

CIFOCOMA 2

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2010



SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2010	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2010	4
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	5
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	6
Gestion locative	8
Gestion immobilière	9
Résultats financiers	10
Expertises et valeur de la société	12
Fiscalité	14
Perspectives	15
Présentation des résolutions	15
Rapport financier sur l'exercice 2010	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
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale	31
Rapports du Commissaire aux Comptes	33
Projets de résolutions	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°10-41 du 29 octobre 2010.
Date de création : 3 novembre 1977.

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2010

M. Denys ARBOUCALOT, Président	7 rue Soleil Levant 31500 TOULOUSE	06.80.65.23.14
M. André GUITARD, Vice-Président	13 rue Anatole France 51260 SAINT JUST SAUVAGE	03.26.80.00.28
Mme Jacqueline SOLSONA, représentant l' APPSCPI	BP 70040 95472 FOSSES	01.34.72.44.02
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. Charles COULON	22 chemin de l'Abreuvoir 78860 SAINT NOM LA BRETECHE	01.34.62.14.62
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 544 528 €
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex
R.C.S. Evry B 338 826 332

Commissaires aux Comptes

Titulaires : Monsieur François PROVENCHERE
8 rue Pierre Mille – 75015 Paris
Suppléants : Monsieur Eric YAVROUYAN
153 avenue Victor Hugo – 75116 Paris

Informations

Monsieur Christian FLAMARION
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex
Président Directeur Général de SOFIDY S.A.
Tél. : 01.69.87.02.00
Contact : sofidy@sofidy.com

CHIFFRES CLES 2010

En euros	31.12.10		31.12.09	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
Compte de résultat				
Produits	1 856 717		1 882 563	
dont loyers	1 262 372		1 246 792	
Charges	802 158		867 919	
Résultat	1 054 559	27,73	1 014 644	26,68
Bénéfice distribuable	1 323 297		1 147 001	
Dividende ordinaire	912 576	24,00	669 131	22,00
Dividende exceptionnel ⁽²⁾	-		209 132	5,50

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	6 177 681		5 817 672	
Total des capitaux propres	9 213 004		7 490 839	
Immobilisations locatives	8 916 771		8 289 198	
Dettes bancaires	393 315		421 184	
Nombre de parts	40 377		38 024	
Nombre d'associés	670		630	
Capitalisation ⁽³⁾	16 796 782		15 125 112	

Patrimoine				
Valeur vénale / expertises hors droits	16 314 156	404,05	15 734 834	413,81
Valeur comptable	9 213 004	228,17	7 490 839	197,00
Valeur de réalisation	16 796 782	416,00	15 125 112	397,78
Valeur de reconstitution	19 356 804	479,40	17 312 550	455,31
Surface du patrimoine	7 378 m ²		8 321 m ²	
Taux d'occupation financier	93,34%		89,93%	

⁽¹⁾ par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice

⁽²⁾ dividende exceptionnel versé le 15 mai 2009 pour compenser l'absence d'acompte au 4ème trimestre 2008

⁽³⁾ en valeur de réalisation (nombre de part en circulation au 31 décembre X valeur de réalisation)

Marché des parts				
Nombre de parts échangées sur l'exercice		427		459
Dernier prix net vendeur connu au 31 décembre ⁽⁴⁾		392,31		305,00
Dernier prix net acheteur frais inclus connu au 31 décembre ⁽⁴⁾		426,00		331,19
Rentabilité nette de l'exercice ⁽⁵⁾		7,25%		8,09%

⁽⁴⁾ la dernière confrontation connue sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 30/11/2010

L'augmentation de capital qui s'est clôturée le 27/12/2010 a été réalisée sur la base d'un prix de souscription de 425 €

⁽⁵⁾ dividendes ordinaire et exceptionnel rapportés au dernier prix d'achat tous frais inclus connu au 1^{er} janvier

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2010

Chers Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

La reprise économique attendue en 2010 reste encore fragile. En Europe, les politiques de restriction budgétaire engagées pour contenir les dettes publiques et les difficultés rencontrées par les Etats grec, irlandais puis portugais n'ont pas permis de créer les conditions d'une sortie de crise sereine. En France, l'activité économique repart timidement avec une progression du PIB de 1,7 %, une lente reprise des embauches et une consommation des ménages légèrement supérieure à celle de 2009.

Malgré un contexte économique toujours difficile, le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a largement progressé avec plus de 12 milliards d'euros de transactions en 2010 contre 7,6 milliards en 2009 (source : CB Richard Ellis). Aux yeux des investisseurs, l'immobilier d'entreprise trouve son attrait dans le haut niveau des primes de risque offertes conjugué à des conditions de financement particulièrement favorables. Cette année encore, les actifs les plus sécuritaires en termes d'emplacement, de qualité des locataires ou encore de visibilité sur les loyers ont été privilégiés par les investisseurs.

Commerces

Sur la lancée de 2009, les commerces ont été en 2010 les actifs immobiliers les mieux préservés des conséquences de la crise. Ils ont aiguisé l'appétit de nombreux investisseurs, la part des commerces dans les investissements en immobilier d'entreprise est ainsi passée d'environ 10 % entre 2000 et 2009 à 23 % en 2010. Le recentrage des investissements sur les meilleurs emplacements s'est accompagné d'une baisse des taux de rendements « prime » en centre-ville (entre 4 et 5,5 %) quand les taux « non prime » tendaient à se stabiliser. La reprise même modérée de la consommation, conjuguée au dynamisme des grands réseaux commerciaux qui poursuivent leur transformation (distribution alimentaire) ou leur expansion (restauration rapide, enseignes internationales, etc.), a permis au marché de l'immobilier commercial de limiter l'impact d'une activité encore convalescente et fortement concurrencée par l'essor du commerce électronique.

Bureaux

Avec des volumes de transaction en hausse de 16 % par rapport à 2009, les bureaux représentent toujours l'essentiel (64 %) des opérations réalisées par les investisseurs. L'Ile de France a été marquée par le retour des grandes transactions, et par la poursuite du repli des taux « prime ». Ce phénomène reste cependant limité aux actifs les moins risqués. Pour le reste, les difficultés du marché de l'emploi, les négociations engagées par les locataires, l'obsolescence au regard des nouvelles normes, sont autant de facteurs qui mettent sous pression la valeur des actifs les moins adaptés.

Dans ce contexte de marché, votre Société de Gestion a poursuivi les objectifs suivants :

- améliorer les performances de la SCPI en arbitrando des actifs vacants et en saisissant trois opportunités d'investissement,
- mettre en œuvre les actions nécessaires à l'optimisation du taux d'occupation, de la facturation (redditions de charges et taxes foncières) et du taux de recouvrement,
- appréhender au mieux la situation locative sur les indivisions,
- réaliser une augmentation de capital permettant de poursuivre la diversification et la mutualisation du patrimoine de votre SCPI.

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

AUGMENTATION DE CAPITAL

Dans le cadre de la quinzième résolution adoptée par l'Assemblée Générale annuelle du 8 juin 2010, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 19 novembre 2010 pour se clôturer le 27 décembre 2010, pour un montant de 1 000 025 € correspondant à 2 353 parts au prix unitaire de 425 €. Malgré son volume modeste, cette augmentation de capital a reçu un accueil mitigé des épargnants en raison des menaces que continue de faire peser UFFI REAM sur la SCPI en maintenant sa demande de dommages et intérêts et en menant à sa guise l'indivision de Chavelot.

