

# CIFOCOMA 2

## RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2008





# SOMMAIRE

<b>Profil et organes de direction et de contrôle</b>	2
<b>Chiffres clés 2008</b>	3
<b>Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2008</b>	4
Transfert de la gestion de votre SCPI	4
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	5
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	7
Gestion locative	8
Gestion immobilière	9
Résultats financiers	10
Expertises et valeur de la société	12
Fiscalité	13
Perspectives	14
Présentation des résolutions	15
<b>Rapport financier sur l'exercice 2008</b>	16
Etat du patrimoine	18
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	19
Compte de résultat de l'exercice	20
Annexe aux comptes annuels	22
Tableau de composition du patrimoine	27
<b>Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale</b>	31
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	33
<b>Projets de résolutions</b>	36

## PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

### Profil

CIFOCOMA 2 est une SCPI à capital fixe

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°04-25 du 6 août 2004 (en cours d'actualisation)

Date de création : 3 novembre 1977

### Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

### Conseil de Surveillance au 31 décembre 2008

M. Denys ARBOUCALOT, Président	78, Avenue des Corbières 11300 LIMOUX	06.80.65.23.14
M. André GUITARD, Vice-Président	13, rue Anatole France 51260 SAINT JUST SAUVAGE	03.26.80.00.28
M. Francis BARTOUT	8, route de Saint Genies 34490 PAILHES	06.65.44.44.61
M. Yves Pascal BING	3, rue du Président Carnot 69002 LYON	04.72.83.11.48
M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE, représentant la Société ALCYON	10, rue Henri Poincaré 75020 PARIS	06.81.26.36.82
M. Dominique PERROT, représentant la Société CGAD	15, rue de Rome 75008 PARIS	01.44.90.88.44
M. Claude BON, représentant la Société SOPADEV	140, Boulevard Haussmann 75008 PARIS	01.53.83.85.26

### Société de Gestion

SOFIDY S.A., Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000042

Société Anonyme au capital de 533 856 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

Tél. : 01.69.87.02.00

### Commissaires aux Comptes

Titulaire : Cabinet CAILLIAU, DEDOUIT et Associés  
19 rue Clément Marot – 75008 Paris

Suppléant : Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT  
19 rue Clément Marot – 75008 Paris

### Informations

Monsieur Christian FLAMARION

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Président Directeur Général de SOFIDY S.A.

## CHIFFRES CLES 2008

En euros

	31.12.08		31.12.07	
	Global	Par part <sup>(1)</sup>	Global	Par part <sup>(1)</sup>
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	1 433 792		1 479 398	
dont loyers	1 167 596		1 143 541	
Charges	857 180		550 498	
Résultat	576 611	15,16	928 899	24,43
Bénéfice distribuable	759 751		1 034 877	
Dividende	627 393	16,50	851 738	22,40

<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	5 817 672		5 817 672	
Total des capitaux propres	7 528 521		7 579 303	
Immobilisations locatives	7 639 278		7 639 278	
Dettes bancaires	-		-	
Nombre de parts	38 024		38 024	
Nombre d'associés	617		614	
Capitalisation <sup>(2)</sup>	14 810 392		14 740 981	

<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertises hors droits	14 634 960	384,89	14 520 210	381,87
Valeur comptable	7 528 521	197,99	7 579 303	199,33
Valeur de réalisation	14 810 392	389,50	14 740 981	387,68
Valeur de reconstitution	16 900 817	444,48	16 965 552	446,18
Surface du patrimoine	8 027 m <sup>2</sup>		8 027 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier	91,99%		97,12%	

<sup>(1)</sup> par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice

<sup>(2)</sup> en valeur de réalisation (nombre de part en circulation au 31 décembre x valeur de réalisation)

<b>Marché des parts</b>				
Nombre de parts échangées sur l'exercice		119		471
Dernier prix net vendeur connu au 31 décembre <sup>(3)</sup>		302,03		302,03
Dernier prix net acheteur frais inclus connu au 31 décembre <sup>(3)</sup>		340,00		340,00
Rentabilité nette de l'exercice <sup>(4)</sup>		4,85%		7,27%

<sup>(3)</sup> la dernière confrontation connue sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 30/05/08

<sup>(4)</sup> dividende annuel versé rapporté au dernier prix d'achat tous frais inclus connu au 1<sup>er</sup> janvier (aucun dividende n'a été distribué au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2008)

## RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2008

Chers Associé(e)s,

### *TRANSFERT DE LA GESTION DE VOTRE SCPI*

La gestion de votre SCPI a été assurée par UFFI REAM en début d'exercice. Me Gérard PHILIPPOT, nommé en qualité d'administrateur judiciaire par le Conseil de Surveillance du 1<sup>er</sup> juillet, puis confirmé par le Tribunal de Grande Instance le 29 juillet 2008, a accompli sa mission jusqu'au 26 novembre 2008 (durant cette période, Me PHILIPPOT a lui-même confié à UFFI REAM la réalisation de certaines opérations).

Au cours de l'Assemblée Générale du 26 novembre 2008, les associés de CIFOCOMA 2 ont été appelés à délibérer sur la désignation d'un nouveau gérant. SOFIDY, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers a été désignée en qualité de gestionnaire.

**L'établissement du présent rapport de gestion par SOFIDY présente un caractère inhabituel, puisque votre nouvelle Société de Gestion se trouve tenue d'établir un rapport couvrant une période dont l'essentiel de la gestion a été assurée par votre ancienne société de gestion UFFI REAM.**

**Il ne nous appartient pas de porter de jugement sur les activités accomplies par UFFI REAM comme gérante de la SCPI CIFOCOMA 2 et notre rapport gardera un strict ton de neutralité. Néanmoins, il nous appartient en avertissement préliminaire d'attirer votre attention sur les éléments suivants :**

- **ce rapport a été établi à partir des seuls éléments, souvent insuffisants et incomplets, dont a disposé SOFIDY ;**
- **les mauvais résultats de votre SCPI dont le résultat net chute de 38 % en 2008 par rapport à 2007 ;**
- **enfin, votre SCPI a été assignée le 29 janvier 2009 par UFFI REAM pour révocation sans motif et abusive de son mandat de gestion et se voit réclamer à ce titre 370 000 euros de dommages et intérêts hors frais de procédure.**

**SOFIDY s'attachera bien évidemment à tout mettre en œuvre pour défendre les intérêts de votre SCPI dans le cadre de ce contentieux, à obtenir réparation des préjudices subis et à redresser les résultats de votre SCPI.**

Dans ce contexte, il a été décidé en janvier 2009, en accord avec votre Conseil de Surveillance et les Commissaires aux Comptes de la SCPI, de ne pas distribuer de 4<sup>ème</sup> acompte sur dividende dans l'immédiat après avoir constaté le niveau insuffisant du bénéfice distribuable au moment de cette décision.

### *EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT*

Le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a lourdement chuté en 2008 avec 12,5 milliards d'euros engagés contre 27,5 milliards d'euros en 2007, soit une baisse de 55 % (source : CB Richard Ellis). Après deux années record, ce marché a été considérablement affecté par la crise financière et économique qui s'est amplifiée depuis l'automne 2008. Cette crise s'accompagne d'un resserrement des conditions de crédit et d'un immobilisme des investisseurs qui a engendré une pression continue à la hausse des taux de rendements à l'achat, certaines catégories d'actifs et certaines zones résistent cependant mieux que d'autres. Le marché locatif jusqu'ici préservé devrait être à son tour touché en 2009.

## Commerces :

L'année 2008 a été marquée par un faible volume de transactions (notamment sur les centres commerciaux et en matière d'externalisation de portefeuille), un environnement juridique assoupli (la loi LME a rehaussé le seuil d'autorisation d'ouverture de 300 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>) et l'apparition de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux). Dans un contexte général de pression à la hausse sur les taux de rendement, les commerces de centre ville et les produits haut de gamme ont mieux tiré leur épingle du jeu avec une hausse des taux de rendement limitée à 50 points environ. Outre une consommation des ménages qui continue de progresser modérément, les actifs commerciaux disposent d'autres atouts pour résister à la crise, parmi lesquels :

- le dynamisme des enseignes et la concurrence qu'elles se livrent.
- le rôle d'amortisseur des fonds de commerce qui subissent en premier les corrections de valeur à la baisse
- à moyen terme, l'impact favorable de la démographie sur la consommation française.

Nul doute cependant que la violence de la crise actuelle ne restera pas sans conséquence sur la santé de certains des locataires et des secteurs de la distribution les plus sensibles.

## Bureaux :

Nombre d'investisseurs, notamment étrangers, ont quitté le marché de l'investissement en bureaux en 2008. Seuls des acteurs disposant de liquidités et faisant moins appel à l'effet de levier sont restés quelque peu actifs. A la différence de la crise des années 90, le niveau raisonnable des stocks permet pour l'instant une résistance des valeurs locatives. Dans le même temps, la hausse des taux de rendement s'accompagne d'une baisse des valeurs. Avec la hausse du chômage amorcée fin 2008 et la tension prévisible sur la santé des locataires, ce marché devrait rester fragile en 2009.

# EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

## MARCHE SECONDAIRE

### Marché organisé avec intervention de la société de gestion

Les associés désirant céder ou acheter des parts doivent adresser à SOFIDY un mandat de vente ou d'achat en remplissant un formulaire disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet. Les règles de passation d'ordre, de confrontation, d'exécution et de règlement sont également disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet.

Au cours des confrontations réalisées en 2008, seuls quatre prix d'exécution ont été établis :

- 31/03/2008	Prix d'exécution : 302,03 €	- Prix acheteur : 340,00 €	Quantité : 39 parts
- 30/04/2008	Prix d'exécution : 301,08 €	- Prix acheteur : 339,00 €	Quantité : 10 parts
- 30/05/2008	Prix d'exécution : 302,03 €	- Prix acheteur : 340,00 €	Quantité : 70 parts

*Rappel : le prix acheteur correspond au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 11,38 € TTC par part.*

Au total, ce sont donc 119 parts qui ont été échangées au prix d'exécution (soit 0,31 % du nombre total des parts).

Au 31 décembre 2008, 61 parts étaient en attente de cession (soit 0,16 % du nombre total des parts).

### Marché de gré à gré sans intervention de la société de gestion

Au cours de l'année 2008, 6 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

## Successions et donations

Au cours de l'année 2008, 820 parts (14 dossiers) ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions et/ou donations.

**= > Au total 945 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2008 soit 2,49 % du capital de votre SCPI.**

## EVOLUTION DU CAPITAL

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de l'exercice 2008. Le nombre de parts reste par conséquent inchangé par rapport au 31 décembre 2007 et s'établit à 38 024. L'évolution du capital au cours des cinq derniers exercices est la suivante :

Année	Montant du capital nominal au 31 Décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés au 31 Décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix acheteur au 31 Décembre
2004	5 672 016 €	1 145 205 €	37 072	620	147 947,66 €	306,00 €
2005	5 817 672 €	145 656 €	38 024	615	18 817,12 €	311,00 €
2006	5 817 672 €	Néant	38 024	611	Néant	307,93 €
2007	5 817 672 €	Néant	38 024	614	Néant	340,00 €
2008	5 817 672 €	Néant	38 024	617	Néant	340,00 €

## FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Les échanges sur le marché secondaire au cours des cinq derniers exercices se présentent comme suit :

Année	Nombre de parts cédées*	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1er Janv.	au 31 Déc.			
2004	800	2,70 %	2,16 %	1 mois	0	15 297 €
2005	329	0,88 %	0,86 %	1 mois	0	6 291 €
2006	329	0,86 %	0,86 %	1 mois	0	6 291 €
2007	471	1,24 %	1,24 %	1 mois	0	9 006 €
2008	119	0,31 %	0,31 %	1 mois	61	NC

\* avec intervention de la société de gestion, hors décès et successions

## **INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE**

### **INVESTISSEMENTS 2008**

Au cours de l'exercice 2008, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition d'actif.

### **ARBITRAGES 2008**

Au cours de l'exercice 2008, la SCPI n'a réalisé aucune cession d'actif.

### **NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2008**

#### **Evolution du patrimoine de fin 2007 à fin 2008 [en % des valeurs vénales Hors Droits]**

	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Boutiques	98,49 %	98,57 %
Bureaux	1,51 %	1,43 %

#### **Composition du patrimoine à fin 2008 [en % des valeurs vénales Hors Droits]**

	Locaux Commerciaux		Bureaux et Services Publics	TOTAL 2008	TOTAL 2007
	Boutiques (S < 300m <sup>2</sup> )	Magasins (S > 300 m <sup>2</sup> )			
Paris	47,22%			47,22%	47,25%
Région Parisienne	25,15%		0,87%	26,02%	25,75%
Province	26,12%		0,64%	26,76%	27,00%
<b>TOTAL 2008</b>	<b>98,49%</b>	<b>0,00%</b>	<b>1,51%</b>	<b>100,00%</b>	

#### **Composition du patrimoine à fin 2008 [en surfaces (m<sup>2</sup>)]**

	Locaux Commerciaux		Bureaux et Services Publics	TOTAL 2008
	Boutiques (S < 300m <sup>2</sup> )	Magasins (S > 300 m <sup>2</sup> )		
Paris	1 292			1 292
Région Parisienne	1 998		65	2 063
Province	4 593		79	4 672
<b>TOTAL 2008</b>	<b>7 883</b>	<b>0</b>	<b>144</b>	<b>8 027</b>

Le prix de revient du patrimoine (frais inclus) s'établit au 31 décembre 2008 à 1 068 € / m<sup>2</sup>.

## **GESTION LOCATIVE**

### **TAUX D'OCCUPATION**

---

Le taux d'occupation financier des biens détenus par CIFOCOMA 2 s'est dégradé au cours de l'exercice 2008 (91,99 % en moyenne sur l'exercice), en net recul par rapport à celui de l'année précédente (97,12 %). Le taux d'occupation est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. La vacance de 8,01 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 101 549 €.

SOFIDY reste toutefois prudente sur ces chiffres puisque l'actif situé ZAC de la Fougère à Chavelot (88), constitué de plusieurs cellules, semble avoir fait l'objet d'entrées / sorties en 2008. Cet actif est détenu en indivision avec les SCPI FICOMA et CIFOCOMA 3 (la quote-part CIFOCOMA 2 est de 15 %) et davantage de précisions sont attendues du chef de file de l'indivision, la SCPI CIFOCOMA 3 gérée par UFFI REAM. La visibilité de SOFIDY sur le taux d'occupation des boutiques de l'enseigne « NICOLAS » détenues en indivision (chef de file FICOMA) n'est également pas bonne.

### **LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX**

---

Sur la base des opérations identifiées par SOFIDY, les actions menées en matière de gestion locative au cours de l'exercice 2008 auraient porté sur :

- une location à Clamart (92) au 1<sup>er</sup> trimestre 2008, portant sur une boutique de 84 m<sup>2</sup> pour un loyer en année pleine de 12 600 €,
- une location à Paris (3<sup>ème</sup>) au 2<sup>ème</sup> trimestre 2008, portant sur une boutique de 55 m<sup>2</sup> pour un loyer en année pleine de 26 600 €,
- une location à Montigny les Cormeilles (95) au 2<sup>ème</sup> trimestre 2008, portant sur une boutique de 126 m<sup>2</sup> pour un loyer en année pleine de 25 500 €,
- un renouvellement de bail à Paris (15<sup>ème</sup>) au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, portant sur une boutique de 54 m<sup>2</sup> pour un loyer en année pleine de 17 900 €.

### **LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2008**

---

Au 31 décembre 2008, sous réserve des commentaires précédents, les locaux vacants sont :

- une boutique de 90 m<sup>2</sup> à Gradignan (33),
- une boutique de 475 m<sup>2</sup> à Monetau (89),
- des bureaux de 79 m<sup>2</sup> à Sautron (44),
- une boutique de 220 m<sup>2</sup> à Saint-Nolff (56),
- cinq boutiques pour 322 m<sup>2</sup> à Sainte Luce sur Loire (44),
- une boutique de 56 m<sup>2</sup> à La Chapelle Saint Mesmin (45),
- des boutiques pour 89 m<sup>2</sup> à Chavelot (88).

### **LITIGES**

---

En dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires qui ne sont pas à jour du paiement de leurs loyers et charges, le seul litige d'importance oppose votre SCPI à votre ancien gestionnaire UFFI REAM. Ce dernier a en effet assigné votre Société en date du 29 janvier 2009 sur le fondement d'une rupture sans juste motif de son mandat de gestion. Des dommages et intérêts à hauteur de 370 K€ sont réclamés hors frais et dépens. Une provision de 75 K€ a été constituée dans les comptes au 31 décembre 2008 afin de couvrir les frais associés à cette procédure.

Concernant les procédures de recouvrement engagées auprès des locataires en retard dans le paiement de leurs loyers et charges, les procédures en cours concernent :

- le locataire PRETT situé 95 boulevard Magenta PARIS (10<sup>ème</sup>) pour lequel une créance de 26 K€ est constatée au 31/12/08 et provisionnée à hauteur de 16 K€ ;

- le locataire GELTISER DISTRIBUTION situé Centre Commercial de la Renney BLANQUEFORT (33) pour lequel une créance de 12 K€ est constatée au 31/12/08 et provisionnée à hauteur de 9 K€ ;
- le locataire REGAL situé 21 rue d'Avron PARIS (20<sup>ème</sup>) pour lequel une créance de 28 K€ est constatée au 31/12/08 et provisionnée à hauteur de 24 K€ ;
- le locataire SGCHR (Bistrot LA BOUSOLE) situé 98 boulevard Victor Hugo CLICHY (92) pour lequel une créance de 24 K€ est constatée au 31/12/08 et provisionnée à hauteur de 5 K€.

