



CIFOCOMA 2

Société Civile de Placements Immobiliers

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2009-02

Période analysée :
2^{ème} trimestre 2009

Validité de ce bulletin :
1^{er} juillet au 30 septembre 2009

INFORMATIONS GENERALES

Acquisitions immobilières

Nous avons le plaisir de vous annoncer que votre SCPI réalisera au cours du 3^{ème} trimestre son premier investissement depuis la reprise de la gestion par SOFIDY. L'acquisition porte sur deux commerces de centre-ville de l'enseigne « Petit Casino » situés à Fos-sur-Mer (13) et au Cannet (06) pour un prix de revient global de 649 920 €. Nous reviendrons plus en détail sur cette opération dans le prochain bulletin trimestriel.

Indivisions « Chavelot » et « Portefeuille Nicolas »

La vacance du patrimoine s'explique à hauteur de 2,7 % par l'indivision « Chavelot » dont la SCPI CIFOCOMA 3, gérée par UFFI REAM, est chef de file. D'une manière générale, ces situations d'indivisions sont synonymes de difficultés de gestion (opacité et absence de moyens d'actions) et d'une très faible rentabilité comparée aux autres actifs (notamment compte tenu de frais de gestion supplémentaire du chef de file et des frais d'expertise). SOFIDY, en concertation étroite avec votre Conseil de Surveillance, s'attachera à trouver la meilleure solution possible pour sortir de ces situations.

Litige avec UFFI REAM

L'assignation d'UFFI REAM à l'encontre de votre SCPI a été officiellement placée fin avril 2009. Fait inédit, une Société de Gestion s'attaque ainsi aux porteurs de parts et réclame à votre SCPI la somme de 370 000 euros de dommage et intérêts hors frais de procédure. SOFIDY défendra avec force les intérêts de votre SCPI dans cette affaire et vous tiendra régulièrement informés de l'évolution de la procédure.

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 %* + 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 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
30/04/2009	305,00 €	280,88 €	25
29/05/2009	-	-	-
30/06/2009	305,00 €	280,88 €	100

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 30/06/2009 : aucun

Ordres de vente en attente au 30/06/2009 : 141 parts

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 juillet 2009, 31 août 2009, et 30 septembre 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.

CAPITAL

Capital nominal au 01/01/2009 :	5 817 672,00 €
Capital nominal au 30/06/2009 :	5 817 672,00 €
Capitaux collectés au 30/06/2009 :	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 :	619

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

DISTRIBUTION

Dividende	2008	2009	Date paiement
acompte 1 ^{er} trimestre :	5,50 €	5,50 €	Début mai
acompte exceptionnel ⁽¹⁾ :	-	5,50 € ⁽¹⁾	15 mai 2009
acompte 2 ^{ème} trimestre :	5,50 €	5,50 €	Fin juillet
acompte 3 ^{ème} trimestre :	5,50 €	5,50 € ⁽²⁾	Fin octobre
acompte 4 ^{ème} trimestre :	-	5,50 € ⁽²⁾	Fin janvier
dividende ordinaire annuel :	16,50 €	22,00 € ⁽²⁾	
rentabilité par part ⁽³⁾ :	4,85 %	6,47 %	

(1) conformément aux autorisations votées lors de l'Assemblée Générale du 3 mars 2009, votre Société de Gestion a décidé de verser le 15 mai un dividende exceptionnel de 5,50 € par part prélevé pour l'essentiel sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeuble et pour le solde sur le report à nouveau. Ce versement est venu compenser l'absence d'acompte sur dividende au titre du quatrième trimestre 2008 compte tenu de l'insuffisance des résultats 2008.

(2) données prévisionnelles pour l'exercice 2009.

(3) dividende ordinaire rapporté au prix d'achat au 1^{er} janvier de l'exercice.