Le nombre de parts au 31 décembre 2010 s'établit à 40 377. 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
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 €
2009	5 817 672 €	Néant	38 024	630	Néant	331,19 €
2010	6 177 681 €	1 000 025 €	40 377	670	30 101,07 €	425,00 €

Pour permettre le lancement effectif de l'augmentation de capital, aucune part ne doit être en instance de vente. SOFIDY, confiante dans les résultats de sa gestion, a racheté 295 parts en attente de vente au 1^{er} novembre 2011.

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 2010, les prix d'exécution établis sont les suivants :

- 29/01/2010	Prix d'exécution : 302,03 €	- Prix acheteur : 327,97 €	Quantité : 28 parts
- 26/02/2010	Prix d'exécution : 308,00 €	- Prix acheteur : 334,45 €	Quantité : 19 parts
- 31/03/2010	Prix d'exécution : 309,43 €	- Prix acheteur : 336,00 €	Quantité : 26 parts
- 30/04/2010	Prix d'exécution : 301,14 €	- Prix acheteur : 327,00 €	Quantité : 35 parts
- 30/06/2010	Prix d'exécution : 305,00 €	- Prix acheteur : 331,19 €	Quantité : 25 parts
- 30/07/2010	Prix d'exécution : 315,68 €	- Prix acheteur : 342,79 €	Quantité : 148 parts
- 31/08/2010	Prix d'exécution : 366,52 €	- Prix acheteur : 398,00 €	Quantité : 12 parts
- 30/09/2010	Prix d'exécution : 391,00 €	- Prix acheteur : 424,58 €	Quantité : 16 parts
- 29/10/2010	Prix d'exécution : 397,00 €	- Prix acheteur : 431,09 €	Quantité : 108 parts
- 30/11/2010	Prix d'exécution : 392,31 €	- Prix acheteur : 426,00 €	Quantité : 10 parts

Rappel : le prix acheteur correspond au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 3 % HT du prix net vendeur.

Au total, ce sont donc 427 parts qui ont été échangées au prix d'exécution (soit 1,06 % du nombre total des parts). Au 31 décembre 2010, aucune part n'était en attente de cession.

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

Au cours de l'année 2010, 395 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Successions et donations

Au cours de l'année 2010, 394 parts (9 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 1 216 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2010 soit 3,01 % du capital de votre SCPI.**

Fluidité du marché 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 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)
	avec intervention de la société de gestion	sans intervention de la société de gestion					
			au 1er Janv.	au 31 Déc.			
2006	329	NC	0,86 %	0,86 %	1 mois	0	6 291 €
2007	471	1	1,24 %	1,24 %	1 mois	0	9 006 €
2008	119	6	0,33 %	0,33 %	1 mois	61	NC
2009	459	74	1,40 %	1,40 %	1 mois	0	1 694 €
2010	427	395	2,16 %	2,04 %	1 mois	0	4 341 €

* hors décès et successions

NC : non connu

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2010

Au cours de l'exercice 2010, la SCPI a réalisé l'acquisition de trois commerces en province :

Adresse	Locataires / Activité	Date d'acquisition	Surface en m ²	Prix de revient de l'acquisition en euros
5 bis avenue d'Amsterdam VALENCIENNES (59)	SUBWAY / <i>Restauration rapide</i>	10/12/2010	120	533 300
54 Grande Rue SENS (89)	MUTUELLE MCD / <i>Agence mutuelle</i>	27/12/2010	73	454 850
84 rue de Sévigné BEAUNE (21)	PICARD SURGELES / <i>Vente de surgelés</i>	29/12/2010	392	542 300
TOTAL			120	1 530 450

L'acquisition de ces actifs a été réalisée pour un prix de revient global de 1 531 K€ et dégage une rentabilité immédiate moyenne de 6,69 %.

FINANCEMENT BANCAIRE DES INVESTISSEMENTS

Un emprunt bancaire de 420 K€ à taux variable (Euribor 3 mois + 1,00 %), amortissable sur 15 ans, a été mis en place au cours de l'exercice précédent. Les investissements réalisés en 2010 ont été entièrement financés sur fonds propres. En conséquence, la dette bancaire au 31 décembre 2010 s'établit à 393 315 € et le coût moyen de la dette sur l'exercice ressort à 1,81 %.

ARBITRAGES 2010

Au cours de l'exercice 2010, la Société de Gestion a poursuivi une politique d'arbitrage consistant à céder les actifs vacants n'entrant plus dans la cible de la Société. A noter que les prix de vente se sont établis en moyenne 23,47 % au-delà des valeurs d'expertises au 31 décembre 2009.

Les cessions de l'exercice ont porté sur :

- un magasin situé dans le centre commercial Laurenzanne à Gradignan (33), vacant depuis août 2008, pour un prix net vendeur de 75 000 €, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 41 897 €;
- des bureaux de 79 m² situés rue de Bretagne à Sautron (44), vacants depuis octobre 2008, pour un prix net vendeur de 78 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 33 925 €;
- un appartement situé rue d'Avron à Paris (20^{ème}) pour un prix net vendeur de 145 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 108 105 €;
- un actif commercial situé route d'Auxerre à Monéteau (89), vacant depuis août 2008, pour un prix net vendeur de 190 000 €, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 63 244 €;
- un actif commercial situé Centre Commercial La Fontaine à Franconville (95), pour un prix net vendeur de 200 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 104 551 €, la vente s'étant réalisée dans le cadre d'une préemption de la commune.

Par ailleurs, la régularisation d'un protocole transactionnel avec la Société d'Aménagement de la Loire-Atlantique a conduit à la vente de l'actif de Sainte-Luce-sur-Loire moyennant une indemnité de 826 000 €, complétée par des indemnités de retard à hauteur de 25 391 €. Cette vente a permis de dégager des plus-values nettes de fiscalité de 387 849 €.

Au total, les arbitrages réalisés en 2010 permettent d'afficher les performances suivantes :

	Total des Prix de Vente	Total des plus-values nettes de fiscalité	Prix de vente rapporté aux valeurs d'expertise au 31/12/09
Arbitrages réalisés du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2010	1 514 000 €	740 069 €	+ 23,47 %

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2010

Evolution du patrimoine de fin 2009 à fin 2010 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Commerce de centre-ville	95,95 %	98,58 %
Moyenne surface de périphérie	3,25 %	-
Bureaux	0,80 %	1,42 %

Composition du patrimoine à fin 2010 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Locaux Commerciaux		Bureaux	TOTAL 2010	TOTAL 2009
	Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie			
Paris	45,09%			45,09%	45,86%
Région Parisienne	22,33%		0,80%	23,13%	24,83%
Province	28,54%	3,25%		31,79%	29,32%
TOTAL 2010	95,95%	3,25%	0,80%	100,00%	

Composition du patrimoine à fin 2010 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux		Bureaux	TOTAL 2010
	Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie		
Paris	1 270			1 270
Région Parisienne	1 682		65	1 747
Province	3 970	392		4 362
TOTAL 2010	6 922	392	65	7 379

Le prix de revient du patrimoine (frais inclus) s'établit au 31 décembre 2010 à 1 339 €/ m².

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par CIFOCOMA 2 s'élève à 93,34 % en 2010 contre 89,93 % en moyenne sur l'exercice précédent. 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 6,66 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 90 106 €

L'amélioration du taux d'occupation s'explique par les arbitrages menés sur des actifs vacants, ainsi que par la relocation de deux actifs et les efforts constants pour maintenir les locataires en place.