Par ailleurs, des procédures de relance sont engagées à l'encontre de 34 locataires portant sur un total de créances de 289 K€ provisionnées à hauteur de 240 K€ au 31 décembre 2008.

## **GESTION IMMOBILIERE**

### **GROS TRAVAUX - REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE**

Pour rappel, une dotation aux provisions pour grosses réparations de 0,3 % du montant des valeurs réactualisées à 3 % des immeubles est réalisée chaque exercice. Les reprises correspondent aux travaux effectués sur les immeubles.

Au 31 décembre 2008, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2007	280 747 €
+ Nouvelle provision constituée en 2008	27 710 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2008	- 22 268 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2008	286 189 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2008 ont concerné :

- divers travaux de réfection à hauteur de 12 K€ pour les locaux situés à Paris, rue Notre Dame de Nazareth,
- des travaux de rénovations à hauteur de 9 K€ concernant les locaux détenus en indivision à Chavelot.

Pour anticiper et répartir les travaux de grosses réparations des exercices à venir, la Société se doit de réviser chaque année un plan à 5 ans. Le plan pluriannuel 2009-2013 est en cours d'élaboration par votre nouvelle Société de Gestion.

## RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2008 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le revenu par part au 31 décembre 2008 est en recul de 6,82 % par rapport au 31 décembre 2007. Face à une augmentation des charges d'exploitation de plus de 57 % et une hausse des dotations aux provisions, le résultat par part recule de près de 38 % à 15,16 € en 2008.

Cette baisse du résultat s'explique essentiellement par :

- l'absence de produits annexes en 2008 alors que l'exercice précédent avait bénéficié d'une indemnité de déspecialisation significative,
- la hausse des « autres frais de gestion », liés à une augmentation des honoraires divers (période d'administration judiciaire et frais de procédures) et à des charges sur exercices antérieurs,
- la hausse des « charges locatives non récupérées » (charges et taxes foncières non récupérables) et des charges d'entretien du patrimoine,
- la hausse des dotations aux provisions nettes sur créances auprès des locataires compte tenu des risques de recouvrement identifiés,
- la constatation d'une provision liée à la procédure avec la précédente société de gestion UFFI REAM.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2004		EXERCICE 2005		EXERCICE 2006		EXERCICE 2007		EXERCICE 2008	
	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	<b>28,45</b>	97,6%	<b>24,94</b>	95,4%	<b>27,18</b>	95,7%	<b>30,07</b>	90,3%	<b>30,81</b>	99,3%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	<b>0,56</b>	1,9%	<b>1,21</b>	4,6%	<b>1,03</b>	3,6%	<b>0,71</b>	2,1%	<b>0,21</b>	0,7%
Produits annexes	<b>0,15</b>	0,5%			<b>0,18</b>	0,6%	<b>2,51</b>			
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>29,16</b>	100,0%	<b>26,15</b>	100,0%	<b>28,39</b>	100,0%	<b>33,29</b>	92,5%	<b>31,02</b>	100,0%
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	<b>7,89</b>	27,1%	<b>2,62</b>	10,0%	<b>2,84</b>	10,0%	<b>3,08</b>	9,3%	<b>3,28</b>	10,6%
Autres frais de gestion	<b>1,33</b>	4,6%	<b>1,69</b>	6,5%	<b>1,41</b>	5,0%	<b>1,10</b>	3,3%	<b>3,87</b>	12,5%
Entretien du patrimoine			<b>0,09</b>	0,3%	<b>0,28</b>	1,0%	<b>0,26</b>	0,8%	<b>0,59</b>	1,9%
Charges locatives non récupérées	<b>0,32</b>	1,1%	<b>0,42</b>	1,6%	<b>0,61</b>	2,1%	<b>2,31</b>	6,9%	<b>2,91</b>	9,4%
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>9,54</b>	32,7%	<b>4,82</b>	18,4%	<b>5,14</b>	18,1%	<b>6,75</b>	20,3%	<b>10,64</b>	34,3%
Charges financières										
Amortissements nets										
* patrimoine										
* autres					<b>0,03</b>	0,1%				
Provisions	<b>1,28</b>	4,4%	<b>1,91</b>	7,3%	<b>1,45</b>	5,1%	<b>2,11</b>	6,3%	<b>5,21</b>	16,8%
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>1,28</b>	4,4%	<b>1,91</b>	7,3%	<b>1,48</b>	5,2%	<b>2,11</b>	6,3%	<b>5,21</b>	16,8%
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>10,82</b>	37,1%	<b>6,73</b>	25,7%	<b>6,62</b>	23,3%	<b>8,86</b>	26,6%	<b>15,85</b>	51,1%
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>18,34</b>	62,9%	<b>19,42</b>	74,3%	<b>21,77</b>	76,7%	<b>24,43</b>	73,4%	<b>15,16</b>	48,9%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	<b>23,60</b>	80,9%	<b>19,91</b>	76,1%	<b>21,65</b>	76,3%	<b>22,39</b>	67,3%	<b>16,50</b>	53,2%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	<b>23,46</b>	80,5%	<b>19,61</b>	75,0%	<b>21,39</b>	75,3%	<b>22,21</b>	66,7%	<b>16,43</b>	53,0%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>-5,26</b>	-18,0%	<b>-0,49</b>	-1,9%	<b>0,12</b>	0,4%	<b>2,04</b>	6,1%	<b>-1,34</b>	-4,3%
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>3,10</b>		<b>2,60</b>		<b>2,79</b>		<b>4,82</b>		<b>3,48</b>	

\* Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

### POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

ANNEE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES <sup>(1)</sup> (dont commissions de la Société de Gestion)		POURCENTAGE
<b>2004</b>	845 449 €	326 249 €	(86 678 €)	38,59 %
<b>2005</b>	935 739 €	274 540 €	(98 012 €)	29,34 %
<b>2006</b>	1 033 368 €	348 780 €	(107 923 €)	33,75 %
<b>2007</b>	1 143 541 €	343 263 €	(117 039 €)	30,02 %
<b>2008</b>	1 167 596 €	602 837 €	(124 722 €)	51,63 %

(1) Total des charges – charges récupérables – reprise des provisions de l'exercice

## EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART<sup>(1)</sup>

ANNEE	PRIX ACHETEUR <sup>(2)</sup>	PRIX D'EXECUTION <sup>(3)</sup>	RENTABILITE BRUTE <sup>(4)</sup>		RENTABILITE NETTE <sup>(5)</sup>	
			Prix acheteur	Prix d'exécution	Prix acheteur	Prix d'exécution
2004	264,00 €	269,65 €	11,05%	10,81%	8,94%	8,75%
2005	306,00 €	274,41 €	8,55%	9,53%	6,51%	7,26%
2006	311,00 €	271,49 €	9,13%	10,46%	6,96%	7,97%
2007	307,93 €	302,03 €	10,81%	11,02%	7,27%	7,41%
2008	340,00 €	302,03 €	9,12%	10,27%	4,85%	5,46%

(1) Par part de pleine jouissance

(2) Correspondant au dernier prix d'exécution connu au 1<sup>er</sup> janvier + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 22,87 € TTC par part

(3) Dernier prix d'exécution connu au 31 décembre N dans le cadre du régime du capital fixe

(4) Total des revenus bruts par part rapporté au prix de la part (en %)

(5) Dividende versé au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %)

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2008 sous forme de trois acomptes est de 16,50 € par part procurant une rentabilité nette sur le prix acheteur au 1<sup>er</sup> janvier 2008 de 4,85 %. Les résultats sont en fort recul par rapport à 2007 et ne permettent pas le versement d'un quatrième acompte sur dividende pour le moment.

## TABLEAU D'EMPLOI DES FONDUS

	Total au 31/12/2007 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2008
Fonds collectés	9 019 612	-	9 019 612
+ cessions d'immeubles	487 763	-	487 763
+ divers		-	-
- commission de souscription	- 694 931	-	- 694 931
- achat d'immeubles	- 7 959 644	-	- 7 959 644
- frais d'acquisition (non récupérables)		-	-
- Prélèvement sur prime d'émission	- 1 095 915	-	- 1 095 915
- Dépôts et cautionnements	- 11 110	-	- 11 110
= sommes restant à investir	- 254 225	-	- 254 225

(\*) Depuis l'origine de la société

## EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

### ETAT ANNEXE RETRAÇANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2008.

- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations d'ATISREAL, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2008, 91 % de la valeur vénale des immeubles repose sur des expertises obtenues d'ATISREAL. Le solde correspond aux actifs du portefeuille « NICOLAS » détenu en indivision pour lesquels les valeurs d'expertises n'ont pas été reçues de la part du chef de file. Pour ces actifs, la valeur vénale retenue correspond à la valeur d'expertise au 31 décembre 2007.

- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations d'ATISREAL, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

<i>en Euros</i>	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	7 639 278	14 634 960	14 634 960
Montant des droits et frais d'acquisitions	0		907 368
- Prélèvement sur prime d'émission	0		
- Provision pour gros entretiens	-286 189		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>7 353 089</b>	<b>14 634 960</b>	<b>15 542 328</b>
Agencements			
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immob. en cours sur promesses de vente		0	0
Immobilisations financières	11 110	11 110	11 110
Liquidités nettes à investir	164 322	164 322	164 322
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>175 432</b>	<b>175 432</b>	<b>175 432</b>
Commission de souscription	0		1 183 057
- Prélèvement sur prime d'émission	0		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 183 057</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	<b>7 528 521</b>	<b>14 810 392</b>	<b>16 900 817</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2008	38 024	38 024	38 024
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2009 du solde du dividende 2008	197,99	389,50	444,48
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2009 du solde du dividende 2008	197,99	389,50	444,48

L'évolution des valeurs de réalisation et reconstitution par part se présente comme suit :

<i>En euros</i>	31/12/2007	31/12/2008	Δ 2008/2007
	<b>Valeurs après distribution en 2009 du solde du dividende 2008</b>		
Valeur comptable / part	199,33	197,99	-0,67%
Valeur de réalisation / part	387,68	389,50	0,47%
Valeur de reconstitution / part	446,18	444,48	-0,38%
	<b>Valeurs avant distribution en 2009 du solde du dividende 2008</b>		
Valeur comptable / part	205,76	197,99	-3,77%
Valeur de réalisation / part	394,11	389,50	-1,17%
Valeur de reconstitution / part	452,61	444,48	-1,80%

### **FISCALITE 2008 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE**

---

Faute de disposer de tous les éléments nécessaires de la part de l'ancienne société de gestion, SOFIDY communiquera ces informations ultérieurement dans le cadre des prochains bulletins trimestriels et de l'envoi des IFU (Imprimé Fiscal Unique).

### **PRECISIONS**

---

Pour rappel du principe général, les associés de SCPI sont imposés non pas sur les dividendes perçus mais sur la part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts diminués des frais et charges déductible et des intérêts d'emprunts) et des produits financiers de la SCPI leur revenant.

A noter qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009, le taux du prélèvement libératoire, prélèvements sociaux compris, passe à 30,1 % contre 29 % en 2008 compte tenu des prélèvements complémentaires au titre du RSA.

## *PERSPECTIVES*

Pour 2009, les perspectives ne sont pas très bonnes en raison d'une part des conséquences de la gérance précédente et d'autre part de la crise financière et économique.

Les conséquences de la crise ne devraient affecter que modérément la partie du patrimoine de CIFOCOMA 2 constituée de boutiques et de magasins, la consommation des ménages résistant davantage que d'autres secteurs de l'économie. En revanche la partie bureaux du patrimoine, heureusement faible, risque de « souffrir » davantage.

En 2009, SOFIDY s'attachera néanmoins :

- à mettre en œuvre toutes les actions nécessaires au redressement du taux d'occupation et du taux de recouvrement,
- à saisir les opportunités d'investissement dans un contexte de hausse du rendement des actifs et de baisse des taux d'intérêts. De manière marginale, quelques arbitrages pourront aider à saisir ces opportunités et à améliorer la performance de la SCPI.

Au cours des mois à venir, votre Société de Gestion prendra par ailleurs toutes les mesures nécessaires pour préserver les intérêts de votre SCPI dans le cadre du contentieux qui l'oppose à votre précédente société de gestion UFFI REAM et pour améliorer sa situation financière.

## **PRESENTATION DES RESOLUTIONS**

### **Première résolution :**

Sans remettre en cause la portée des deuxième et troisième résolutions, la Société de Gestion vous propose d'adopter la première résolution visant à approuver les comptes de l'exercice 2008, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe aux comptes.

### **Deuxième et troisième résolutions :**

Compte tenu du contexte exposé en introduction au présent rapport de gestion, la Société de Gestion vous propose :

- d'adopter la deuxième résolution visant à ne pas approuver les opérations de gestion engagées au cours de l'exercice 2008,
- d'adopter la troisième résolution visant à ne pas donner quitus à la société UFFI REAM de sa gestion.

### **Quatrième, cinquième et sixième résolutions :**

La Société de Gestion vous propose d'adopter ces résolutions visant à approuver les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes et à donner quitus entier et sans réserve à SOFIDY et au Conseil de Surveillance de leur gestion.

### **Septième résolution :**

La Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à approuver la distribution des acomptes sur dividende d'ores et déjà réalisée.

### **Huitième résolution :**

La Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à approuver la distribution exceptionnelle d'un dividende de 5,50 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution par prélèvement sur la réserve spéciale des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et sur le report à nouveau.

### **Neuvième résolution :**

La Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à approuver les conventions soumises à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

### **Dixième résolution :**

Sans remettre en cause la portée des deuxième et troisième résolutions, la Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à approuver la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la votre SCPI au 31 décembre 2008.

### **Onzième résolution :**

La Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à approuver le renouvellement de mandat de SOFIDY en qualité de Société de Gestion de votre SCPI et sa rémunération.

### **Douzième résolution :**

La Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à renouveler l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine.

### **Treizième résolution :**

La Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à approuver la distribution d'acomptes sur dividendes par prélèvement sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles ».

La Société de Gestion vous propose d'adopter également les résolutions suivantes visant essentiellement à renouveler un certain nombre de mandats.

### **Vingtième résolution :**

La Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à approuver la non transformation de votre SCPI en organisme de placement collectif immobilier.

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2008

## BILAN (ACTIF)

ACTIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2008			Exercice N-1 31-déc-07
		BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A C T I F	<b>Immobilisations Incorporelles</b> Frais d'établissement				
I M M O B I L	<b>Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles</b>				
I	Terrains				
M	Constructions locatives	8 035 656	396 378	7 639 278	7 639 278
M	Agencements aménagements				
O	Immobilisations en cours				
B	Autres immobilisations corporelles				
I L	<b>Immobilisations Financières</b>				
I	Dépôts et cautionnements versés	11 110		11 110	11 110
S E	Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>		<b>8 046 767</b>	<b>396 378</b>	<b>7 650 389</b>	<b>7 650 389</b>
A C T I F	<b>Créances</b>				
A	Locataires et comptes rattachés	98 189		98 189	13 384
C	Créances douteuses	382 066	293 495	88 570	115 454
T	Locataires charges à rembourser	220 277		220 277	91 786
I F	<b>Créances diverses</b>				
	Créances fiscales et sociales	2 709		2 709	32 599
C	Associés				
I	Autres créances	108 483		108 483	127 915
R C	<b>Trésorerie</b>				
U	Valeurs mobilières de placement	540 046		540 046	451 648
L	Disponibilités	54 448		54 448	174 789
A N T	<b>Comptes de régularisation</b>				
	Charges constatées d'avance				7 804
<b>TOTAL</b>		<b>1 406 219</b>	<b>293 495</b>	<b>1 112 723</b>	<b>1 015 378</b>
	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>9 452 985</b>	<b>689 873</b>	<b>8 763 112</b>	<b>8 665 767</b>

## BILAN (PASSIF)

PASSIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2008	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007
C			
A	Capital social	5 817 672	5 817 672
P	dont versé : 5 817 672		
I			
T	Primes d'émission	2 507 009	2 507 009
A	Prélèvements sur primes d'émission	-1 095 915	-1 095 915
U	Réserves réglementées		
X	Autres réserves		
	Plus values réalisés sur vente d'immeubles	167 397	167 397
P	Report à nouveau	183 139	105 978
R			
O	<b>Résultat de l'exercice</b>	576 611	928 899
P	Acompte sur distribution	-627 393	-851 738
R			
E	Subventions d'investissement		
S	Provisions réglementées		
<b>TOTAL</b>		<b>7 528 521</b>	<b>7 579 303</b>
	Provisions pour risques & charges	75 000	
	Provisions pour gros entretiens	286 189	280 747
<b>TOTAL</b>		<b>361 189</b>	<b>280 747</b>
	<b>Dettes financières</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Emprunts auprès des établissements de crédit		
	Soldes créditeurs de banque		
D	Dettes financières (dépôts de garantie)	390 030	392 895
E	<b>Dettes d'exploitation</b>		
	Clients créditeurs	49 658	39 267
T	Clients avances sur charges	165 206	1 588
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 312	6 979
T	Dettes fiscales et sociales	89 953	110 027
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	274	
E	Associés	8 600	244 494
	Créditeurs divers		
S	Autres dettes diverses	165 370	10 466
	<b>Comptes de régularisation</b>		
	Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL</b>		<b>873 401</b>	<b>805 717</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>8 763 112</b>	<b>8 665 767</b>

