



# CIFOCOMA 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°2-15

2<sup>ème</sup> trimestre 2015

270 avenue Daumesnil – Paris (12<sup>ème</sup>)

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2015

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

Capital nominal au 01/01/2015 :	6 809 112,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 30/06/2015 :	6 809 112,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2014 :	443,06 €
Capitaux collectés au 30/06/2015 :	12 059 327,21 €	Nombre de parts :	44 504
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	794

En concertation avec votre Conseil de Surveillance, votre Société de Gestion prépare une augmentation de capital pour le mois d'octobre prochain. Les modalités vous seront communiquées par courrier séparé.

## ➤ MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

### ACHAT ET VENTE AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion tient à la disposition des associés des formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires. Toutes les informations sur le marché des parts de CIFOCOMA 2 sont consultables sur le site [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) rubrique Les Fonds / CIFOCOMA 2.

#### Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

Date	Prix acquéreur (frais inclus) <sup>(1)</sup>	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
30/04/2015	702,00 €	646,41 €	60
29/05/2015	700,47 €	645,00 €	4
30/06/2015	-	-	0

(1) Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 3 % HT.

Ordres d'achat en attente au 30/06/2015 : 9 parts

Ordres de vente en attente au 30/06/2015 : 90 parts

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 juillet, 28 août et 25 septembre 2015. La société ne garantit pas le rachat des parts.

#### Passation des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé en recommandé avec accusé de réception ou remis en main propre à la Société de Gestion accompagné, pour les achats, du règlement libellé à l'ordre de CIFOCOMA 2.

Le prix indiqué dans un ordre d'achat doit être un prix maximum frais compris : nombre de parts x prix unitaire + droit d'enregistrement

de 5 % (avec un minimum de 25 €) + commission de la Société de Gestion de 3 % HT. Le prix indiqué dans un ordre de vente doit être un prix minimum souhaité.

Un ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité qui ne saurait être supérieure à 1 an. L'horodatage est effectué par la Société de Gestion ; l'inscription est faite par ordre chronologique.

#### Exécution des ordres

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la Société de Gestion. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions effectuées. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

#### CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIES

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Il convient de prévoir les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur, ainsi qu'un droit fixe de 7,62 €, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## ➤ PERFORMANCES FINANCIERES

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais aussi sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes. Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix d'exécution en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

### SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2014	
sur 10 ans	13,21 %
sur 15 ans	10,12 %
sur 20 ans	8,78 %
depuis l'origine	10,28 %

### SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2013	2014
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	31,80 €	30,72 €
dont acompte exceptionnel (prélevé sur la réserve des plus-values) <sup>(1)</sup>	3,00 €	3,00 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	527,85 €	644,50 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)</b>	6,02 %	4,77 %
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	465,13 €	527,85 €
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	527,85 €	644,50 €
<b>Variation du prix de part acquéreur moyen :</b>	+ 13,48 %	+ 22,10 %

(1) L'acompte exceptionnel représente 9,8 % de la distribution totale 2014 (9,4 % en 2013)

Société de Gestion



Tel : 01 69 87 02 00 – Fax : 01 69 87 02 01 – [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

## ➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

En € par part	2014	Prévision 2015	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	6,60 €	6,60 €	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	6,60 €	6,60 €	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	6,60 €		Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	7,92 €		Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	3,00 €		Décembre
Dividende annuel par part	30,72 €	Entre 26 € et 28 €	
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	4,77 %		

(1) prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(2) dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2015 qui sera affinée au cours des prochains trimestres, en concertation avec le Conseil de Surveillance. La Société de Gestion versera, fin juillet 2015, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 6,60 € pour une part de pleine jouissance, soit 6,60 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 6,60 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

## ➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a réalisé l'acquisition des murs d'un restaurant situé place Massillon dans le centre-ville piéton de Hyères (83), pour un prix de revient de 194 K€, et les murs d'un fleuriste situé avenue Daumesnil à Paris (12<sup>ème</sup>) pour un prix de revient de 216 K€.