La vacance constatée sur l'actif de Chavelot, détenu en indivision avec les SCPI FICOMA (50%), chef de file de l'indivision, et CIFOCOMA 3 (35 %), continue à peser sur le taux d'occupation financier de CIFOCOMA 2. Retraité de la vacance sur cette indivision, le taux d'occupation moyen de l'année ressort à 96,31 %.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2010, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

<i>en Euros</i>	Ancien Loyer	Nouveau Loyer en année pleine	Augmentation ou diminution	Variation (%)
Locations / Relocations	37 741 €	32 000 €	- 5 741 €	-15,21%
Renouvellements baux	97 191 €	97 411 €	220 €	0,23%
Sous-total	134 932 €	129 411 €	- 5 521 €	-4,09%
Locations		13 200 €		
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée		14 000 €		
Sous-total		156 611 €		

Les actions menées ont notamment permis :

- de louer la boutique située rue d'Avron à Paris (20^{ème}), inexploitée depuis plusieurs mois, après avoir obtenu la résiliation du bail et récupéré les locaux (l'appartement a été vendu), et d'encaisser un droit d'entrée de 4 000 € à cette occasion,
- de relouer une boutique située rue de Babylone à Paris (7^{ème}) et d'encaisser un droit d'entrée de 10 000 €
- de relouer une boutique de 82 m² à Blanquefort (33),
- de renouveler les baux de trois locataires situés rue Caulaincourt à Paris (18^{ème}), rue du Vieux Pont de Sèvres à Boulogne (92) et Parvis Saint-Maurice à Lille (59).

LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2010

Au 31 décembre 2010, les locaux suivants étaient vacants :

- CLICHY – 98 boulevard Victor Hugo (65 m²)
- CHATELLERAULT – 1-3-5 avenue Jean Jaurès (85 m²)
- CHAVELOT – ZAC de la Fougère (7 surfaces commerciales représentant 722 m² pour la quote-part de la SCPI)

LITIGES

En dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires qui ne sont pas à jour du paiement de leurs loyers et charges, aucun contentieux locataire d'importance n'est à signaler.

Par ailleurs, nous vous rappelons le litige qui 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. La provision de 75 K€ constituée dans les comptes en 2008 afin de couvrir les frais associés à cette procédure a été maintenue au 31 décembre 2010. Des audiences de procédures se sont tenues en février, mai, septembre et octobre 2010. De nouvelles conclusions en défense et reconventionnelles ont été déposées auprès du Tribunal de Grande Instance de

Nanterre fin février 2011. Votre Société de Gestion vous tiendra informés du déroulement de cette procédure à travers les bulletins trimestriels.

Une procédure de partage portant sur l'indivision de Chavelot a également été lancée au cours de l'exercice. Elle devrait se traduire par une sortie de l'indivision (cession de la quote-part indivise de CIFOCOMA 2 ou attribution de lots en toute propriété).

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 2010, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2009	188 637 €
+ Nouvelle provision constituée en 2010	31 617 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2010	<u>33 861 €</u>
= Solde de la provision au 31 décembre 2010	186 393 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2010 ont porté sur :

- des travaux de ravalement de l'actif de la rue d'Aligre à Paris (12^{ème}),
- des travaux d'étanchéité sur l'actif de l'avenue du 8 mai 1945 à Vitry-sur-Seine.

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 2011-2015 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2011 et 2012, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2013, 2014 et 2015, l'approche statistique par typologie d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans les plans d'entretien.

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2010 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 2010 est en hausse de 3,96 % par rapport au 31 décembre 2009, les charges d'exploitation restant globalement stables.

Le résultat par part progresse quant à lui de 3,94 % pour s'établir à 27,73 € contre 26,68 € en 2009.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2006		EXERCICE 2007		EXERCICE 2008		EXERCICE 2009		EXERCICE 2010	
	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
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	27,18	95,7%	30,07	90,3%	30,81	99,3%	33,91	98,77%	33,20	93,01%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,03	3,6%	0,71	2,1%	0,21	0,7%	0,14	0,40%	0,24	0,68%
Produits annexes	0,18	0,6%	2,51				0,28	0,83%	1,36	3,80%
Produits exceptionnels									0,90	2,51%
TOTAL DES REVENUS	28,39	100,0%	33,29	92,5%	31,02	100,0%	34,33	100%	35,69	97,49%
CHARGES										
Commission de gestion	2,84	10,0%	3,08	9,3%	3,28	10,6%	1,60	4,66%	3,01	8,42%
Autres frais de gestion	1,41	5,0%	1,10	3,3%	3,87	12,5%	6,84	19,91%	3,89	10,90%
Entretien du patrimoine	0,28	1,0%	0,26	0,8%	0,59	1,9%	3,51	10,24%	0,31	0,86%
Charges locatives non récupérées	0,61	2,1%	2,31	6,9%	2,91	9,4%	1,38	4,02%	0,99	2,78%
Sous total CHARGES EXTERNES	5,14	18,1%	6,75	20,3%	10,64	34,3%	13,33	38,83%	8,19	22,95%
Charges financières							0,03	0,09%	0,19	0,54%
Amortissements nets										
* patrimoine										
* autres	0,03	0,1%								
Provisions	1,45	5,1%	2,11	6,3%	5,21	16,8%	-5,72	-16,65%	-0,43	-1,19%
Sous total CHARGES INTERNES	1,48	5,2%	2,11	6,3%	5,21	16,8%	-5,68	-16,56%	-0,23	-0,65%
TOTAL DES CHARGES	6,62	23,3%	8,86	26,6%	15,85	51,1%	7,65	22,27%	7,96	22,30%
RESULTAT COURANT	21,77	76,7%	24,43	73,4%	15,16	48,9%	26,68	77,73%	27,73	77,70%
dont :										0,00%
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux**	21,65	76,3%	22,39	67,3%	16,50	53,2%	22,00 ⁽¹⁾	64,08%	24,00	67,24%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux**	21,39	75,3%	22,21	66,7%	16,43	53,0%	21,96	63,96%	23,94	67,06%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,12	0,4%	2,04	6,1%	-1,34	-4,3%	4,68	13,64%	3,73	10,46%
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	2,79		4,82		3,48		7,07		10,80	

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

* hors distribution exceptionnelle

(1) une distribution exceptionnelle de 5,50 € par part intervenue en mai 2009 est venue compléter le dividende ordinaire distribué

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

ANNEE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES ⁽¹⁾		POURCENTAGE
		(dont commissions de la Société de Gestion)		
2005	935 739 €	274 540 €	(98 012 €)	29,34 %
2006	1 033 368 €	348 780 €	(107 923 €)	33,75 %
2007	1 143 541 €	343 263 €	(117 039 €)	30,02 %
2008	1 167 596 €	602 837 €	(124 722 €)	51,63 %
2009	1 246 792 €	297 449 €	(60 874 €)	23,86 %
2010	1 262 372 €	302 701 €	(114 300 €)	23,98 %

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

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'EXECUTION		PRIX D'ACHAT		RENTABILITE SUR PRIX D'EXECUTION ⁽⁴⁾		RENTABILITE SUR PRIX D'ACHAT ⁽⁴⁾	
	au 1 ^{er} janvier (2)	prix moyen sur l'exercice	au 1 ^{er} janvier (3)	prix moyen sur l'exercice	au 1 ^{er} janvier	prix moyen sur l'exercice	au 1 ^{er} janvier	prix moyen sur l'exercice
2006	274,41 €	271,49 €	311,00 €	307,93 €	7,89%	7,97%	6,96%	7,03%
2007	271,49 €	278,65 €	307,93 €	315,45 €	8,25%	8,04%	7,27%	7,10%
2008	302,03 €	301,95 €	340,00 €	339,92 €	5,46%	5,46%	4,85%	4,85%
2009	302,03 €	271,27 €	340,00 €	312,64 €	9,11%	10,14%	8,09%	8,80%
2010	305,00 €	338,86 €	331,19 €	367,96 €	7,87%	7,08%	7,25%	6,52%

(1) Par part de pleine jouissance

(2) Dernier prix d'exécution connu au 31 décembre N-1 dans le cadre du régime du capital fixe

(3) Correspond au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% + commission de la société de gestion de 3% HT du prix net vendeur.

