

# CIFOCOMA 2

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2011

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 mars 2012 -----

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

### ➤ EVOLUTION DU CAPITAL – CIFOCOMA 2 est une SCPI à capital fixe

Capital nominal au 01/01/2011 :	6 177 681,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 31/12/2011 :	6 177 681,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2010 :	416,00 €
Capitaux collectés au 31/12/2011 :	10 019 637,21 €	Nombre de parts :	40 377
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	684

La Société de Gestion envisage, en concertation avec le Conseil de Surveillance, de procéder à une nouvelle augmentation de capital.

### ➤ 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 CIFOCOMA 2.

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 % (avec un minimum de 25 €) + 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.

#### 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.

#### CESSION DIRECTE 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.

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
31/10/2011	-	-	-
30/11/2011	437,50 €	402,90 €	75
29/12/2011	445,00 €	409,81 €	35

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 31/12/2011 : 84 parts  
Ordres de vente en attente au 31/12/2011 : néant

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 janvier 2012, 29 février 2012 et 30 mars 2012.

La société ne garantit pas le rachat des parts.

## ➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2010	2011	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre :	5,52 €	<b>5,52 €</b>	<i>Fin avril</i>
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre :	5,52 €	<b>5,52 €</b>	<i>Fin juillet</i>
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre :	5,52 €	<b>5,52 €</b>	<i>Fin octobre</i>
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre :	7,44 €	<b>7,44 €</b>	<i>Fin janvier</i>
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup> :	-	<b>5,00 €</b>	<i>15 décembre</i>
Dividende annuel par part :	24,00 €	<b>29,00 €</b>	
Rentabilité par part :	5,65 % <sup>(2)</sup>	<b>6,81 % <sup>(3)</sup></b>	

(1) dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;

(2) dividende ordinaire annuel rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital clos le 27 décembre 2010, soit 425 €.

(3) dividende annuel rapporté au dernier prix acheteur 2010, soit 426,00 €

La société de gestion mettra en paiement, fin janvier 2012, le dernier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 7,44 € pour une part de pleine jouissance sur l'exercice, ou 7,42 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 7,40 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

## ➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du quatrième trimestre 2011, votre SCPI n'a effectué aucun investissement. Pour rappel, la rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés en 2011 (3 boutiques de centre-ville pour un prix de revient de 1,28 million d'euros) s'établit à 6,5 %.

Au 31 décembre 2011, CIFOCOMA 2 a conclu des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant global frais inclus de 1,3 millions d'euros.

## ➤ VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, deux promesses de vente ont été signées portant sur :

- un appartement de 30 m<sup>2</sup> rue Lauriston à Paris (16<sup>ème</sup>) pour un prix net vendeur de 260 K€,
- un commerce de 65 m<sup>2</sup> boulevard Victor Hugo à Clichy (92), vacant depuis juin 2010, pour un prix net vendeur de 125 K€.

D'autre part, un projet d'acte de cession de la quote-part indivise est en cours de négociation avec UFFI REAM en vue d'une sortie de l'indivision Chavelot pour CIFOCOMA 2.

### GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative depuis le début de l'exercice 2011, en matière de renouvellements de baux, de relocations et cessions de bail avec déspecialisation sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Relocations	43.405 €	42.000 €	- 1.405 €	- 3,24 %
Déspecialisation	42.254 €	42.291 €	37 €	0,09 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>85.659 €</b>	<b>84.291 €</b>	<b>- 1.368 €</b>	<b>- 1,60 %</b>
Locations		-		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		32.600 €		
<b>TOTAL</b>		<b>116.891 €</b>		

## ➤ SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2011 s'établit à **93,11 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

1T11	2T11	3T11	4T11
95,29 %	92,47 %	92,91 %	<b>93,11 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2011 des locaux s'établit à **87,76 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

