



CIFOCOMA 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETTIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

2^{ème} trimestre 2013

3 rue du Jour – Paris (1^{er})

Validité du bulletin : 1^{er} juillet au 30 septembre 2013

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

Une nouvelle augmentation de capital de 1 040 000 € a été lancée le 16 mai 2013 sur la base d'un prix de souscription de 520 € par part. Les associés actuels bénéficiaient d'un délai de priorité de 15 jours. La période de souscription a été clôturée par anticipation le 31 mai 2013, l'intégralité des parts proposées, ayant été souscrites.

Capital nominal au 01/01/2013 :	6 503 112,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 30/06/2013 :	6 809 112,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2012 :	427,50 €
Capitaux collectés au 30/06/2013 :	12 059 327,21 €	Nombre de parts :	44 504
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	754

➤ MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

ACHAT ET VENTE AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion tient à la disposition des associés des formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires. Toutes les informations sur le marché des parts de CIFOCOMA 2 sont consultables sur le site www.sofidy.com rubrique Produits / SCPI.

Passation des ordres

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

Le prix indiqué dans un ordre d'achat doit être un prix maximum frais compris : nombre de parts x prix unitaire + droit d'enregistrement de 5 % (avec un minimum de 25 €) + commission de la Société de Gestion de 3 % HT. Le prix indiqué dans un ordre de vente doit être un prix minimum souhaité.

Un ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité qui ne saurait être supérieure à 1 an.

L'horodatage est effectué par la Société de Gestion ; l'inscription est faite par ordre chronologique.

Exécution des ordres

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

CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIES

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Il convient de prévoir les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur, 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.

➤ MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

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 de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI)	
sur 10 ans	13,74 %
sur 15 ans	8,56 %
sur 20 ans	8,02 %
depuis l'origine	10,16 %

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2012	2013
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	30,00 €	NC
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values)	5,04 €	-
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	465,13 €	NC
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)	6,45 %	NC
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	430,63 €	465,13 €
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	465,13 €	NC
Variation du part acquéreur moyen :	+8,01%	NC

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

Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

Date	Prix acquéreur (frais inclus) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
30/04/2013	520,14 €	479,00 €	20
31/05/2013	536,00 €	493,61 €	20
28/06/2013	550,00 €	506,50 €	36

(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 30/06/2013 : 122 parts.

Ordres de vente en attente au 30/06/2013 : aucune part.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 juillet, 30 août et 30 septembre 2013.

La société ne garantit pas le rachat des parts.

➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

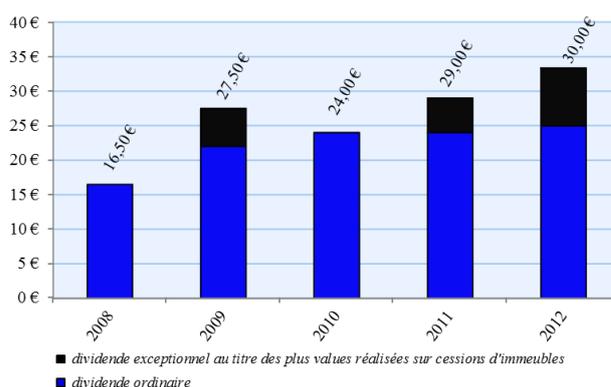
ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2012	2013	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	5,52 €	6,60 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	5,52 €	6,60 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	5,52 €		Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	8,40 €		Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	5,04 €		Décembre
Dividende annuel par part	30,00 €	Entre 28 € et 32 €	
Taux de distribution ⁽²⁾	6,45 %		

(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.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2013 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin juillet 2013, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 6,60 € pour une part de pleine jouissance, ou 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. (cf. paragraphe fiscalité pour l'évolution de la fiscalité sur les revenus financiers à compter du 1er janvier 2013).

➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI n'a pas réalisé de nouvelle acquisition. Pour rappel, la rentabilité nette immédiate des investissements réalisés depuis le début de l'exercice (299 K€) s'établit à 6,76 %.

CIFOCOMA 2 a, par ailleurs, signé une promesse en vue d'acquérir les murs d'un restaurant à Rennes (35) pour un prix de revient de 404 K€.

➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a signé une promesse de vente en vue de céder un commerce de 48 m² à Vitry-sur-Seine (94) pour un prix net vendeur de 128 K€.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2013 s'établit à **98,38 %**. 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.

3T12	4T12	1T13	2T13
97,17 %	96,83 %	98,32 %	98,38 %

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2013 des locaux s'établit à **97,03 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2013

- LA CHAPELLE SAINT MEMIN – RN 52 (45 m²)
- GONESSE – 3 place De Gaulle (57 m²)
- LENS (62) boulevard Emile Basly (110 m²)

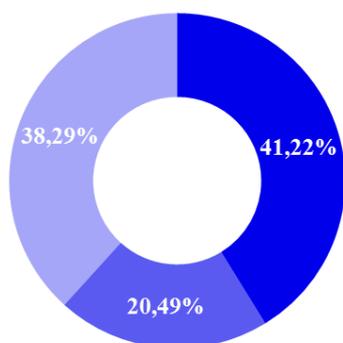
N.B. : Les informations retenues pour l'indivision « Nicolas » se basent sur les comptes rendus communiqués par UFFI REAM, gérante de l'indivision.

Montant des loyers encaissés (H.T) au cours du trimestre : 445 463 €.

➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2013

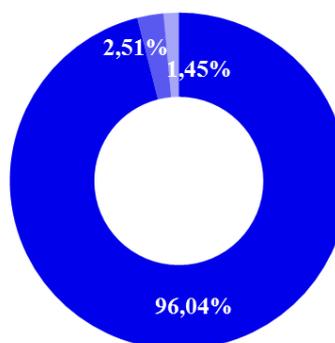
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2012 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Valeur estimée du patrimoine : 21,4 M€



Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province



Par typologie d'actif

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

➤ POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2013

% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2013	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
		taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
13,57%	3,22%	67,94%	32,06%	11 ans et 10 mois

➤ FISCALITE

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu. Nous attirons plus particulièrement votre attention sur les nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption des Lois de Finance rectificatives pour 2012 et de la Loi de Finance pour 2013.

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 %.

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, suite à l'adoption de la loi de finances 2013, les **revenus financiers** sont désormais, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette loi supprime donc l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1er janvier 2013, un **prélèvement obligatoire non libératoire**, au taux de 24 %, que la Société de gestion prélèvera désormais avant distribution. Le premier prélèvement obligatoire interviendra à compter du dividende du 1er trimestre 2013 qui sera versé fin avril 2013. 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 (soit revenu fiscal de référence 2011) 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 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-dessous pour les cessions de parts, est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts :

Depuis le 1^{er} février 2012, un abattement progressif de 2 % par an entre la 6^{ème} et la 17^{ème} année de détention, de 4 % par an entre la 18^{ème} et la 24^{ème} année, et de 8 % au-delà de la 24^{ème} année, permet une exonération totale au-delà de

30 ans. Depuis le 1^{er} juillet 2012, la plus-value nette calculée est imposée au taux de 34,5 % (dont 15,5 % au titre des prélèvements sociaux).

La loi de finance 2013 instaure par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. 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 plus-value nette est imposée au taux plafond de 6 %.

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.

NON RESIDENTS

La 2nd Loi de Finance Rectificative pour 2012 a instauré pour les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisées par des non-résidents une soumission aux prélèvements sociaux de 15,5 %. Cette disposition entre en vigueur de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2012 pour les revenus fonciers perçus.

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^{er} janvier 2013 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 27 décembre 2012, était de **462,76 €** et la valeur de réalisation de **427,50 €**.

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.

Lors de l'**Assemblée Générale annuelle** du 4 juin 2013, trois sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans les quatre candidats sortants, à savoir Monsieur André GUITARD, Monsieur Denys ARBOUCALOT et Monsieur Charles COULON. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

La **Directive européenne AIFM**, qui prévoit notamment l'obligation d'un dépositaire pour les SCPI, doit être transposée en droit français au plus tard le 22 juillet 2013. Nous vous tiendrons prochainement informés de cette évolution réglementaire.

ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Ces trois derniers trimestres nous vous avons tenus au courant de l'application en droit français de la Directive Européenne 2011/61/UE dite AIFM avec toutes incidences qui pourraient être négatives pour nos SCPI.

Par contre nous voulons ce trimestre vous faire part d'un motif de satisfaction : les résultats de la dernière augmentation de capital de votre SCPI, Cifocoma 2.

Cette augmentation de capital a été ouverte à la souscription le 15 mai 2013.

Il a été proposé 2 000 parts nouvelles au prix 520 € par part soit une augmentation de capital de 1.040.000 €, prime d'émission incluse.

Comme toujours les anciens associés ont disposé d'un droit préférentiel de souscription de quinze jours et à partir du 29 mai de nouveaux associés pouvaient souscrire :

- 1.807 parts soit 939.640 € ont été souscrites par les anciens associés (c'est-à-dire 90,35% de l'augmentation de capital)
- 193 parts soit 100.360 € ont été souscrites par quatre nouveaux associés (soit 9,65% de l'augmentation de capital)

Cette augmentation de capital a été clôturée par anticipation le 30 mai 2013.

Ces résultats illustrent la qualité de Cifocoma 2 à la fois par la valeur de son patrimoine et aussi et surtout par le niveau de son rendement.

Nous devons ces résultats à la qualité de notre gestionnaire Sofidy mais aussi à l'engagement de votre Conseil de Surveillance.

Denys Arboucalot
Président du Conseil de Surveillance
CIFOCOMA 2

Nature de la Société :	Société Civile de Placements Immobiliers
Visa de l'AMF délivré à la note d'information :	SCPI N°13-10 du 16 avril 2013
Agrément de l'AMF à SOFIDY :	GP N° 07000042 du 10 juillet 2007
Siège social :	303, Square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX
Responsable de l'information :	M. Christian FLAMARION - 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), dans l'onglet « Produits » - « Documents téléchargeables ».

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 CIFOCOMA 2

NOM : Prénom :

Adresse : Téléphone (facultatif) :