



CIFOCOMA 2

Société Civile de Placements Immobiliers

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2009-04

Période analysée :
4^{ème} trimestre 2009

Validité de ce bulletin :
1^{er} janvier au 31 mars 2010

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

INFORMATIONS GENERALES

Opérations immobilières

Votre Société de Gestion a poursuivi le travail de mise à niveau du patrimoine en engageant trois opérations d'arbitrage au cours du 4^{ème} trimestre 2009. Des promesses ont ainsi été signées sur une boutique de 90 m² à Gradignan, des bureaux de 79 m² à Sautron et un appartement de 25 m² situé rue d'Avron à Paris (20^{ème}). L'arbitrage de ces trois actifs actuellement vacants contribuera à l'amélioration du taux d'occupation.

Contentieux avec l'ancienne société de gestion

Pour rappel, votre SCPI a été assignée en janvier 2009 par l'ancienne société de gestion UFFI REAM pour révocation sans motif et abusive de son mandat. La Société de Gestion, le Conseil de Surveillance et l'avocat de votre SCPI travaillent de concert pour défendre vos intérêts avec force. Des demandes reconventionnelles ont été formulées par ailleurs en réparation du préjudice subi du fait des fautes de gestion commises par l'ancienne société de gestion. Une nouvelle audience devrait se dérouler au cours du premier trimestre 2010. SOFIDY vous tiendra informés de l'évolution de la procédure.

Indivision de Chavelot

Le dernier compte-rendu de gestion communiqué par le chef de file de l'indivision, la SCPI CIFOCOMA 3 géré par UFFI REAM, fait état de deux nouveaux lots vacants qui viennent dégrader le taux d'occupation. Ce compte-rendu fait par ailleurs état d'importants travaux de réfection de toiture. La quote-part indivisaire de votre SCPI (15 %) relatives à ces travaux est estimée à 53 K€

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 saurait 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
30/10/2009	-	-	-
30/11/2009	320,33 €	295,00 €	48
31/12/2009	331,19 €	305,00 €	62

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 31/12/2009 : aucun

Ordres de vente en attente au 31/12/2009 : aucun

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 janvier 2010, 26 février 2010, et 31 mars 2010.

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 31/12/2009 :	5 817 672,00 €
Capitaux collectés au 31/12/2009 :	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 €
<i>(la détermination de la valeur au 31/12/09 est en cours)</i>	

Nombre de parts :	38 024
Nombre d'associés :	630

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 €	Fin janvier 2010
dividende ordinaire annuel :	16,50 €	22,00 €	

(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.

Le dividende annuel ordinaire versé au titre de l'exercice 2009 s'élève à 22 €ce qui, rapporté au prix d'achat au 31 décembre 2009, procure une rentabilité de 6,64 %.

La Société de Gestion mettra en paiement, fin janvier 2010, l'acompte sur dividende au titre du 4^{ème} trimestre 2009, soit au total 5,50 € pour une part de pleine jouissance, ou 5,50 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 5,50 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation⁽²⁾

	1 T 09	2 T 09	3 T 09	4 T 09
Financier (en loyer)	89,47 %	89,96 %	91,32 %	88,98 %
Physique (en surface)	78,13 %	77,65 %	80,71 %	78,49 %

(2) Les informations retenues pour les indivisions de Chavelot et « Nicolas » se basent sur les informations communiquées par UFFI REAM, société de gestion du chef de file de l'indivision au 31 décembre 2009.

Situation locative

Relocations du trimestre (néant)

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

Renouvellements de bail du trimestre

Au cours du quatrième trimestre 2009, le bail du locataire DELICES DE MATMATA (boulangerie), situé à MONTIGNY LES CORMEILLES (95) – place Eugène Delacroix a été renouvelé au même niveau de loyer.

Locaux vacants au 31 décembre 2009

BLANQUEFORT – centre C^{ial} de la Renney (82 m²)
GRADIGNAN – centre C^{ial} Laurenzanne (90 m²) – en cours d'arbitrage
MONTEAU – route d'Auxerre (475 m²)
SAUTRON – 16 rue de Bretagne (79 m²) – en cours d'arbitrage
STE LUCE SUR LOIRE – avenue du Président Coty (322 m²)

PARIS 20^{ème} – 21 rue d'Avron (56m²) – en cours d'arbitrage pour l'appartement

PARIS 7^{ème} – 56 rue de Babylone (57 m²)

CHAVELOT – ZAC de la Fougère (711 m²)⁽²⁾

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 2010 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 31 décembre 2009, était de : 305 €

AUTRES INFORMATIONS

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 ».

Appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée Générale de CIFOcoma 2 qui se tiendra le 8 juin 2010, trois sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à la faire par écrit, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion avant le 5 mars 2010.

ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, Chers Associés,

Vous connaissez la procédure judiciaire, selon nous mal fondée, mais intentée par l'ancienne société de gestion, UFFI REAM, à votre SCPI Cifocoma 2.

Cette procédure suit son cours : les associés doivent savoir qu'une première réponse a été apportée en vue de la prochaine audience devant le tribunal. Votre SCPI entend vivement se défendre et réclamer à UFFI REAM réparation de sa gestion du temps de son mandat.

Vous savez que Cifocoma 2 possède des biens en indivision avec des SCPI gérées par UFFI REAM : ces SCPI sont majoritaires dans ces indivisions et sont qualifiées de "chefs de file". Il s'agit de Ficoma pour les boutiques Nicolas et Cifocoma 3 pour les actifs situés ZAC de la Fougère à Chavelot.

Au titre de la gestion de ces immeubles, de qualité très inégale, UFFI REAM prélève un pourcentage sur les loyers reversés à Cifocoma 2.

Nous avons demandé à notre gestionnaire Sofidy de régler les problèmes d'indivisions rencontrés sur ces actifs.

Nous sommes confiants pour l'avenir et cela d'autant plus que Sofidy a d'ores et déjà obtenu des résultats en nette amélioration comme vous avez pu le constater.

Denys Arboucalot

Président du Conseil de Surveillance