## ETAT DU PATRIMOINE

en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2008		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	7 639 278,49	14 634 960,00	7 639 278,49	14 520 210,00
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		-		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 286 189,24	-	- 280 746,81	
Autres provisions pour risques et charges		-		
<b>TOTAL I</b>	<b>= 7 353 089,25</b>	<b>= 14 634 960,00</b>	<b>= 7 358 531,68</b>	<b>= 14 520 210,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	11 110,38	11 110,38	11 110,38	11 110,38
Créances				
Locataires et comptes rattachés	480 254,72	480 254,72	396 454,98	396 454,98
Autres créances	331 469,11	331 469,11	172 053,58	172 053,58
Provisions pour dépréciation des créances	- 293 495,49	- 293 495,49	- 175 831,32	- 175 831,32
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	540 046,49	540 046,49	451 648,00	451 648,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	54 448,29	54 448,29	174 789,04	174 789,04
Provisions générales pour risques et charges	- 75 000,00	- 75 000,00	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 390 029,73	- 390 029,73	- 392 895,44	- 392 895,44
Dettes d'exploitation	- 309 402,08	- 309 402,08	- 50 982,73	- 50 982,73
Dettes diverses *	- 173 969,46	- 173 969,46	- 373 378,81	- 373 378,81
<b>TOTAL II</b>	<b>= 175 432,23</b>	<b>= 175 432,23</b>	<b>= 212 967,68</b>	<b>= 212 967,68</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance			7 803,74	7 803,74
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>= 7 803,74</b>	<b>= 7 803,74</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 7 528 521,48</b>	<b>=</b>	<b>= 7 579 303,10</b>	<b>=</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	<b>= 14 810 392,23</b>	<b>= 14 810 392,23</b>	<b>= 14 740 981,42</b>	<b>= 14 740 981,42</b>

\* Le solde du poste au 31 décembre 2007 diffère de la présentation figurant dans le rapport annuel 2007 en raison de l'acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre qui n'était pas comptabilisé au précédent exercice et qui figure dans le présent état du patrimoine pour ne pas remettre en cause la comparaison des données.

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capitaux propres comptables</b>				
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	5 817 672,00			5 817 672,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	2 507 009,49			2 507 009,49
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 095 914,66			-1 095 914,66
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	167 397,02			167 397,02
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	105 977,59	77 161,66	0,00	183 139,25
<b>Résultat de l'exercice</b>			576 611,33	576 611,33
Résultat de l'exercice n-1	928 899,28	-928 899,28		
Acomptes sur distribution	-851 737,62	851 737,62	-627 392,95	-627 392,95
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>7 579 303,10</b>		<b>-50 781,62</b>	<b>7 528 521,48</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2008	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 167 595,87	1 143 540,56
Charges facturées	228 193,29	169 220,40
Produits annexes		95 539,40
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	3 882,25	23 133,52
Provisions pour grosses réparations	22 267,85	9 529,14
Provisions pour risques et charges		4 813,00
Transfert de charges d'exploitation		
Autres produits	4 032,65	2,91
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>1 425 971,91</b>	<b>1 445 778,93</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	7 819,69	26 850,53
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>7 819,69</b>	<b>26 850,53</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels		6 768,09
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>		<b>6 768,09</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>1 433 791,60</b>	<b>1 479 397,55</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>Total général</b>	<b>1 433 791,60</b>	<b>1 479 397,55</b>

## COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2008	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	228 193,29	169 220,37
Charges d'entretien du patrimoine locatif	96 665,75	80 941,65
Grosses réparations	22 267,85	9 529,14
Autres charges immobilières	14 040,31	7 055,90
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	124 721,87	117 039,12
Commission de souscription		
Frais d'acquisitions		
Diverses charges d'exploitation	132 322,49	42 006,26
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	121 546,42	87 143,51
Provisions pour grosses réparations	27 710,28	30 517,36
Provisions pour risques et charges	75 000,00	
Autres charges	144,93	
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>842 613,19</b>	<b>543 453,31</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	14 567,08	7 044,96
Dotations aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>14 567,08</b>	<b>7 044,96</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>857 180,27</b>	<b>550 498,27</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>576 611,33</b>	<b>928 899,28</b>
<b>Total général</b>	<b>1 433 791,60</b>	<b>1 479 397,55</b>

### A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

---

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission.

Les provisions pour gros travaux et réparations sont dotées tous les ans d'un montant égal à 0,3 % du montant des valeurs réactualisées à 3 % des immeubles. Ce taux est conforme au plan pluriannuel en cours d'élaboration par votre nouvelle Société de Gestion.

La société ATISREAL procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Au 31 décembre 2008, les actifs du portefeuille « NICOLAS », détenus en indivision, ont été retenus pour leur valeur d'expertise à la fin de l'exercice précédent, les valeurs d'expertises au 31 décembre 2008 n'ayant pas été reçues du chef de file.

### B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMONIAL ET AUX CAPITAUX PROPRES

---

- **Immobilisations locatives**

Elles comprennent le coût des achats d'immeubles (8 035 656 €) et des agencements nets des amortissements (396 378 €).

- **Immobilisations financières**

Ce compte correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 11 110 €.

- **Créances locataires**

Au 31 décembre 2008, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 98 189 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 382 066 €, provisionnés à hauteur de 293 495 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT – dépôt de garantie HT). Les créances inscrites en « douteux » progressent de 31 % en 2008 par rapport au 31 décembre 2007,

- **Autres créances**

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 220 277 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 165 206 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ; le déséquilibre entre ces deux soldes signifie que la société est loin d'avoir refacturé l'intégralité des charges récupérables sur les locataires ;
- des taxes foncières à refacturer pour 41 963 €,

- de créances liées aux indivisions pour 16 592 €,
- les créances fiscales, soit 2 709 € correspondent pour l'essentiel à de la TVA déductible pour 2 664 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie en fin d'année, était constituée de :

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	540 046 €
- Disponibilités en banque :	54 448 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

<b>Dettes financières :</b>	<b>390 030 €</b>
- Dettes bancaires	
- Dépôts de garantie	390 030 €
<b>Dettes d'exploitation :</b>	<b>483 372 €</b>
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	49 658 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	165 206 €
- Dettes fournisseurs	4 312 €
- Dettes fiscales / TVA	89 953 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	274 €
- Comptes courants d'associés	
- Dividendes du 4ème trimestre	
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	8 600 €
- Créditeurs divers (trop perçus)	
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	165 370 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

Aucun prélèvement sur la prime d'émission n'a été opéré au cours de l'exercice 2008.

Depuis l'origine de CIFOCOMA 2, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

<i>en Euros</i>	<b>Primes d'émission 2008</b>	<b>Prélèvements sur la prime d'émission</b>
Primes d'émission	3 201 940	
Frais acquisitions et amortissements		1 095 915
Commission de souscription		694 931
Ecart sur remboursements de parts		
Solde de la prime d'émission	1 411 095	

- **Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles**

Aucune cession d'immeuble n'est intervenue au cours de l'exercice 2008.

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2008 ressort à :	576 611 €
- La distribution de trois acomptes sur dividende a totalisé :	- 627 393 €
Le prélèvement sur le report à nouveau s'établit donc à :	- 50 782 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/07	Entrées	Sorties	31/12/08
<b>Immobilisations incorporelles</b> Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b> Terrains et constructions locatives Immobilisations en cours Immobilisations corporelles d'exploitation	8 035 656,46			8 035 656,46
<b>Immobilisations financières</b> Immobilisations financières				
	<b>8 035 656,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 035 656,46</b>

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/07	Dotations	Reprises	31/12/08
<b>Immobilisations corporelles</b> Constructions	396 377,97			396 377,97
<b>Créances</b> Créances douteuses	175 831,32	121 546,42	3 882,25	293 495,49
<b>Provisions</b> Pour charges Pour gros entretiens	280 746,81	75 000,00 27 710,28	22 267,85	75 000,00 286 189,24
	<b>852 956,10</b>	<b>224 256,70</b>	<b>26 150,10</b>	<b>1 051 062,70</b>

La provision pour risques et charges constituée au 31 décembre 2008 vise à couvrir la sortie éventuelle de ressources liée au contentieux avec l'ancienne société de gestion, provisionné à hauteur de 75 K€ sur la base de courriers échangés avec l'avocat de la SCPI.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

---

### • Produits

Ils sont constitués principalement par :

▪ les loyers et produits annexes :	1 167 596 €
▪ les charges et taxes refacturées :	228 193 €
▪ les produits financiers sur certificats de dépôt :	7 820 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Aucun produit annexe n'a été enregistré sur l'exercice.

### • Charges immobilières

On distingue :

▪ les charges et taxes récupérables sur les locataires :	228 193 €
▪ <i>dont charges récupérables :</i>	170 901 €
▪ <i>dont taxes récupérables :</i>	57 292 €
▪ les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	96 666 €
▪ les gros travaux et réparations :	22 268 €
▪ le poste « autres charges immobilières » :	14 040 €
▪ <i>dont taxes non récupérables :</i>	12 687 €

Les taxes non récupérables concernent principalement la taxe sur le foncier bâti et plus rarement la taxe sur les bureaux lorsque les baux repris ou signés par CIFOCOMA 2 ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

### • Charges d'exploitation de la Société

10 % HT des revenus locatifs bruts hors taxes et des produits financiers sont perçus par la Société de Gestion UFFI REAM au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2008 au titre de ces honoraires s'établit à 114 535 € et couvre la période du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 25 novembre 2008 (par mandat donné par Me Philippot, administrateur judiciaire, à compter du 29 juillet 2008).