La Société de Gestion mettra en paiement, fin juillet 2009, l'acompte sur dividende au titre du 2^{ème} trimestre 2009, 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 ⁽⁴⁾	264,00 €	306,00 €	311,00 €	307,93 €	340,00 €
Dividende ⁽⁵⁾	23,60 €	20,00 €	21,66 €	22,40 €	16,50 €

(4) tous frais et droits inclus

(5) avant prélèvement libératoire

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation

	4 T 08	1 T 09	2 T 09 ⁽⁶⁾	3 T 09
Financier (en loyer)	90,33 %	89,47 %	89,96 %	
Physique (en surface)	80,14 %	78,13 %	77,65 %	

(6) Les informations retenues pour les indivisions de Chavelot et « Nicolas » se basent sur les informations communiquées par le chef de file de l'indivision au 30 juin 2009.

Situation locative

Relocations du trimestre

Au cours du trimestre écoulé, un commerce de centre-ville de 220 m² a été loué à Saint-Nolff – place de la Mairie à une supérette pour un loyer annuel de 13 500 €. Cette location prend effet à compter du 1^{er} juillet.

Par ailleurs, une cession de bail portant sur une boutique de 58 m² située au Chesnay – rue de Glatigny est intervenue. L'ancien locataire, une blanchisserie, a cédé son bail à une agence immobilière.

Locaux vacants au 30 juin 2009

BLANQUEFORT – centre C^{ial} de la Renney (82 m²)

GRADIGNAN – centre C^{ial} Laurenzanne (90 m²)

MONETEAU – route d'Auxerre (475 m²)

SAUTRON – 16 rue de Bretagne (79 m²)

STE LUCE SUR LOIRE – avenue du Président Coty (322 m²)

PARIS 20^{ème} – 21 rue d'Avron (56 m²)

CHAVELOT – ZAC de la Fougère (557 m²)⁽⁶⁾

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**, le revenu foncier net de charges déductibles à déclarer est déterminé par la société de gestion.

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 %.

Pour les **revenus financiers**, Depuis le 1^{er} janvier 2009, conformément aux dispositions fiscales, les **revenus financiers** sont soumis aux prélèvements sociaux de 12,1 %, prélevés par la société de gestion et versés directement à l'administration fiscale. Par ailleurs, les associés résidents français peuvent opter pour le prélèvement libératoire à 18 % (soit un taux de 30,1 % prélèvements sociaux inclus) ou à défaut seront imposés au régime normal des revenus de capitaux mobiliers.

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^{er} janvier 2009 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 30 mai 2008, était de : 302,03 €

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2008 s'est tenue le 9 juin 2009 au siège social à Evry. Toutes les résolutions présentées ont été adoptées à une large majorité. En ce qui concerne l'élection du Conseil de Surveillance, trois postes étaient à pourvoir et cinq candidats se sont présentés. Ont été élus pour une durée de trois ans : M. Pascal BING (membre réélu), la Société SOPADEV représentée par M. Claude BON (membre réélu) et l'APPSCI.

Le Conseil de Surveillance est composé des huit membres suivants : M. Denys ARBOUCALOT (Président), M. André GUITARD (Vice-président), M. Francis BARTOUT, M. Pascal BING, la Société ALCYON représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE, la Société CGAD représentée par M. Dominique PERROT, la Société SOPADEV représentée par M. Claude BON et l'APPSCI représentée par Mme SOLSONA.

ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Ce dernier trimestre a été marqué :

- 1) Par le souci de notre Société de Gestion SOFIDY d'assurer la capacité distributive de CIFOCOMA 2 : nous avons approuvé les investissements qui nous ont paru convenables par leurs caractères et leur rentabilité.
- 2) Nous avons appuyé la Société de Gestion pour sortir le plus rapidement possible de l'indivision sur les boutiques « Nicolas » acquises par l'ancien gérant à des prix beaucoup trop élevés. Pour la petite histoire, on retiendra que l'ancien gérant se permet de prélever un pourcentage sur les loyers « Nicolas » versés à votre SCPI, ce qui est inadmissible.
- 3) A l'opposé, votre Conseil de Surveillance est très satisfait que vous ayez adopté toutes les résolutions que nous vous avons recommandées à votre dernière Assemblée Générale.

Denys Arboucalot

Président du Conseil de Surveillance