



CIFOCOMA 2

Société Civile de Placements Immobiliers

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2009-03

Période analysée :
3^{ème} trimestre 2009

Validité de ce bulletin :
1^{er} octobre au 31 décembre 2009

INFORMATIONS GENERALES

Acquisitions immobilières

Nous avons le plaisir de vous annoncer la concrétisation au cours du mois de juillet 2009 du premier investissement de votre SCPI 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 €. La rentabilité immédiate de ces investissements s'établit à 7,50 % (7,80 % frais de gérance inclus) avec des baux neufs. Le financement de ces investissements sera réalisé partiellement par la mise en place d'ici fin octobre 2009 d'un crédit bancaire de 420 000 € sur 15 ans à taux variable Euribor 3 mois + 1,00 % (soit 1,743 % au 9 octobre 2009).

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 ».

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
31/07/2009	305,00 €	280,88 €	31
31/08/2009	305,00 €	280,88 €	106
30/09/2009	320,33 €	295,00 €	53

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 30/09/2009 : 96 parts
Ordres de vente en attente au 30/09/2009 : 60 parts

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 octobre 2009, 30 novembre 2009, et 31 décembre 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 30/09/2009 :	5 817 672,00 €
Capitaux collectés au 30/09/2009 :	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 :	629

DISTRIBUTION

Dividende	2008	2009	Date paiement
acompte 1 ^{er} trimestre :	5,50 €	5,50 €	Début mai 2009
acompte exceptionnel ⁽¹⁾ :	-	5,50 €⁽¹⁾	15 mai 2009
acompte 2 ^{ème} trimestre :	5,50 €	5,50 €	Fin juillet 2009
acompte 3 ^{ème} trimestre :	5,50 €	5,50 €	Fin octobre 2009
acompte 4 ^{ème} trimestre :	-	5,50 €⁽²⁾	Fin janvier 2010
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 octobre 2009, l'acompte sur dividende au titre du 3^{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	3 T 09 ⁽⁶⁾
Financier (en loyer)	90,33 %	89,47 %	89,96 %	91,32 %
Physique (en surface)	80,14 %	78,13 %	77,65 %	80,71 %

(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 septembre 2009.

Situation locative

Relocations du trimestre (néant)

Aucune relocation n'est intervenue au cours du trimestre écoulé.

Une cession de bail portant sur une boutique de 47 m² située rue Jouffroy d'Abbans à Paris (17^{ème}) est intervenue sans changement de loyer mais a donné lieu à l'encaissement d'une indemnité de déspecialisation de 25 000 €.

Locaux vacants au 30 septembre 2009

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

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

MONTEAU – 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

LE CANNET (06) – 119 boulevard Carnot (123 m² de surface de vente + un appartement de 56m²)

FOS-SUR-MER (13) – centre commercial La Jonquière (115 m²)

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 non 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 €

ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Vous connaissez les insuffisances et les défauts de gestion de l'ancienne société de gestion.

En collaboration étroite avec votre Conseil de Surveillance notre gestionnaire, Sofidy, obtient des résultats encourageants tels que :

- ventes de biens à des prix satisfaisants malgré un marché peu favorable,
- renégociations de baux avec des valeurs locatives en hausse,
- renégociations des contrats d'assurance avec des tarifs en baisse de 55 % (!),
- renégociations des honoraires d'expertises permettant une économie d'honoraires de 14 % sur 4 ans, etc...

Votre Conseil de Surveillance insiste auprès de Sofidy pour que soient réglés les problèmes d'indivisions. En attendant, nous soutenons l'action de notre gestionnaire auprès des SCPI, chefs de file : Ficoma pour les boutiques Nicolas et Cijocoma 3 pour les actifs situés ZAC de la Fougère à Chavelot. Nous exigeons que ces SCPI, chefs de file, nous adressent les comptes détaillés et toutes les informations qui nous sont dues.

Nous nous élevons une fois de plus contre des commissions complémentaires et non justifiées que s'attribue UFFI-REAM pour nous verser les loyers Nicolas et Chavelot.

Quant à la procédure engagée par UFFI-REAM à notre encontre il faut savoir que la justice est lente mais sereine, que les frais potentiels ont été provisionnés, que notre démarche est fondée et que notre SCPI espère bien avoir gain de cause et pouvoir se consacrer pleinement à ses affaires dont elle a désormais une vision claire.

Denys Arboucalot.

Président du Conseil de Surveillance