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

(5) Un dividende exceptionnel de 5,50 € par part a été versé le 15 mai 2009 pour compenser l'absence d'acompte au 4ème trimestre 2009,

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2010 sous forme de quatre acomptes est de 24,00 € par part procurant une rentabilité nette sur le prix acheteur au 1^{er} janvier 2010 de 7,25%.

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2009 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2010
Fonds collectés (1)	9 019 612 €	1 000 025 €	10 019 637 €
+ Cessions d'immeubles (2)	487 763 €	773 931 €	1 261 694 €
+ Emprunts	420 000 €	28 000 €	392 000 €
- Commission de souscription	- 694 931 €	- 30 101 €	- 725 032 €
- Achat d'immeubles	- 8 609 564 €	- 1 530 450 €	- 10 140 014 €
- Prélèvements sur primes d'émission (3)	- 1 102 580 €	- 159 912 €	- 1 262 492 €
- Dépôts et cautionnements	- 11 131 €	5 134 €	5 997 €
= Sommes restant à investir	- 490 831 €	30 627 €	460 204 €

(*) Depuis l'origine de la société

(1) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées.

(2) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées.

(3) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts, ...)

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction COB du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés...) ne sont pas pris en compte.

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2010 est de 30 jours à date de facture.

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 2010.

- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de BNP Paribas Real Estate, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2010, 83,5 % de la valeur vénale des immeubles repose sur des expertises obtenues de BNP Paribas Real Estate. Le solde correspond aux dernières acquisitions réalisées au-delà du 10 décembre 2010, qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate et qui sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais, et 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 2009.

- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de BNP Paribas Real Estate, 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	8 916 771	16 314 156	16 314 156
Montant des droits et frais d'acquisitions	136 476		1 011 478
- Amortissements	-136 476		
- Provision pour gros entretiens	-186 393		
SOUS TOTAL	8 730 378	16 314 156	17 325 634
Agencements			
- Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente		0	0
Immobilisations financières	5 997	5 997	5 997
Liquidités nettes à investir	476 629	476 629	476 629
SOUS TOTAL	482 626	482 626	482 626
Commission de souscription	1 126 016		1 548 544
- Amortissements	-1 126 016		
SOUS TOTAL	0	0	1 548 544
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	9 213 004	16 796 782	19 356 804
Nombre de parts sociales au 31/12/2010	40 377	40 377	40 377
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2011 du solde du dividende 2010	228,17	416,00	479,40
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2011 du solde du dividende 2010	235,18	423,01	486,41

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

<i>En euros</i>	31/12/2009	31/12/2010	Δ 2010/2009
	Valeurs après distribution en 2010 du solde du dividende 2009		
Valeur comptable / part	197,00	228,17	15,82%
Valeur de réalisation / part	397,78	416,00	4,58%
Valeur de reconstitution / part	455,31	479,40	5,29%
	Valeurs avant distribution en 2010 du solde du dividende 2009		
Valeur comptable / part	202,50	235,18	16,14%
Valeur de réalisation / part	403,28	423,01	4,89%
Valeur de reconstitution / part	460,81	486,41	5,56%

Les évolutions présentées ci-dessus doivent être appréhendée au regard des éléments suivants :

- la progression de la valeur comptable entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010 bénéficie d'un effet relatif de l'augmentation de capital (clôturée le 27 décembre 2010 pour 1 000 K€) à 425 €par part ;
- la valeur de réalisation suit l'évolution de la valorisation du patrimoine par l'expert immobilier ;
- le calcul de la valeur de reconstitution intègre un changement de méthode portant sur les commissions de souscription calculées au 31 décembre 2010 sur la valeur de reconstitution et non plus la valeur nominale (cf. 8^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 8 juin 2010).

FISCALITE

FISCALITE 2010 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

- **Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :**

Revenus fonciers bruts	:	40,73 €	- Produits financiers	:	0,21 €
- Frais et charges déductibles	:	14,44 €			
- Intérêts d'emprunts	:	0,19 €			
= Revenus fonciers nets	:	26,10 €			
Rappel Dividende	:	24,00 €			

- **Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :**

- Revenu imposable : 47,10 €

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 déductibles et des intérêts d'emprunts) et des produits financiers de la SCPI leur revenant.

PERSPECTIVES

Le patrimoine de CIFOCOMA 2 constituée de boutiques et de magasins résiste bien dans le contexte économique actuel (taux d'occupation élevé) et devrait continuer à se comporter de manière satisfaisante en 2011.

La vacance sur l'actif de Chavelot pèse néanmoins sur les résultats de votre SCPI qui n'a pas la main sur la gestion de cet actif détenu en indivision et « géré » par UFFI REAM mais votre Société de Gestion continue à prendre les mesures pour améliorer sa situation.

En 2011, SOFIDY entend utiliser la trésorerie disponible pour poursuivre les acquisitions de commerces de centre-ville avec un recours modéré à l'emprunt. En fonction des opportunités à l'achat, votre Société de Gestion aura la possibilité, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, d'initier de nouvelles augmentations de capital conformément aux résolutions approuvées lors de la dernière Assemblée Générale.

Votre Société de Gestion s'attache par ailleurs à prendre 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.

PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTION

Dixième résolution – Renouvellement du mandat de la Société de Gestion

La Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à approuver le renouvellement du mandat de la Société de Gestion de votre SCPI pour toute la durée de l'exercice 2012.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2010

BILAN (ACTIF)

ACTIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2010			Exercice N-1 31-déc-09
		BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A C T I F	Immobilisations Incorporelles Frais d'établissement				
I M M O B I L I S A T I O N S	Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles Terrains				
	Constructions locatives	9 248 001	331 231	8 916 771	8 289 198
	Agencements aménagements				
	Immobilisations en cours				
	Autres immobilisations corporelles				
L I S A T I O N S	Immobilisations Financières Dépôts et cautionnements versés	5 997		5 997	11 131
	Autres immobilisations financières				
TOTAL		9 253 998	331 231	8 922 768	8 300 329
A C T I V E S	Créances Locataires et comptes rattachés	48 907		48 907	36 525
	Créances douteuses	233 714	159 793	73 921	81 556
	Locataires charges à rembourser	151 364		151 364	146 797
F I N A N C I E R E S	Créances diverses Créances fiscales et sociales	27 699		27 699	22 279
	Associés				
	Autres créances	216 658		216 658	27 239
T R E S O R E R I E	Trésorerie Valeurs mobilières de placement	1 121 441		1 121 441	400 329
	Disponibilités	479 440		479 440	288 481
C O M P T E S	Comptes de régularisation Charges constatées d'avance	399		399	0
TOTAL		2 279 622	159 793	2 119 829	1 003 205
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	166 577	166 577		
TOTAL GENERAL		11 700 197	657 601	11 042 596	9 303 534

BILAN (PASSIF)

PASSIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2010	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009
C			
A	Capital social	6 177 681	5 817 672
P	dont versé : 6 177 681		
I			
T	Primes d'émission	3 147 025	2 507 009
A	Prélèvements sur primes d'émission	-1 262 492	-1 102 580
U	Réserves réglementées	0	
X	Autres réserves	0	
	Plus values réalisés sur vente d'immeubles	740 069	0
P	Report à nouveau	268 738	132 358
R			
O	Résultat de l'exercice	1 054 559	1 014 644
P	Acompte sur distribution	-912 576	-878 263
	Résultat de l'exercice n-1	0	0
R			
E	Subventions d'investissement		
S	Provisions réglementées		
TOTAL		9 213 004	7 490 839
	Provisions pour risques & charges	75 000	75 000
	Provisions pour gros entretiens	186 393	188 637
TOTAL		261 393	263 637
	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Emprunts auprès des établissements de crédit	393 315	421 184
	Soldes créditeurs de banque	0	
D	Dettes financières (dépôts de garantie)	370 139	352 756
E	Dettes d'exploitation		
	Clients créditeurs	74 303	88 489
T	Clients avances sur charges	182 808	191 770
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	76 848	115 513
T	Dettes fiscales et sociales	31 310	41 735
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	274
E	Associés	303 570	237 345
	Créditeurs divers	21 792	13 990
S	Autres dettes diverses	83 735	56 836
	Comptes de régularisation		
	Produits constatés d'avance	30 379	29 167
TOTAL		1 568 199	1 549 058
TOTAL GENERAL		11 042 596	9 303 534

ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31 décembre 2010		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	8 916 770,77	16 314 156,00	8 289 198,49	15 734 834,00
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	- 186 392,74	-	- 188 637,05	-
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	= 8 730 378,03	= 16 314 156,00	= 8 100 561,44	= 15 734 834,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	5 996,85	5 996,85	11 130,52	11 130,52
Créances				
Locataires et comptes rattachés	433 985,38	433 985,38	438 595,70	438 595,70
Autres créances	244 356,54	244 356,54	49 517,57	49 517,57
Provisions pour dépréciation des créances	- 159 793,16	- 159 793,16	- 173 717,42	- 173 717,42
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 121 441,33	1 121 441,33	400 328,67	400 328,67
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	479 439,51	479 439,51	288 480,70	288 480,70
Provisions générales pour risques et charges	- 75 000,00	- 75 000,00	- 75 000,00	- 75 000,00
Dettes				
Dettes financières	- 763 453,65	- 763 453,65	- 773 939,94	- 773 939,94
Dettes d'exploitation	- 365 269,05	- 365 269,05	- 437 780,83	- 437 780,83
Dettes diverses	- 409 097,42	- 409 097,42	- 308 170,56	- 308 170,56
TOTAL II	= 512 606,33	= 512 606,33	= -580 555,59	= -580 555,59
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	399,00	399,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 30 378,99	- 30 378,99	- 29 166,67	- 29 166,67
TOTAL III	= -29 979,99	= -29 979,99	= -29 166,67	= -29 166,67
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 9 213 004,37	= 16 796 782,34	= 7 490 839,18	= 15 125 111,74
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE				

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
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	5 817 672,00		360 009,00	6 177 681,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	2 507 009,49		640 016,00	3 147 025,49
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 102 580,49		-159 911,56	-1 262 492,05
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles			740 069,07	740 069,07
Réserves				
Report à nouveau	132 357,63	136 380,55		268 738,18
Résultat de l'exercice			1 054 558,68	1 054 558,68
Résultat de l'exercice n-1	1 014 643,52	-1 014 643,52		
Acomptes sur distribution	-878 262,97	878 262,97	-912 576,00	-912 576,00
TOTAL GENERAL	7 490 839,18		1 722 165,19	9 213 004,37

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2010	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 262 372,22	1 246 792,40
Charges facturées	232 996,98	201 797,94
Produits annexes	51 621,13	10 777,94
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	72 687,87	235 032,27
Provisions pour grosses réparations	33 860,90	133 639,53
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	159 911,56	6 665,83
Autres produits	1,81	42 611,41
Total des produits d'exploitation	1 813 452,47	1 877 317,32
Produits financiers		
Produits financiers	9 224,47	5 213,72
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	9 224,47	5 213,72
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	34 039,93	31,65
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	34 039,93	31,65
TOTAL DES PRODUITS	1 856 716,87	1 882 562,69
Solde débiteur = perte		
Total général	1 856 716,87	1 882 562,69

COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2010	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	232 996,98	201 797,94
Charges d'entretien du patrimoine locatif	19 558,41	30 124,10
Grosses réparations	11 639,89	133 639,53
Autres charges immobilières	18 122,96	22 363,24
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	114 300,10	60 874,31
Impôts, taxes et versement assimilés	4 552,44	818,59
Commission de souscription	30 101,07	
Frais d'acquisitions	129 810,49	6 665,83
Diverses charges d'exploitation	120 676,07	93 078,98
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	58 763,61	115 254,20
Provisions pour grosses réparations	31 616,59	36 087,34
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	22 682,09	165 163,08
Total des charges d'exploitation	794 820,70	865 867,14
Charges financières		
Charges financières diverses	7 337,49	1 183,93
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	7 337,49	1 183,93
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		868,10
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles		868,10
TOTAL DES CHARGES	802 158,19	867 919,17
Solde créditeur = bénéfice	1 054 558,68	1 014 643,52
Total général	1 856 716,87	1 882 562,69

ANNEXE

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.

La société BNP Paribas Real Estate 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 2010, les actifs du portefeuille « NICOLAS », détenus en indivision, ont été retenus pour leur valeur d'expertise à la fin de l'exercice précédent. Les dernières acquisitions réalisées au-delà du 10 décembre 2010 ont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

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

• Immobilisations locatives

Elles comprennent le coût des achats d'immeubles et des agencements (9 248 001 €), nets des amortissements (331 231 €).

• Immobilisations financières

Ce compte correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 5 997 €

• Créances locataires

Au 31 décembre 2010, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 48 907 €
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 233 714 € provisionnés à hauteur de 159 793 € 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).

• Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 151 364 €; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 182 808 € qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 27 699 €, correspondant pour l'essentiel à un crédit de TVA pour 14 024 € et à la TVA déductible pour 9 001 €;
- de créances diverses pour 216 658 € correspondant principalement aux fonds liés à la vente de l'immeuble de Franconville à la commune dont les fonds sont en attente de réception.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	1 121 441 €
- Disponibilités en banque :	479 440 €

- **Dettes**

Elles sont constituées de :

Dettes financières :	763 454 €
- Dettes bancaires	393 315 €
- Dépôts de garantie	370 139 €
Dettes d'exploitation :	774 366 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	74 303 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	182 808 €
- Dettes fournisseurs	76 848 €
- Dettes fiscales / TVA	31 310 €
- Comptes courants marché secondaire	2 200 €
- Dividendes du 4ème trimestre	282 899 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	18 471 €
- Crédoeurs divers (trop perçus)	21 792 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	83 735 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

La décomposition de la prime d'émission 2010 est la suivante :

<i>en Euros</i>	Primes d'émission 2010	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à fin 2009	1 404 429	
Primes d'émission 2010 (augmentation de capital)	640 016	
Ecarts sur remboursements de parts 2010		
Frais d'achats 2010		129 810
Commission de souscription 2010		30 101
Solde de la prime d'émission à fin 2010	1 884 533	

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

<i>en Euros</i>	Primes d'émission 2010	Prélèvements sur la prime d'émission
Primes d'émission	3 147 025	
Frais acquisitions et amortissements		1 262 492
Commission de souscription		
Ecarts sur remboursements de parts		
Solde de la prime d'émission	1 884 533	

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

Au 31 décembre 2010, les plus values réalisées sur cession d'immeubles s'élevaient à 740 069 €. Elles correspondent en totalité aux plus values sur cession d'immeubles réalisées au cours de l'exercice.