Par ailleurs, conformément à la sixième résolution de l'assemblée générale du 26 novembre 2008, la Société de Gestion SOFIDY a perçu une rémunération de 10 187 € au titre des honoraires de gestion du 26 novembre 2008 au 31 décembre 2008 et correspondant à la somme de deux composantes :

- une première composante égale à 5 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets ;
- une seconde composante égale à 5 % HT du résultat net de la Société.

A titre exceptionnel, la rémunération due à SOFIDY sur les douze premiers mois de sa mission est réduite de moitié. Ces dispositions sont entrées en application à compter de la date de nomination de SOFIDY en tant que Société de Gestion de CIFOCOMA 2.

La charge totale constatée au 31 décembre 2008 au titre des honoraires de gestion s'élève ainsi à 124 722 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 132 322 €, sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise d'ATISREAL (16 674 €),
- de frais d'actes et de contentieux (34 030 €),
- d'honoraires divers liés notamment à la période d'administration judiciaire (53 292 €)
- des honoraires du Commissaire aux Comptes (16 530 €),
- des frais de voyages et déplacements (2 532 €),
- d'autres frais bancaires (1 991 €),
- et des jetons de présence (1 388 €).

### • Dotations aux amortissements et provisions

On notera plus spécialement :

- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 121 546 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 3 882 €,
- les dotations pour gros travaux et réparations, soit 27 710 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 22 268 €,

- une dotation pour risques et charges de 75 000 € dans le cadre du contentieux qui oppose CIFOcoma 2 et l'ancienne société de gestion.

## **D – AUTRES INFORMATIONS**

---

- **Engagements hors bilan**

Dans le cadre des baux signés avec les locataires, CIFOcoma 2 est parfois bénéficiaire de cautions bancaires.

Au 31 décembre 2008, aucun autre engagement donné ou reçu par CIFOcoma 2 n'est à signaler.

## **TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2008**

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

L'information détaillée des valeurs vénales local par local n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

<i>en Euros</i>	<i>Au 31 décembre 2008</i>			<i>Au 31 décembre 2007</i>		
	<b>Prix d'achat et agencements hors frais</b>	<b>Estimations hors frais et droits « valeur vénale »</b>	<b>Plus values latentes</b>	<b>Prix d'achat et agencements hors frais</b>	<b>Estimations hors frais et droits « valeur vénale »</b>	<b>Plus values latentes</b>
Boutiques	7 929 503	14 414 268	6 484 765	7 928 781	14 312 456	6 383 675
Bureaux	106 153	220 692	114 539	106 875	207 754	100 879
<b>TOTAL</b>	<b>8 035 656</b>	<b>14 634 960</b>	<b>6 599 304</b>	<b>8 035 656</b>	<b>14 520 210</b>	<b>6 484 554</b>

**TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2008**

Situation du Local	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75015	175-179 rue de Lourmel	F.E.H.A.P	91	05/01/1978	74 852,47	1 600,71	76 453,18
BLANQUEFORT	33290	Centre Commercial de la Renney	Geltiser Riboulet Bernard	82 55	09/08/1978	55 424,90	2 637,36	58 062,26
GRADIGAN	33170	Centre Commercial Laurenzanne 11 allée des Pins	Libre	90	29/12/1978	37 559,63	10 997,63	48 557,26
CLICHY	92110	98 boulevard Victor Hugo Ilot Pouchet	Crédit du Nord Big Express	130 65	17/01/1979 17/01/1979	147 494,42	3 315,77	150 810,19
FRANCONVILLE	95130	Centre Commercial la Fontaine	Sodifon	317	15/05/1979	107 992,66	2 439,18	110 431,84
GONESSE	95500	3 place du Général de Gaulle	Le fournil	57	25/08/1980	41 923,48	1 387,29	43 310,77
TRESSES	33370	Galerie marchande le Bourg	Leiza Chantal Le café Clarisse Papa Tango	24 80 82	11/08/1980	82 317,71	1 753,16	84 070,87
VILLENEUVE LA GARENNE	92390	Centre commercial Ilot du Mail	Kais Phone	47	02/02/1981	39 636,74	807,98	40 444,72
PARIS	75008	74 boulevard Malesherbes rue de Naples	Elysees	38	05/04/1981	60 979,61	16 769,39	77 749,00
ABBEVILLE	80100	Centre commercial de la ZAC SUD EST d'Abbeville	Flomax	132	02/07/1981	60 171,63	1 676,94	61 848,57
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	place Eugene Delacroix	Nanal Délices de MATMATA Dely's Pizza Les Jumeaux Le bechenec	126 121 60 134 120	22/07/1981	390 348,00	5 716,84	396 064,84
BEAUVAIS	60000	2 rue Buzerval	Creserfi	89	29/07/1982	96 347,78	19 818,37	116 166,15
PARIS	75011	40 rue Faiderbe	Appartis immo	110	03/08/1982	93 831,98	13 110,62	106 942,60
CHATELLERAULT	86100	1-3-5 avenue Jean Jaures	Lydh	85	22/09/1982	49 545,93	1 387,29	50 933,22
PARIS	75003	47 boulevard Beaumarchais	Antique Trading	56	28/01/1983	89 963,11	14 787,55	104 750,66
MONTEAU	89470	route d'Auxerre	Libre	475	08/03/1983	137 204,12	3 536,82	140 740,94
PARIS	75001	3 rue du Jour	CMC	73	22/03/1983	114 336,76	21 876,43	136 213,19
SAUTRON	44880	16 rue de Bretagne	Gerlande Julie Libre	59 79	31/03/1983	99 549,21	2 515,41	102 064,62
PARIS	75016	95 rue de Lauriston	Cote Scene	56	06/05/1983	159 309,22	29 880,01	189 189,23
PARIS	75011	6 avenue de la République	Gukou	191	11/05/1983	198 252,36	39 636,74	237 889,10
PARIS	75018	1-3 rue Caulaincourt	Castorama	69	31/05/1983	174 096,78	4 268,57	178 365,35
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	3-5 rue des Louviers	France Arno	50	08/07/1983	121 959,21	2 896,53	124 855,74
PARIS	75015	17 rue Falguieres	SERISA	54	30/01/1984	83 153,32		83 153,32
CLAMART	92140	106 avenue Jean Jaures	Gestude	84	30/01/1984	65 553,08	1 768,41	67 321,49
COURBEVOIE	92400	67 avenue Marceau	Foncia Marceau	251	13/02/1984	249 833,45	5 793,01	255 626,46
SAINT NOLFF	56250	place de la Mairie	Libre	220	05/04/1984	104 680,03	3 521,57	108 101,60
BRAIN SUR L'AUTHION	49800	Centre Commercial l'Eglantine	Demon	220	05/04/1984	121 959,21	3 750,25	125 709,46
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	125 rue Vieux Pont Sèvres	Cabinet 2xb	114	22/05/1984	123 483,70	24 269,88	147 753,58

Situation du Local	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition			
SAINTE LUCE SUR LOIRE	44470	avenue du Président Coty	Libre	71	24/05/1984	469 238,08	9 909,19	479 147,27			
			Libre	63	24/05/1984						
			Libre	63	24/05/1984						
			Libre	62	24/05/1984						
			Libre	63	24/05/1984						
			Ruffinel Henri	16	24/05/1984						
			Archimat Création	81	24/05/1984						
			Ragon	63	24/05/1984						
			Banque Nationale Des	63	24/05/1984						
			PARIS	75012	11 rue d'Aligre	Awalcom	64	14/06/1984	166 123,54	32 868,01	198 991,55
LA CHAPELLE SAINT MESMIN	45380	RN 152	Libre	56	27/07/1984	98 596,40		98 596,40			
			JDV	45	27/07/1984						
PARIS	75020	20 rue Ménilmontant	Da Silva Pereira	19	27/07/1984						
			MJS	63	19/09/1984	130 318,60	26 526,13	156 844,73			
			Guedj Frederic	30	02/10/1984	87 548,42	17 760,31	105 308,73			
			Regal	56	02/10/1984	101 068,06	20 580,62	121 648,68			
			Bonek	46	29/10/1984	75 959,25	15 854,70	91 813,95			
			H20	176	14/11/1984	426 857,25		426 857,25			
			Scoop Line	143	14/11/1984						
			Ponnuthurai	61	20/12/1984	184 463,31	35 444,40	219 907,71			
			Etoile Coiffure	48	20/12/1984						
			Tamout	46	20/12/1984						
VITRY SUR SEINE	94400	avenue du 8 Mai 1945	Ideal Cadeau	40	20/12/1984						
			Damonde Jacques	68	20/12/1984						
			Photo Star	30	26/12/1984	117 046,01	23 858,27	140 904,28			
			Prett	54	06/05/1986	151 957,87	30 716,50	182 674,37			
			Blanchisserie	58	14/09/1989	131 106,15		131 106,15			
			Harley	57	13/01/2005	270 000,00	16 990,40	286 990,40			
			Pativali	47	22/02/2005	230 000,00	14 365,29	244 365,29			
			Bartex	55	22/11/2005	260 000,00	17 700,00	277 700,00			
			CHAVELOT	88150	ZAC de la Fougère		1 913	28/10/2005	697 500,00	42 309,00	739 809,00
			<b>INDIVISION NICOLAS</b>								
PARIS	75002	61 rue Montorgueil	Nicolas	3	05/09/2007	48 366,82		48 366,82			
PARIS	75004	64-66 rue St Louis en l'isle	Nicolas	2	05/09/2007	32 555,73		32 555,73			
PARIS	75007	25 boulevard de la Tour Montparnasse	Nicolas	3	05/09/2007	36 968,05		36 968,05			
PARIS	75017	1 rue de Chazelles	Nicolas	3	05/09/2007	40 305,67		40 305,67			
PARIS	75009	45 rue de Rochechouart	Nicolas	3	05/09/2007	26 992,37		26 992,37			
PARIS	75014	151 rue d'Alesia	Nicolas	4	05/09/2007	47 669,73		47 669,73			
PARIS	75015	199 rue de la Convention	Nicolas	3	05/09/2007	39 748,19		39 748,19			