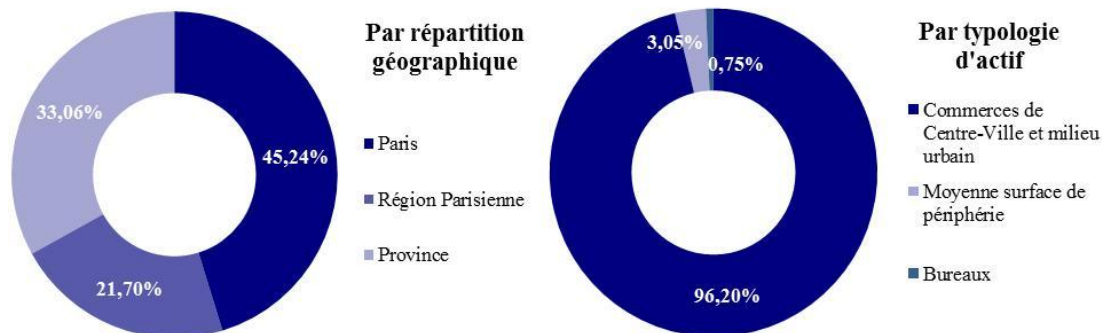
### LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2011

- CLICHY - boulevard Victor Hugo (65 m<sup>2</sup>)
- PARIS (8<sup>ème</sup>) - boulevard Malesherbes (38 m<sup>2</sup>)
- VITRY-SUR-SEINE (94) avenue du 8 mai 1945 (40 m<sup>2</sup>)
- CHAVELOT - ZAC de la Fougère (805 m<sup>2</sup>)

*N.B. : Les informations retenues pour les indivisions de Chavelot et « Nicolas » se basent sur les comptes rendus communiqués par UFFI REAM, gérante des indivisions*

## ➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2010 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



## ➤ AUTRES INFORMATIONS

### Point sur le contentieux UFFI REAM, ancienne Société de Gestion

S'agissant du contentieux principal, la prochaine audience est prévue le 13 février 2012, pour clôture et la fixation des plaidoiries. Pour rappel, une procédure de partage portant sur l'indivision de Chavelot a par ailleurs été lancée courant 2010. Cette procédure devrait se traduire prochainement par une sortie de l'indivision (cession de la quote-part indivise détenue par CIFOCOMA 2).

### 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](http://www.sofidy.com)), dans l'onglet « Produits » - « Documents téléchargeables ».

## ➤ FISCALITE

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu. Nous attirons plus particulièrement votre attention sur les nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011 et la Loi de Finance pour 2012.

### **FISCALITE 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 de deux catégories :

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

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la société de gestion (charges déductibles pour leurs montants réels). Les personnes physiques à la fois associées de SCPI 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** sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux suite à l'adoption de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire (19 % jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2012). A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, la Loi de Finance pour 2012 porte le taux du prélèvement libératoire sur les produits de placement à revenu fixe à 24 %, soit 37,5 % avec les prélèvements sociaux. Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux au taux de 13,5 % et les verse directement à l'administration fiscale.

### **FISCALITE DES PLUS-VALUES**

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par de la SCPI :

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions de parts :

Jusqu'au 31 janvier 2012 :

Elles sont imposées selon les règles applicables en matière de plus-value immobilière sous réserve du seuil d'exonération de 15.000 € applicable aux immeubles mais pas aux parts de SCPI. La plus-value brute bénéficie d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 15 ans. Suite à l'adoption

de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011, l'abattement fixe de 1.000 € sur la plus-value brute est supprimé et la plus-value nette calculée est imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux).

A compter du 1<sup>er</sup> février 2012 :

L'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans sera supprimé. Il sera remplacé par un abattement progressif de 2 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 17<sup>ème</sup> année de détention, de 4 % par an entre la 18<sup>ème</sup> et la 24<sup>ème</sup> année, et de 8 % au-delà de la 24<sup>ème</sup> année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 30 ans. La plus-value nette calculée sera imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux).

En cas de cession de part effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values éventuellement imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant justifiera de ce montant à la société de gestion.

En cas de cession de parts effectuée avec intervention de la société de gestion, cette dernière calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'éventuel impôt directement à l'administration fiscale. Le montant remboursé à l'associé est alors égal au montant du prix de cession diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

### **OPTION POUR LE PRELEVEMENT LIBERATOIRE**

Les associés souhaitant modifier leur option pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2012.