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2010 ressort à :	1 054 559 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 629 677 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2011 s'est élevé à :	- 282 899 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	141 983 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/09	Entrées	Sorties	31/12/10
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	8 685 576	1 400 000	837 575	9 248 001
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	11 131	998	6 132	5 997
	8 696 707	1 400 998	843 707	9 253 998

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/09	Dotations	Reprises	31/12/10
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	396 378		65 147	331 231
Agencements				0
Créances				
Créances douteuses	173 717	58 764	72 688	159 793
Provisions				
Pour charges	75 000			75 000
Pour gros entretiens	188 637	31 617	33 861	186 393
	833 732	90 380	171 696	752 417

Le solde des provisions pour risques et charges constitué au 31 décembre 2010 a pour objet de couvrir les sorties éventuelles de ressources liées au contentieux avec l'ancienne société de gestion, soit un risque estimé à 75 K€ sur la base de courriers échangés avec l'avocat de la SCPI au titre des frais associés.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

• Produits

Ils sont constitués principalement par :

▪ les loyers et produits annexes :	1 313 993 €
▪ les charges et taxes refacturées :	232 997 €
▪ les produits financiers sur certificats de dépôt :	9 224 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Les produits annexes, soit 51 621 €, correspondent pour l'essentiel aux indemnités de déspecialisation et droits d'entrée facturés et aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires.

• Charges immobilières

On distingue :

▪ les charges et taxes récupérables sur les locataires :	232 997 €
▪ <i>dont charges récupérables :</i>	147 327 €
▪ <i>dont taxes récupérables :</i>	85 670 €
▪ les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	19 558 €
▪ les gros travaux et réparations :	11 640 €
▪ le poste « autres charges immobilières » :	18 123 €
▪ <i>dont taxes non récupérables :</i>	16 965 €

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.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la SCPI est assujettie à la nouvelle CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et la charge est nulle au titre de 2010 en raison d'un dégrèvement à 100% au titre de la 1^{ère} année d'application.

• Charges d'exploitation de la Société

Conformément à la onzième résolution de l'assemblée générale du 2 juin 2009, 8,85 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2010 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 114 300 €

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2010 à :

▪ frais de souscription :	30 101 €
▪ frais d'achat du patrimoine :	129 811 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 120 676 €, sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise de BNP Paribas Real Estate (14 032 €),
- de frais d'actes et de contentieux (72 492 €),
- d'honoraires divers (7 963 €)
- des honoraires du Commissaire aux Comptes (11 795 €),
- des frais de voyages et déplacements (959 €),
- des frais postaux (5 196 €),
- d'autres frais bancaires (2 305 €),
- et des jetons de présence (2 000 €).

- **Dotations aux amortissements et provisions**

On notera plus spécialement :

- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 58 764 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 72 688 €; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir ci-après),
- les dotations pour gros travaux et réparations, soit 31 617 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 33 861 € (correspondant aux travaux réalisés sur l'exercice, voir ci-dessus).

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 22 682 € et correspond principalement aux pertes constatées sur créances irrécouvrables.

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 2010, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

A la vente, une offre a été acceptée en vue de céder une boutique, actuellement vacante, à Châtellerault (86).

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

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 2010</i>			<i>Au 31 décembre 2009</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	8 668 837	15 654 156	6 985 319	8 579 423	15 511 993	6 932 570
Moyennes surfaces de périphérie	530 000	530 000	-			
Bureaux	49 165	130 000	80 835	106 153	222 841	116 688
TOTAL	9 248 002	16 314 156	7 066 154	8 685 576	15 734 834	7 049 258

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	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	05/01/78	74 852,47	1 600,71	76 453,18
BLANQUEFORT	33290	C.C de la Renney	Migaud Cyril	82	09/08/78	55 424,90	2 637,36	58 062,26
			Riboulet Bernard	55				
CLICHY	92110	98 boulevard Victor Hugo Ilôt Pouchet	Crédit du Nord	130	17/01/79	98 329,61	2 210,51	100 540,13
			Libre	65				
GONESSE	95500	3 place du Général de Gaulle	Le Fournil	57	25/08/80	41 923,48	1 387,29	43 310,77
TRESSES	33370	Gallerie Marchande le Bourg	Leiza Chantal	24	11/08/80	82 317,71	1 753,16	84 070,87
			Le café Clarisse	80				
			Papa Tango	82				
VILLENUEVE LA GARENNE	92390	C.C Ilot du Mail	Kais Phone	47	02/02/81	39 636,74	807,98	40 444,72
PARIS	75008	74 boulevard Malesherbes rue de Naples	Homa	38	05/04/81	60 979,61	16 769,39	77 749,00
ABBEVILLE	80100	centre commercial de la ZAC Sud Est d'Abbeville	Flomax	132	02/07/81	60 171,63	1 676,94	61 848,57
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	place Eugène Delacroix	Manal	126	22/07/81	390 348,00	5 716,84	396 064,84
			Délices de Matmata	121				
			Dely's Pizza	60				
			Les Jumeaux	134				
			Le Bechenec	120				
BEAUVAIS	60000	2 rue Buzenval	Creserfi	89	29/07/82	96 347,78	19 818,37	116 166,15
PARIS	75011	40 rue Faidherbe	Appartis'immo	110	03/08/82	93 831,98	13 110,62	106 942,60
CHATELLERAULT	86100	1-3-5 avenue Jean Jaurès	Libre	85	22/09/82	49 545,93	1 387,29	50 933,22
PARIS	75003	47 boulevard Beaumarchais	Antique Trading	56	28/01/83	89 963,11	14 787,55	104 750,66
PARIS	75001	3 rue du Jour	CMC	73	22/03/83	114 336,76	21 876,43	136 213,19
SAUTRON	44880	16 rue de Bretagne	Nicolas	59	31/03/83	51 985,12	561,60	52 546,72
PARIS	75016	95 rue de Lauriston	Côté Scène	56	06/05/83	159 309,22	29 880,01	189 189,23
PARIS	75011	6 avenue de la République	Myl	191	11/05/83	198 252,36	39 636,74	237 889,10
PARIS	75018	1-3 rue Caulaincourt	Castorama	69	31/05/83	174 096,78	4 268,57	178 365,35
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	3-5 rue des Louviers	France Arno	50	08/07/83	121 959,21	2 896,53	124 855,74
PARIS	75015	17 rue Falguières	Serisa	54	30/01/84	83 153,32		83 153,32
CLAMART	92140	106 avenue Jean Jaurès	Gestude	84	30/01/84	65 553,08	1 768,41	67 321,49
COURBEVOIE	92400	67 avenue Marceau	Foncia Marceau	251	13/02/84	249 833,45	5 793,01	255 626,46
SAINT NOLFF	56250	place de la Mairie	Noblet	220	05/04/84	104 580,03	3 521,57	108 101,60
BRAIN SUR L'AUTHION	49800	C.C l'Eglantine	Demon	220	05/04/84	121 959,21	3 750,25	125 709,46
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	125 rue Vieux Pont Sèvres	Cabinet 2xb	114	22/05/84	123 483,70	24 269,88	147 753,58
PARIS	75012	11 rue d'Aligre	Awalcom	64	14/06/84	166 123,54	32 868,01	198 991,55
LA CHAPELLE SAINT MESMIN	45380	RN 152	Doyen Erica	56	27/07/84	98 596,40		98 596,40
			Wrona	45				
			Da Silva Pereira	19				