Situation du Local	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
<b>INDIVISION NICOLAS (suite)</b>								
PARIS	75015	331 bis rue de Vaugirard	Nicolas	3	05/09/2007	43 530,17		43 530,17
PARIS	75016	46 rue d'Auteuil	Nicolas	5	05/09/2007	128 978,21		128 978,21
PARIS	75016	2 rue Dufrenoy	Nicolas	4	05/09/2007	43 256,09		43 256,09
PARIS	75016	66 avenue Kléber	Nicolas	3	05/09/2007	45 142,37		45 142,37
PARIS	75016	64 rue de Passy	Nicolas	6	05/09/2007	257 330,35		257 330,35
PARIS	75017	73 boulevard Berthier	Nicolas	4	05/09/2007	20 223,54		20 223,54
PARIS	75017	71 rue Guy Moquet	Nicolas	2	05/09/2007	21 156,96		21 156,96
PARIS	75018	50 rue Damrémont	Nicolas	2	05/09/2007	17 734,51		17 734,51
PARIS	75019	98 rue de Flandre	Nicolas	4	05/09/2007	26 601,74		26 601,74
ASNIERES	92600	1 rue Bokanowski	Nicolas	3	05/09/2007	22 168,12		22 168,12
AULNAY SOUS BOIS	93600	10 rue Isidore Nerat	Nicolas	3	05/09/2007	22 611,51		22 611,51
CHATILLON	92320	9-11 rue Gabriel Péri	Nicolas	3	05/09/2007	14 565,06		14 565,06
CLAMART	92140	29 avenue Jean Jaures	Nicolas	3	05/09/2007	39 868,49		39 868,49
CORBEIL ESSONNES	91100	34 place du Comte Haymon	Nicolas	7	05/09/2007	21 804,73		21 804,73
EAUBONNE	95600	50 avenue de Paris	Nicolas	4	05/09/2007	14 025,84		14 025,84
ENGHEIN LES BAINS	95880	35 à 41 rue du Général de Gaulle	Nicolas	2	05/09/2007	23 549,11		23 549,11
FONTAINEBLEAU	77300	108 Grande rue	Nicolas	6	05/09/2007	29 072,96		29 072,96
LAGNY SUR MARNE	77400	1 rue des Marchands	Nicolas	5	05/09/2007	17 689,01		17 689,01
IMALAKOFF	92240	53 avenue Pierre Larousse	Nicolas	2	05/09/2007	10 936,29		10 936,29
MEUDON	92190	7 place des Arts	Nicolas	3	05/09/2007	9 574,40		9 574,40
NEUILLY PLAISANCE	93660	34T avenue du Maréchal Foch	Nicolas	4	05/09/2007	15 227,12		15 227,12
NOGENT SUR MARNE	94130	142 Grande rue Charles de Gaulle	Nicolas	2	05/09/2007	21 107,50		21 107,50
ORSAY	91400	6 rue Boursier	Nicolas	5	05/09/2007	16 144,22		16 144,22
RAMBOUILLET	78120	13 rue du Général de Gaulle	Nicolas	3	05/09/2007	15 699,38		15 699,38
SCEAUX	92330	198 rue Houdan	Nicolas	3	05/09/2007	18 714,56		18 714,56
VELIZY VILLACOUBLAY	78140	9 avenue du Général de Gaulle	Nicolas	4	05/09/2007	9 334,86		9 334,86
VERSAILLES	78000	26 avenue de Saint Cloud	Nicolas	4	05/09/2007	26 446,20		26 446,20
COMPIEGNE	60000	3-11 place de l'Hotel de Ville	Nicolas	4	05/09/2007	31 113,15		31 113,15
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>8 027</b>		<b>8 035 656</b>	<b>546 803</b>	<b>8 582 459</b>

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance vient vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI CIFOCOMA 2 qui s'est clôturé le 31 décembre 2008. Cet exercice présente un caractère particulier :

- la gestion de votre SCPI a été assurée par UFFI REAM pour la première moitié de l'exercice ;
- Me Gérard PHILIPPOT a été nommé en qualité d'administrateur judiciaire en date du 1er juillet et confirmé par le Tribunal de Grande Instance le 29 juillet 2008. Il a accompli sa mission jusqu'au 26 novembre 2008 ;
- enfin, au cours de l'Assemblée Générale du 26 novembre 2008, vous avez désigné à compter de cette date, SOFIDY, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, en qualité de nouveau gérant de votre SCPI.

Le Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 10 mars 2008, le 31 mars 2008, le 1er juillet 2008, le 4 février 2009 et le 3 mars 2009 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2008. Durant la période d'administration provisoire, il a également répondu aux nombreuses sollicitations de l'administrateur, ainsi qu'aux exigences imposées par les deux Assemblées des 29 octobre 2008 et 26 novembre 2008.

Il nous appartient de souligner que le rapport présenté aujourd'hui par la Société de Gestion SOFIDY a été préparé de manière inhabituelle, SOFIDY n'assurant la gestion de votre SCPI que depuis le 26 novembre 2008. Dans son rapport, votre Société de Gestion s'est attachée à vous fournir tous les éléments nécessaires dont elle a eu connaissance à partir de sa prise de fonction, concernant l'exercice 2008. Votre Conseil de surveillance l'y a bien entendu aidée.

A l'issue de cet exercice et à la lumière des premiers mois de 2009, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail d'ores et déjà accompli par votre nouvelle Société de Gestion.

Les comptes de la SCPI CIFOCOMA 2 qui vous sont présentés pour cet exercice 2008, ont bien entendu fait l'objet d'un examen du Conseil de Surveillance, sur la base des informations communiquées par le Commissaire aux comptes et le gérant. A cet égard, le Conseil de surveillance a pâti, dans sa mission des mêmes difficultés que ce dernier, pour les mêmes motifs.

Pour autant que nous ayons pu en juger, ces comptes semblent pouvoir être approuvés.

En revanche, certaines opérations qu'ils traduisent nous semblent porteuses de griefs, voire de litiges envers l'ancien gérant UFFI REAM. Une analyse plus fine de ces divers aspects est en cours et les associés en seront évidemment informés en temps utile.

Notons que le résultat de cette année 2008 est en fort recul par rapport à l'exercice 2007, passant de 929 K€ à 577 K€, soit une baisse de près de 38 %. Cette évolution reflète la conjugaison de plusieurs événements :

- une baisse des produits annexes de 95 K€ correspondant à deux indemnités de résiliation, non récurrentes, perçues par la SCPI en 2007,
- des honoraires supplémentaires liés au recouvrement de contentieux pour 29K€,
- charges supplémentaires de petits entretiens pour 24 K€ principalement liés aux indivisions Nicolas et Chavelot (indivisions mises en place par UFFI REAM),
- une baisse des produits financiers de 19 K€,
- des dotations nettes aux provisions sur créances de 53 K€,
- une provision de 75 K€ dans le cadre du contentieux avec l'ancienne société de gestion (nous soulignons ici que si une assignation a été délivrée par UFFI REAM, à la date de l'émission du présent rapport, cette dernière n'a pas saisi le Tribunal).
- 51 K€ d'honoraires spécifiques liés à la période d'administration judiciaire.

Sur les bénéfices de l'exercice 2008 et le report à nouveau au 31 décembre 2007, un montant total de 627 393 € a été distribué entre les associés procurant un rendement de 4,85 %.

Au 31 décembre 2008, votre SCPI dispose d'un report à nouveau de 132 358 € et de provisions pour grosses réparations de 286 189 €.

Nonobstant les réserves exprimées supra, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à approuver les résolutions soumises à leurs suffrages, notamment la 3<sup>ème</sup> visant à ne pas donner quitus à l'ancien gérant UFFI REAM.