Il est précisé aux associés que cette option est indépendante de leur option éventuelle pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les dividendes d'actions et distributions assimilées.

### **IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE**

L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales, il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2012 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 29 décembre 2011, était de : **409,81 €**.

## ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chères associées, Chers associés,

Tout d'abord, les membres du Conseil de surveillance de Cifocoma 2 souhaitent vous présenter, pour vous-mêmes et vos proches, leurs meilleurs vœux de santé et de prospérité pour la nouvelle année 2012.

Ils les expriment également au personnel et aux dirigeants de la société de gestion, cela d'autant plus volontiers que l'année 2011 peut être considérée comme une réussite pour notre SCPI. Réussite à laquelle chacun a œuvré.

L'histoire peut être courte : une distribution exceptionnelle de 5 € par part, prise sur une faible partie de la réserve de plus-values, laquelle a été reconstituée au cours des trois ans écoulés, est venue récompenser la patience et la confiance des associés.

Cela a été possible parce que, après un travail opiniâtre, plusieurs facteurs sont venus corriger les dégâts causés par la précédente société de gestion :

. Les valeurs locatives des biens que nous avons conservés ont été le plus souvent améliorées, tout comme le taux d'occupation, à l'occasion de renouvellement de baux ou de relocations de locaux vacants.

. Les biens ne correspondant plus à la cible recherchée par notre SCPI ont été vendus, le plus souvent au-dessus des valeurs d'expertise et toujours au-dessus de leur valeur comptable. C'est ce dernier facteur qui a permis la reconstitution de notre réserve de plus-values de cession.

. Le produit des ventes a été réinvesti ou est en voie de l'être. Il en est de même du produit de l'augmentation de capital d'un montant contenu et d'un prix d'émission adéquat, qui a été menée à bien à la fin de l'année 2010.

. Un recours modéré à l'emprunt, à taux fixes attractifs, a permis de réaliser sur chaque investissement un judicieux effet de levier dont les effets favorables seront de plus en plus sensibles à mesure que les années passeront. Surtout si une reprise de l'inflation finit par intervenir.

De cela il ressort que si de nombreuses SCPI ont dû réduire leur distribution en 2011 et le feront encore en 2012, Cifocoma 2, pour sa part a augmenté la sienne et cette tendance devrait se maintenir.

Plusieurs acquisitions de plein centre-ville ont été réalisées ou sont en cours de finalisation, à Paris, Evreux, Vienne, Melun, Lille, Lens. Dans la mesure où tous les fonds disponibles n'ont pas encore été utilisés, le Conseil de surveillance restera mobilisé pour étudier rapidement les dossiers qui lui seront soumis par la société de gestion.

Le résultat par part devrait encore progresser en 2012.

Le marché des parts est fluide et même disputé. Cela augure raisonnablement bien, pour Cifocoma 2, de l'année 2012 alors que celle-ci devrait rester difficile sur un plan général et nombre de SCPI en particulier.

Avec tous nos vœux renouvelés.

Le Conseil de surveillance de CIFOcoma 2

<b>Nature de la Société :</b>	Société Civile de Placements Immobiliers
<b>Visa de l'AMF délivré à la note d'information :</b>	SCPI N°09-13 du 10 juillet 2009
<b>Agrément de l'AMF à SOFIDY :</b>	GP N° 07000042 du 10 juillet 2007
<b>Siège social :</b>	303, Square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX
<b>Responsable de l'information :</b>	M. Christian FLAMARION - SOFIDY 303, square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX Tél. : 01 69 87 02 00 – Fax. : 01 69 87 02 01

## **CUPON DE DEMANDE D'INFORMATION**

A adresser à votre conseiller habituel ou à retourner à SOFIDY - 303 square des Champs Elysées - 91026 EVRY Cedex

✂-----

Si vous-même, un de vos parents ou amis, êtes intéressés par les SCPI gérées par SOFIDY (IMMORENTE, EFIMMO, CIFOcoma, CIFOcoma 2, IMMORENTE 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

IMMORENTE     IMMORENTE 2     EFIMMO     CIFOcoma     CIFOcoma 2

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....