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75020	20 rue Ménilmontant	MJS	63	19/09/84	130 318,60	26 526,13	156 844,73
PARIS	75001	35 rue Richelieu	Guedj Frédéric	30	02/10/84	87 548,42	17 760,31	105 308,73
PARIS	75020	21 rue d'Avron	Europaris	34	02/10/84	63 051,63	12 839,29	75 890,92
PARIS	75019	60 avenue Simon Bolivar	Bonek	46	29/10/84	75 959,25		75 959,25
LILLE	59800	7 rue Parvis Saint Maurice	H20	176	14/11/84	426 857,25		426 857,25
			Scoop Line	143				
VITRY SUR SEINE	94400	avenue du 8 Mai 1945	Ponnuthurai	61	20/12/84	184 463,31	35 444,40	219 907,71
			Etoile Coiffure	48				
			Tamount	46				
			Ideal Cadeau	40				
			Damonde Jacques	68				
PARIS	75007	74 rue Saint Dominique	Photo Star	30	26/12/84	117 046,01	23 858,27	140 904,28
PARIS	75010	95 boulevard Magenta	Prett	54	06/05/86	151 957,87	30 716,50	182 674,37
LE CHESNAY	78150	52 rue de Glatigny	John K	58	14/09/89	131 106,15		131 106,15
PARIS	75007	56 rue de Babylone	O Sole Moi	57	13/01/05	270 000,00	16 990,40	286 990,40
PARIS	75017	35 rue Jouffroy d'Abbans	ADLM	47	22/02/05	230 000,00	14 365,29	244 365,29
	75003	34 rue Notre Dame de Nazareth - 33 rue Meslay	Bartex	55	22/11/05	260 000,00	17 700,00	277 700,00
CHAVELLOT	88150	ZAC de la Fougère		1 913	28/10/05	697 500,00	42 309,00	739 809,00

INDIVISION NICOLAS

PARIS	75002	61 rue Montorgueuil	Nicolas	3	05/09/07	48 366,82		48 366,82
PARIS	75004	64-66 rue St Louis en l'Isle	Nicolas	2		32 555,73		32 555,73
PARIS	75007	25 boulevard de la Tour Maubourg	Nicolas	3		36 968,05		36 968,05
PARIS	75017	1 rue de Chazelles	Nicolas	3		40 305,67		40 305,67
PARIS	75009	45 rue de Rochechouart	Nicolas	3		26 992,37		26 992,37
PARIS	75014	151 rue d'Alesia	Nicolas	4		47 669,73		47 669,73
PARIS	75015	199 rue de la Convention	Nicolas	3		39 748,19		39 748,19
PARIS	75015	331 bis rue de Vaugirard	Nicolas	3		43 530,17		43 530,17
PARIS	75016	46 rue d'Auteuil	Nicolas	5		128 978,21		128 978,21
PARIS	75016	2 rue Dufrenoy	Nicolas	4		43 256,09		43 256,09
PARIS	75016	66 avenue Kléber	Nicolas	3		45 142,37		45 142,37
PARIS	75016	64 rue de Passy	Nicolas	6		257 330,35		257 330,35
PARIS	75017	73 boulevard Berthier	Nicolas	4		20 223,54		20 223,54
PARIS	75017	71 rue Guy Moquet	Nicolas	2		21 156,96		21 156,96
PARIS	75018	50 rue Damrémont	Nicolas	2		17 734,51		17 734,51
PARIS	75019	98 rue de Flandre	Nicolas	4		26 601,74		26 601,74
ASNIERES	92600	1 rue Bokanowski	Nicolas	3		22 168,12		22 168,12
AULNAY SOUS BOIS	93600	10 rue Isidore Nerat	Nicolas	3		22 611,51		22 611,51
CHATILLON	92320	9-11 rue Gabriel Péri	Nicolas	3		14 565,06		14 565,06
CLAMART	92140	29 avenue Jean Jaurès	Nicolas	3		39 868,49		39 868,49
CORBEIL ESSONNES	91100	34 place du Comte Haymon	Nicolas	7		21 804,73		21 804,73

	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
INDIVISION NICOLAS (suite)								
EAUBONNE	95600	50 avenue de Paris	Nicolas	4		14 025,84		14 025,84
ENGHEIN LES BAINS	95880	35 à 41 rue du Général de Gaulle	Nicolas	2		23 549,11		23 549,11
FONTAINEBLEAU	77300	108 Grande Rue	Nicolas	6		29 072,96		29 072,96
LAGNY SUR MARNE	77400	1 rue des Marchands	Nicolas	5		17 689,01		17 689,01
MALAKOFF	92240	53 avenue Pierre Larousse	Nicolas	2		10 936,29		10 936,29
MEUDON	92190	7 place des Arts	Nicolas	3		9 574,40		9 574,40
NEUILLY PLAISANCE	93660	34T avenue du Maréchal Foch	Nicolas	4		15 227,12		15 227,12
NOGENT SUR MARNE	94130	142 Grande Rue Charles de Gaulle	Nicolas	2		21 107,50		21 107,50
ORSAY	91400	6 rue Boursier	Nicolas	5		16 144,22		16 144,22
RAMBOUILLET	78120	13 rue Général de Gaulle	Nicolas	3		15 699,38		15 699,38
SCEAUX	92330	198 rue Houdan	Nicolas	3		18 714,56		18 714,56
VELIZY VILLACOUBLAY	78140	9 Avenue du Général de Gaulle	Nicolas	4		9 334,86		9 334,86
VERSAILLES	78000	26 avenue de Saint Cloud	Nicolas	4		26 446,20		26 446,20
COMPIEGNE	60000	3-11 place de l'Hôtel de Ville	Nicolas	4		31 113,15		31 113,15
LE CANNET	06110	119 boulevard Carnot	Petit Casino	179	09/07/09	522 350,00	4 806,36	527 156,36
FOS SUR MER	13270	C.C La Jonquière	Petit Casino	115	09/07/09	127 570,00	1 219,96	128 789,96
VALENCIENNES	59300	5 bis avenue d'Amsterdam	Subval	120	10/12/10	470 000,00	63 300,00	533 300,00
SENS	89100	54 Grande Rue	Mutuelle MCD	73	27/12/10	400 000,00	54 850,00	454 850,00
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Picard Surgelés	392	29/12/10	530 000,00	12 300,00	542 300,00
TOTAL GENERAL				7 378		9 248 001	630 846	9 878 848

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

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 2010.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, les 9 mars 2010, 8 juin 2010, 30 septembre 2010, et 10 mars 2011, afin d'examiner la situation, la gestion et les comptes de l'exercice 2010.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine déjà constitué, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2010 et perspectives 2011. A l'issue de cet exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail de la Société de Gestion.

Les comptes de la SCPI CIFOCOMA 2 qui vous sont présentés pour cet exercice 2010, ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

- *Comptes 2010 :*

Le résultat de l'exercice 2010 ressort à 1 055 K€ contre 1 015 K€ en 2009, soit une hausse de 3,8 %. Ces bons résultats viennent conclure un exercice 2010 principalement marqué par une optimisation du taux d'occupation moyen annuel, qui s'établit à 93,34 % en 2010 contre 89,93 % en 2009, grâce aux actions menées en matière de gestion locative et à un programme d'arbitrage d'actifs vacants. Votre Conseil a par ailleurs été informé des conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, présentées dans le rapport du commissaire aux comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver. Au titre de la gestion de la SCPI CIFOCOMA 2, SOFIDY a perçu un montant total de 114 300 € conformément à la convention de gestion rappelée par le commissaire aux comptes et faisant l'objet de la 10^{ème} résolution.

