunis en Assemblée Générale Mixte le 3 mars 2009 au siège de la Société de Gestion SOFIDY.

Toutes les résolutions présentées ont été adoptées à une très large majorité, notamment celles de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire visant à modifier les statuts de votre SCPI.

### 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 = 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 3 % HT du prix total net vendeur).
- 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
30/01/2009	326,38 €	300,00 €	10
27/02/2009	-	-	-
31/03/2009	310,00 €	285,48 €	24

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 31/03/2009 : aucun

Ordres de vente en attente au 31/03/2009 : 239 parts

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 avril 2009, 29 mai 2009, et 30 juin 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 01/01/2009 :	5 817 672,00 €
Capital nominal au 31/03/2009 :	5 817 672,00 €
Capitaux collectés au 31/03/2009 :	9 019 612,21 €
Capital autorisé :	7 650 000,00 €
Valeur nominale de la part :	153,00 €
Valeur de réalisation de la part au 31/12/2008 :	389,50 €
Nombre de parts :	38 024
Nombre d'associés :	611

## DISTRIBUTION

Dividende ordinaire	acompte 1 <sup>er</sup> trim.	acompte 2 <sup>ème</sup> trim.	acompte 3 <sup>ème</sup> trim.	acompte 4 <sup>ème</sup> trim.	Total en €
Rappel 2008	5,50 €	5,50 €	5,50 €	-	16,50 €
<b>2009</b>	<b>5,50 €</b>				
Date paiement	Mai 2009				

La Société de Gestion mettra en paiement, début mai 2009, le premier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 5,50 € pour une part de pleine jouissance, ou 5,49 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 5,48 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

## RENDEMENT

Au 1er janvier	2004	2005	2006	2007	2008
Rendement	8,94 %	6,53 %	6,96 %	7,27 %	4,85 %
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 €	16,50 €

<sup>(1)</sup> tous frais et droits inclus

<sup>(2)</sup> avant prélèvement libératoire

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

	4 T 08 <sup>(3)</sup>	1 T 09 <sup>(3)</sup>	2 T 09	3 T 09
Financier (en loyer)	90,33 %	89,47 %		
Physique (en surface)	80,14 %	78,13 %		

<sup>(3)</sup> Sous réserve de l'exactitude des informations retenues pour les indivisions de Chavelot et « Nicolas », non confirmées à ce jour par le chef de file (une SCPI gérée par UFFI REAM).

### Situation locative

#### Relocations du trimestre

Au cours du trimestre écoulé, une boutique vacante de 56 m<sup>2</sup> a été louée à La Chapelle Saint Menin – RN 152 à un pressing. Cette location permet de faire progresser le loyer annuel hors indexation de 5,35 % à 10 000 €.

Par ailleurs, une cession de bail portant sur une boutique de 59 m<sup>2</sup> est intervenue à Sautron – rue de Bretagne. L'ancien locataire, un commerce de prêt-à-porter, a

cédé son bail à une boutique Nicolas spécialisée dans la vente de vins et spiritueux. Cette cession est intervenue sans changement de loyer mais a donné lieu à l'encaissement d'un droit d'entrée de 11 000 €.

#### Locaux vacants au 31 mars 2009

GRADIGAN – centre C<sup>ih</sup> Laurezanne (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>)  
PARIS 20<sup>ème</sup> – 21 rue d'Avron (56 m<sup>2</sup>)  
CHAVELOT – ZAC de la Fougère (478 m<sup>2</sup>)<sup>(3)</sup>

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.

L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales, il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2009 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,

Un simple mot pour vous dire que un peu plus de six mois après la reprise en main de votre SCPI par notre nouveau gestionnaire, SOFIDY, nous sommes toujours en phase de consolidation et que les erreurs et les défauts de gestion de UFFI-REAM ne sont pas tous effacés.

SOFIDY a proposé à votre Conseil de Surveillance une série de mesures qui devraient porter leurs fruits dans les douze à dix huit mois prochains.

Dans l'immédiat nous devons soutenir l'action de SOFIDY et pour ma part, je vous demande de participer massivement à la prochaine Assemblée Générale. Pour ceux qui ne pourront pas se déplacer le vote par correspondance est vivement encouragé et témoignera de votre intérêt pour votre SCPI CIFOCOMA 2.

Denys Arboucalot  
Président du Conseil de Surveillance