Type <sup>(1)</sup>	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	HYERES (83) - 3 place Massillon	SARL Vinal	85 m <sup>2</sup>	193 500 €	03/04/2015
CCV	PARIS (12 <sup>e</sup> ) - 270 avenue Daumesnil	SARL Daumesnil Fleurs	25 m <sup>2</sup>	215 996 €	07/05/2015
<b>TOTAL</b>			<b>25 m<sup>2</sup></b>	<b>215 996 €</b>	

(1) CCV = Commerce de centre-ville

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 7,0 %.

A la date du 30 juin 2015, des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes) étaient signés pour un montant global frais inclus de 653 K€.

## ➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2015 s'établit à **96,64 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

3T14	4T14	1T15	2T15
97,38 %	97,41 %	96,51 %	<b>96,64 %</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,00 %.

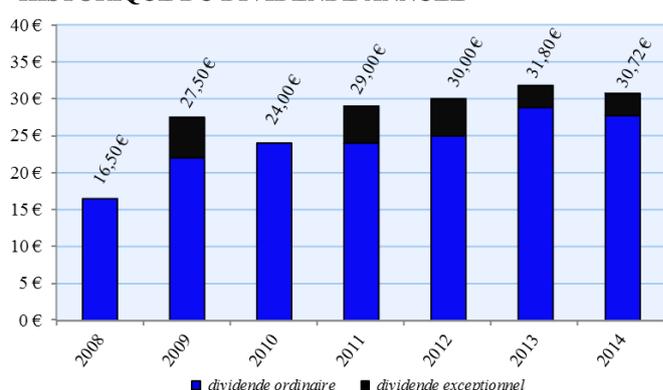
Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2015 des locaux s'établit à **93,87 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

## ➤ POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2015

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou couvert)	taux variable	
3,53 M€	14,91%	3,06%	77,38%	22,62%	10 ans et 8 mois

Conformément à la douzième résolution de l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> juin 2015, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 8 M€.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



### LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2015

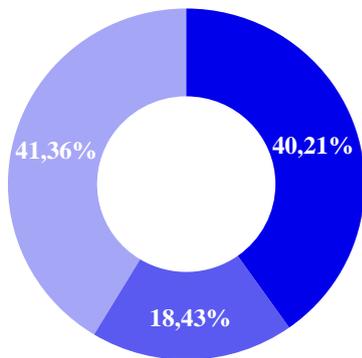
- LA CHAPELLE SAINT MEMIN (45) – RN 52 (45 m<sup>2</sup>)
- VITRY-SUR-SEINE (94) – av. du 8 mai 1945 (61 m<sup>2</sup>)
- TRESSES (33) – Galerie marchande le Bourg (82 m<sup>2</sup>)
- LENS (62) – boulevard Emile Basly (110 m<sup>2</sup>)
- VILLENEUVE-LA-GARENNE (92) – C.C Ilot du mail (47 m<sup>2</sup>)
- SAINT ETIENNE (42) – rue Léon Nautin (107 m<sup>2</sup>)
- ALENCON (61) – 29-31 rue des Sieurs (85 m<sup>2</sup>)
- MANOSQUE (04) – 50 rue Grande (45 m<sup>2</sup>)

Montant des loyers (H.T) encaissés au cours du trimestre : 418 099 €.

## ➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2015

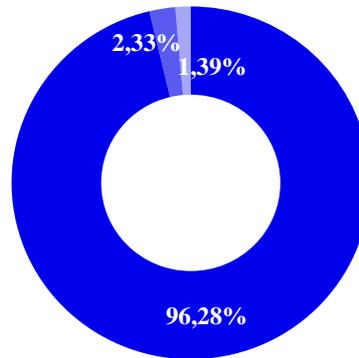
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2014 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Valeur estimée du patrimoine : 23,7 M€



### Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province



### Par typologie d'actif

- Commerces de Centre-Ville et milieu urbain
- Moyennes surfaces de périphérie
- Habitations

## ➤ ASSEMBLEE GENERALE

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 1<sup>er</sup> juin 2015, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans M. Pascal Bing, l'APPSCPI représentée par Mme Jacqueline Solsona et la société SOPADEV représentée par M. Claude Bon. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

## ➤ FISCALITE

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu.

### FISCALITE DES REVENUS

Nous rappelons aux associés personnes physiques qu'ils sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

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

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la société de gestion (charges déductibles pour leurs montants réels). Les personnes physiques à la fois associées de SCPI et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Les **revenus financiers** sont, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, est prélevé par la Société de Gestion avant distribution. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la société de gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, les **prélèvements sociaux**, actuellement au taux de 15,5 %, prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'administration fiscale.

### FISCALITE DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions de parts :

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, il existe deux barèmes d'abattement :

- au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value brute bénéficie d'un abattement progressif de 6 % par an entre la 6<sup>e</sup> et la 21<sup>e</sup> année de détention et de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année (permet une exonération totale d'impôt sur le revenu au-delà de 22 ans).

- au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 1,65 % par an entre la 6<sup>e</sup> et la 21<sup>e</sup> année, de 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année et de 9 % par an entre la 23<sup>e</sup> et la 30<sup>e</sup> année de détention (permet une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans).

La loi de Finance 2013 a instauré par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières dépassant le seuil de 50 000 €. Ce seuil s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention applicable pour l'imposition forfaitaire au taux actuellement en vigueur de 19 % et individuellement au regard de la quote-part de chaque concubin, partenaire de Pacs, membre du couple marié. En cas de franchissement de ce seuil, cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette jusqu'à 50 000 € puis augmente de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. A partir du seuil de 260 000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

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

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

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

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt, déterminé selon les mêmes règles que celles exposées ci-dessus pour les cessions de parts, est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

### NON RESIDENTS

Les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisés par des non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5 %).

### IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales, il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2015 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 30 décembre 2014, était de 595,76 € et la valeur de réalisation de 443,06 €.

### AUTRES INFORMATIONS

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.

L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI CIFOCOMA 2 publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les Etats-Unis d'Amérique.

## ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Mesdames, Messieurs, Chers Associés,**

Les Assemblées Générales à caractère ordinaire et extraordinaire du 1<sup>er</sup> Juin 2015 ont valablement pu délibérer, le quorum étant atteint par 55% des parts présentes ou représentées. C'est un bon niveau qui a permis d'éviter les frais d'une nouvelle convocation. Nous ne répèterons jamais assez que votre vote est la clé de défense de votre épargne !

Pour protéger celle-ci, un conseil de surveillance très impliqué et au fait de ses prérogatives, est indispensable mais il doit aussi pouvoir s'appuyer sur votre vote dans le cas où nous aurions des avis divergents avec notre gérant sur des éléments importants de la gestion.

Durant cette Assemblée Générale, un de vos représentants, a soulevé la question du constat de notre dépositaire pour 2014.

Nous vous rappelons que ce supra- contrôleur voulu par l'Europe est devenu une obligation pour les SCPI restées ouvertes, depuis la ratification de l'Ordonnance 2013-676 en janvier 2014. Vous avez, en son temps, connu notre position sur l'inutilité de ce 3<sup>ème</sup> contrôleur ! Notre Commissaire aux comptes a indiqué avoir reçu de ce dépositaire, une attestation de l'existence de tous les éléments de l'actif (immeubles et comptes). Par ailleurs, notre Gérant a signalé que ce dépositaire a accès, à tous les comptes bancaires de la SCPI, et peut, à tout moment questionner la société de gestion sur des flux dont il aurait à s'interroger. Rien n'a été signalé.