Votre Conseil est évidemment favorable au maintien de CIFOCOMA 2 en la forme SCPI et vous invite à approuver massivement la résolution correspondante.

De même nous vous demandons d'approuver massivement la résolution tendant à nommer le Co-commissaire aux Comptes Monsieur Provenchère.

Pour conclure, l'ensemble des membres du Conseil remercie Me PHILIPPOT et les personnes dont il s'est entouré, ainsi que les représentants de la Société de Gestion SOFIDY pour la manière dont ils ont accompli leur mission, facilitant ainsi la nôtre.

**Denys ARBOUCALOT**  
**Président du Conseil de Surveillance**

# RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## (Exercice clos le 31 décembre 2008)

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CIFOCOMA 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par ATISREAL EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 14 juin 2005. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I – OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessous, nous attirons votre attention sur le paragraphe 1 de la note relative aux « Autre créances » de l'annexe. Cette note précise que les charges récupérables n'ont pas intégralement été refacturées aux locataires pour 220 277 €uros, alors que les avances sur ces charges versées par les locataires sont de 165 206 €uros.

### II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

#### Règles et principes comptables :

Le paragraphe 4 de la note « A – Informations sur les règles générales d'évaluation » et le paragraphe 2 de la note « C - Dotations aux amortissements et provisions » de l'annexe exposent la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Le montant de la provision, nette des reprises effectuées lors de la réalisation de gros travaux, résulte d'un calcul forfaitaire et n'est pas supporté par un plan prévisionnel de travaux.

Dans le cadre de notre appréciation de règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SPCI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

### Estimations comptables :

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes concernant les perspectives économiques.

La note « B – Etat des amortissements et des provisions » et le paragraphe 3 de la note « C – Dotations aux amortissements et provisions » de l'annexe précisent que la provision relative au litige avec l'ancienne société de gestion a été évaluée par votre société de gestion au 31 décembre 2008 sur la base des dires d'avocats.

Nous nous sommes assurés que le niveau de provision ainsi constitué était cohérent avec l'évaluation des risques effectuée par la société de gestion au regard des informations transmises par l'avocat de votre SCPI.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III – VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Certains documents nécessaires à l'émission de notre opinion nous ayant été fournis tardivement, ce rapport n'a pu être établi dans les délais légaux.

Paris, le 11 mai 2009

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Stéphane LIPSKI

# **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2008)**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

## **Convention autorisée au cours de l'exercice**

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisé, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conformément à la sixième résolution de l'assemblée générale du 26 novembre 2008, la Société de Gestion SOFIDY a perçu une rémunération au titre des honoraires de gestion du 26 novembre 2008 au 31 décembre 2008 et correspondant à la somme de deux composantes :

- une première composante égale à 5 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets ;
- une seconde composante égale à 5 % HT du résultat net de la Société.

A titre exceptionnel, la rémunération due à SOFIDY sur les douze premiers mois de sa mission est réduite de moitié. Ces dispositions sont entrées en application à compter de la date de nomination de SOFIDY en tant que Société de Gestion de CIFOcoma 2.

La SCPI CIFOcoma 2 a pris en charge, à ce titre, un montant de 10 187 € HT.

## **Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Conformément à l'article 15 des statuts de votre société, la société UFFI a été rémunéré au titre de ses fonctions sur la période du 1er janvier 2008 au 25 novembre 2008 (par mandat donné par Maître PHILIPPOT, administrateur judiciaire, à compter du 29 juillet 2008), moyennant :

- des honoraires de 10% hors taxes sur les recettes hors taxes de votre société, pour l'administration, la perception des recettes et la distribution des revenus ; ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2008 à 114 535 € euros hors taxe.
- des honoraires qui s'élèvent à 7% hors taxe du montant des augmentations de capital (nominal + prime d'émission), pour la recherche des souscriptions et la réalisation des projets d'investissements au cours de l'exercice ; il n'y a pas eu de rémunération à ce titre.

Fait à Paris, le 11 mai 2009

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

Stéphane LIPSKI

## **PROJETS DE RESOLUTIONS**

### **ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

#### **PREMIERE RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice 2008, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe aux comptes.

#### **DEUXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, n'approuve pas les opérations de gestion engagées au cours de l'exercice 2008.

#### **TROISIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale ne donne pas quitus à la société UFFI REAM de sa gestion.

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports.

#### **CINQUIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à SOFIDY de sa gestion et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions pour l'exercice 2009.

#### **SIXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa gestion.

#### **SEPTIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate et approuve la distribution d'ores et déjà réalisée de trois acomptes sur dividende au titre de l'exercice 2008 pour un total de 627 392,95 €, soit 16,50 € par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice 2008, par prélèvement sur :

- le résultat de l'exercice 2008 à hauteur de 576 611,33 €,
- et sur le report à nouveau au 31 décembre 2007 à hauteur de 50 781,62 €.

#### **HUITIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate et approuve, conformément à la 15<sup>ème</sup> résolution votée par l'Assemblée Générale du 3 mars 2009, la distribution d'un acompte sur dividende prélevé sur la réserve spéciale des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeuble à hauteur de 167 397,02 € versé en mai 2009. Complétée par un prélèvement sur le report à nouveau de 41 734,98 €, la distribution exceptionnelle de dividendes réalisée en mai 2009 s'est élevée à 209 132,00 € soit 5,50 € par part ayant jouissance au jour de ladite distribution. L'Assemblée Générale constate et approuve cette distribution exceptionnelle.

## **NEUVIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier et approuve lesdites conventions.

## **DIXIEME RESOLUTION**

---

Vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, l'Assemblée Générale approuve lesdites valeurs de la Société CIFOCOMA 2 au 31 décembre 2008.

## **ONZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de SOFIDY en qualité de Société de Gestion pour toute la durée de l'exercice 2010 et sa rémunération au titre dudit exercice selon les modalités suivantes :

- 1) *Commission de gestion :*  
Au titre de la gestion de la SCPI, SOFIDY percevra une rémunération égale à 8,85 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.
- 2) *Commission de souscription :*  
Au titre de la recherche de souscriptions et de la réalisation des projets d'investissement, SOFIDY percevra une rémunération égale à 10 % TTC du montant nominal des augmentations de capital.
- 3) *Commission de cession de parts :*
  - au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, SOFIDY percevra une rémunération égale à 3 % HT du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur.
  - SOFIDY percevra une rémunération de 77,00 euros HT, soit actuellement 92,09 euros TTC de frais de dossier forfaitaire lors de l'ouverture de dossiers successions – donations.
  - SOFIDY percevra un droit fixe de 7,62 TTC, quelque soit le nombre de parts cédées, pour la cession directe de parts entre associés.Les droits d'enregistrement de 5 % sont à la charge de l'acquéreur.

## **DOUZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente, après avoir recueilli un avis favorable du Conseil de Surveillance, d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la législation et la réglementation sur les SCPI, et ce jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2009.

## **TREIZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des acomptes sur dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus ou moins values nettes comptables constatées à la fin du trimestre précédent.

## **QUATORZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2 000 € pour l'année 2009 outre le remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

## **QUINZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate que les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée et qu'un nouveau poste a été ouvert lors de l'Assemblée Générale du 3 mars 2009. Vu les candidatures exprimées de :

- APPSCPI
- Mme Claudine BENIS
- M. Patrick WASSE

- M. Pascal BING
- Société SOPADEV

et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, nomme les trois candidats suivants, pour une durée de trois ans, membres du Conseil de Surveillance :

- 
- 
- 

leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

### **SEIZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale choisit la mise en place d'un co-commissariat aux comptes et décide de nommer en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire M. François PROVENCHERE, pour une durée de 6 ans. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2015 statuant sur les comptes de 2014. La répartition des diligences à mettre en œuvre par chacun des commissaires aux comptes pour l'accomplissement de leur mission sera déterminée selon les normes d'exercice professionnel en vigueur.

### **DIX-SEPTIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale choisit la mise en place d'un co-commissariat aux comptes et décide de nommer en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant M. Eric YAVROUYAN, pour une durée de 6 ans. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2015 statuant sur les comptes de 2014.

### **DIX- HUITIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale nomme pour une durée de quatre ans la société ATISREAL en qualité d'expert immobilier.

### **DIX-NEUVIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

## **ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

### **VINGTIEME RESOLUTION**

---

Conformément à l'article L214-84-2 du Code Monétaire et Financier, après avoir entendu la présentation et les observations de la Société de Gestion, l'Assemblée Générale extraordinaire, statuant dans les conditions de quorum et de majorité en vigueur à la date de la publication de l'ordonnance 2005-1278 du 13 octobre 2005, décide de se prononcer sur la possibilité de transformer la SCPI CIFOcoma 2. Au vu des éléments présentés par la Société de Gestion, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de ne pas se transformer et constate que l'alinéa 2 de l'article L 214.84-2 du Code Monétaire et Financier n'a pas lieu d'être appliqué.

### **VINGTIEME ET UNIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.