- *Hausse du dividende :*

Le dividende versé au titre de l'exercice 2010 s'élève à 24 € par part (pour un résultat de 27,73 €) contre 22 € au titre de l'exercice précédent. Rapporté au prix acheteur au 1^{er} janvier de l'exercice, ce dividende procure un rendement de 7,25 %. C'est donc un montant de 912 576 € qui a été réparti entre les associés. Outre un dividende en hausse, les bons résultats permettent également de doter le report à nouveau de votre SCPI qui s'établit au 31 décembre 2010 à 410 721 €.

- *Indivision de Chavelot :*

Les comptes-rendus de gestion transmis par le chef de file, la SCPI CIFOCOMA 3 gérée par UFFI REAM, sont peu encourageants sur la situation locative de cet actif qui pénalise le taux d'occupation de votre SCPI. Une procédure de partage portant sur cette indivision a été lancée au cours de cet exercice. Elle devrait se traduire par une sortie de l'indivision. Votre Conseil de Surveillance soutient cette procédure et vous tiendra informés de son déroulement.

- *Contentieux avec l'ancienne Société de Gestion :*

Pour rappel, votre SCPI a été assignée en janvier 2009 par l'ancienne Société de Gestion pour une prétendue révocation sans motif et abusive de son mandat. Cette dernière réclame 370 000 euros de dommage et intérêts hors frais de procédure. De nombreuses audiences se sont tenues au cours de l'exercice. Des conclusions en défense reconventionnelles ont été déposées auprès du tribunal de Grande Instance de Nanterre **afin, d'une part, de débouter UFFI REAM de ses demandes, et d'autre part, d'obtenir réparation du préjudice subi du fait des fautes de gestion commises par l'ancienne Société de Gestion. Le Conseil de Surveillance considère en se basant sur des arguments factuels indiscutables qu'il s'est agi de la part d'UFFI REAM d'une démission abusive.**

Outre les résolutions relatives aux comptes 2010, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

En conclusion nous exprimons notre satisfaction à la société SOFIDY. Nous lui renouvelons notre confiance et vous invitons à reconduire son mandat pour l'exercice 2012.

Soyez assurés de notre travail et de notre dévouement pour le développement de notre SCPI. Nous remercions ici, encore une fois, tous les associés qui ont soutenu le Conseil de surveillance dans son action de contrôle au cours de cet exercice 2010.

Denys ARBOUCALOT
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

(Exercice clos le 31 décembre 2010)

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 31 décembre 2010, 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 BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE (ex-ATISREAL EXPERTISE), expert indépendant renouvelé par votre assemblée générale du 2 juin 2009. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1- 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 d'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 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 B - sur la note relative aux <Autres créances> de l'annexe. Cette note précise que les charges récupérables n'ont pas intégralement été refacturées aux locataires pour 151 364,38 euros, alors que les avances sur ces charges versées par les locataires sont de 182 808,44 euros.

2- 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> de l'annexe expose 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 justifié 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 SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

Estimations comptables :

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2010 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes concernant les perspectives économiques.

La note relative à < l'Etat des amortissements et provisions > du paragraphe B et la note relative aux < 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 2010 sur la base des dires d'avocats.

Nous nous sommes assurés que le niveau de la provision ainsi constituée 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.

3- VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations 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.

Paris, le 29 mars 2011

Cabinet François PROVENCERE
François PROVENCERE

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2010)

Mesdames, Messieurs

En notre qualité de Commissaires 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.

1) Commission de gestion

Conformément à la dixième résolution de l'Assemblée Générale du 2 juin 2009, la société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions de gestion de la Société et de son patrimoine moyennant une commission de :

- 8,85 %.HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2010, la SCPI CIFOcoma 2 a pris en charge, une rémunération totale pour SOFIDY de 114 300,10 €HT.

2) Commission de souscription

Conformément à la dixième résolution de l'assemblée générale du 2 juin 2009, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions de la recherche de souscriptions et de la réalisation des projets d'investissement, moyennant une commission de :

- 10% TTC du montant nominal des augmentations de capital.

Au titre de l'exercice 2010, la SCPI CIFOcoma 2 a pris en charge, une rémunération totale pour SOFIDY de 30 101 €HT.

3) Commissions de cession de parts

Conformément à la huitième résolution de l'assemblée générale du 2 juin 2009, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions, moyennant une commission.

Au titre de l'exercice 2010, aucune commission à ce titre n'a été prise en charge par la SCPI CIFOcoma 2.

Paris, le 29 mars 2011

Cabinet François PROVENCHERE
François PROVENCHERE

PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes de l'exercice 2010, l'état patrimonial, le compte de résultat 2010, et l'annexe dudit exercice ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion de sa gestion.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2010 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- résultat de l'exercice 2010	1 054 558,68 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>268 738,18 €</u>
Total Bénéfice distribuable :	1 323 296,86 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés sous forme de quatre acomptes aux associés pour 912 576,00 € et le solde au report à nouveau soit 410 720,86 €

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 24,00 €

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2010, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2010, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2010, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate, dans la cadre de l'autorisation donnée par la neuvième résolution de l'Assemblée Générale du 8 juin 2010, la cession intervenue en 2010 des locaux :

- du Centre Commercial Laurenzanne à Gradignan (33), pour un prix net vendeur de 75 000 €
- de la rue de Bretagne à Sautron (44), pour un prix net vendeur de 78 000 €
- de l'appartement de la rue d'Avron à Paris (20^{ème}), pour un prix net vendeur de 145 000 €
- de la route d'Auxerre à Monéteau (89), pour un prix net vendeur de 190 000 €
- du Centre Commercial La Fontaine à Franconville (95), pour un prix net vendeur de 200 000 €
- de Sainte-Luce-sur-Loire pour un prix net vendeur de 826 000 €

et la plus-value comptable globale réalisée, soit 740 069,07 €

Pour chacune des cessions intervenues en 2010, l'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve la plus-value nette globale réalisée soit 740 069,07 €

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de SOFIDY en qualité de Société de Gestion pour toute la durée de l'exercice 2012 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 8 % HT des capitaux collectés, primes d'émissions incluses, lors 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.

ONZIEME 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 de 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.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, après avoir reçu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires ou à procéder à des acquisitions payables à terme, dans des limites telles qu'à tout moment le montant total des dettes financières en résultant ne dépasse pas 5.000.000 € Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

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 2011, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

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 :

- M. Francis BARTOUT
- la SCI ALCYON, représentée par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

Vu les candidatures exprimées et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures :

NOMS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	NUL
M. Olivier BLICQ				
M. Pierre FABRE				
M. Régis GALPIN				
Mme. Hélène KARSENTY				
M. Francis BARTOUT				
SARL ALCYON				

L'Assemblée Générale nomme le candidat suivant, pour une durée de trois ans, en qualité de membres du Conseil de Surveillance :

-
-

son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la démission en date du 26 mai 2010 du cabinet CAILLIAU, DEDOIT et Associés, représenté par Monsieur Stéphane LIPSKI, en qualité de co-commissaire aux comptes de la Société et de la démission à la même date de Monsieur Jean-Jacques DEDOIT en sa qualité de co-commissaire aux comptes suppléant.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

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