Concernant la 11<sup>ème</sup> résolution : renouvellement du mandat de notre société de gestion Sofidy qui englobe toutes les commissions, notre gestionnaire a souhaité faire une nouvelle mise au point durant l'Assemblée Générale.

Il a précisé que les rémunérations perçues dans le cadre de sa mission de gérance sont le fruit d'un travail d'ensemble qui ne saurait être scindé en plusieurs résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale. Cette présentation de la reconduction de son mandat englobant les commissions, avait été le sujet d'une discussion animée au cours du conseil de surveillance de mars 2015. Elle portait précisément sur la commission d'arbitrage. Début 2014, l'Ordonnance 2013-676 a été ratifiée et il en découle que cette commission d'arbitrage doit être prévue dans tous les statuts des SCPI. Dans le cas de notre SCPI Cifocoma 2, son taux reste soumis à la décision des associés réunis en Assemblée Générale et n'est pas gravé dans le marbre de ses statuts. Une très large majorité du conseil a fort bien compris que ce taux peut être modifié chaque année. Pour 2015, considérant : le peu à arbitrer, la difficulté de vendre les actifs ciblés, la modicité de la somme en question ; une très large majorité du conseil a jugé que c'était un signe modeste certes mais encourageant à donner à Sofidy, que nous félicitons à chaque réunion du conseil de surveillance pour la gestion du patrimoine de notre SCPI. Aussi la très large majorité du conseil avait donné un avis favorable pour le vote de cette 11<sup>ème</sup> résolution. Les associés l'ont eux aussi, bien compris et ont suivi en approuvant à 88.93%.

Par ailleurs, vous avez renouvelé les mandats de Pascal Bing, Claude Bon et APPSCPI.

Prochainement, une augmentation de Capital devrait avoir lieu à partir du 5 Octobre 2015 pour les anciens associés et 20 octobre pour le public. Les conditions seront les suivantes :

- Prix de souscription : 560€
- Montant de l'augmentation de Capital : 409.887 € par création de 2.679 parts nouvelles, soit une collecte prime d'émission incluse de 1.500.240 €
- Délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du troisième mois qui suit la souscription

A savoir qu'une discussion s'est faite autour du prix de souscription jugé un peu trop bas par les membres de votre Conseil comparativement à 2 paramètres importants : le marché des parts et la valeur de reconstitution. Il a été augmenté, tout en respectant les règles imposées par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) avec l'accord unanime de votre conseil.

D'autres sujets seront abordés prochainement sur la table du conseil, nous vous les détaillerons sur un prochain bulletin trimestriel.

Notre éditorial d'octobre 2015, sortira trop tard par rapport à la date de l'augmentation de capital indiquée ci-dessus, nous vous invitons déjà à participer très nombreux à celle-ci.

Nous vous souhaitons un bel été.

**Denys Arboucalot**

**Président du Conseil de Surveillance de CIFOcoma 2**

<b>Nature de la Société :</b>	Société Civile de Placements Immobiliers
<b>Visa de l'AMF délivré à la note d'information :</b>	SCPI N°13-10 du 16 avril 2013
<b>Agrément de l'AMF à SOFIDY :</b>	GP N° 07000042 du 18 juillet 2014
<b>Siège social :</b>	303, Square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX
<b>Responsable de l'information :</b>	M. Jean-Marc PETER - SOFIDY 303, square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX Tél. : 01 69 87 02 00 – Fax. : 01 69 87 02 01

### Mise à disposition des documents d'information

Vous pouvez retrouver les bulletins trimestriels d'information, les statuts, la note d'information et le dernier rapport annuel de votre SCPI sur le site internet de la Société de Gestion ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)), dans la rubrique « Documentation ».

### **COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION**

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

✂-----

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

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

- IMMORRENTE     IMMORRENTE 2     EFIMMO     SOFIPIERRE     CIFOcoma

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone : .....