



12 rue Jean du Bellay – Paris (4^{ème})

CIFOCOMA 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

3^{ème} trimestre 2012

Validité de ce bulletin : 1^{er} octobre au 31 décembre 2012

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

Capital nominal au 01/01/2012 :	6 177 681,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 30/09/2012 :	6 503 112,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2011 :	427,41 €
Capitaux collectés au 30/09/2012 :	11 019 327,21 €	Nombre de parts :	42 504
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	712

➤ 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 :

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

Confrontation des ordres d'achat et de vente

Confrontation	Prix acquéreur (frais inclus) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
31/07/2012	498,42 €	459,00 €	12
31/08/2012	-	-	-
28/09/2012	498,42 €	459,00 €	2

(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 30/09/2012 : 5 parts

Ordres de vente en attente au 30/09/2012 : aucune part

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 octobre, 30 novembre et 31 décembre 2012.

La société ne garantit pas le rachat des parts.

- les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur.
- un droit fixe de 7,62 €, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

➤ MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, dorénavant, la Société de Gestion communiquera 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	9,20%
sur 15 ans	7,86%
sur 20 ans	7,73%
depuis l'origine	10,09%

SUR UN EXERCICE

	2011	2012
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	29,00	ND
dont acompte exceptionnel	5,00	ND
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	430,63	ND
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)	6,73%	
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	367,96	430,63
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	430,63	ND
Variation da part acquéreur moyen :	+ 17,03%	ND

Société de Gestion



Tel : 01 69 87 02 00 – Fax : 01 69 87 02 01 – www.sofidy.com

➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTES DE L'EXERCICE

	Réel 2011	Prévision 2012	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	5,52 €	5,52 €	<i>Fin avril</i>
Acompte 2 ^{ème} trimestre	5,52 €	5,52 €	<i>Fin juillet</i>
Acompte 3 ^{ème} trimestre	5,52 €	5,52 €	<i>Fin octobre</i>
Acompte 4 ^{ème} trimestre	7,44 €	8,40 €	<i>Fin janvier</i>
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	5,00 €	5,04 €	<i>13-déc</i>
Dividende annuel par part	29,00 €	30,00 €	
Taux de distribution ⁽²⁾	6,73%		

(1) dividende exceptionnel 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, soit 430,63 €.

La Société de Gestion versera, fin octobre 2012, le troisième acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 5,52 € pour une part de pleine jouissance, ou 5,50 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 5,47 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

Une distribution exceptionnelle, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, est prévue au mois de décembre. Elle s'entend nette de toute fiscalité et bénéficiera aux associés et usufruitiers pour les parts ayant jouissance à la date de distribution.

➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du troisième trimestre 2012, votre SCPI a acquis les murs de deux boutiques de centre-ville situées à Saint-Etienne (42) et sur l'île Saint-Louis à Paris (4^{ème}), respectivement louées à une activité de vente de produits des arts de la table (sous l'enseigne Geneviève Lethu) ainsi qu'à une activité de glacier / salon de thé.

Type*	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	SAINT-ETIENNE (42) - 6 rue Nautin	SACHARIK / <i>produits des arts de la table</i>	107	275 600 €	10/08/2012
CCV	PARIS (4 ^{ème}) - 12 rue du Bellay	KARNILE / <i>glacier, salon de thé</i>	24	392 600 €	28/09/2012
TOTAL			131	668 200 €	

* CCV = Commerce de centre-ville ;

La rentabilité nette immédiate des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'établit à 6,60 %.

Les investissements réalisés au cours du trimestre ont été partiellement financés par des emprunts de 130 000 € (sur 10 ans au taux fixe de 3,47 %) pour la boutique de Saint-Etienne et 160 000 € (sur 10 ans au taux fixe de 3,27 %) pour le commerce parisien.

A la date du 30 septembre 2012, des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes) ont été signés pour un montant global frais inclus de 0,6 million d'euros.

➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

ARBITRAGES

Les arbitrages réalisés depuis le début de l'exercice sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des Valeurs d'expertise (au 31 décembre 2011)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
935 000 €	125 060 €	956 394 €	- 2,24%

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2012 s'établit à **97,17 %**. 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.

4T11	1T12	2T12	3T12
93,11%	95,77%	96,74%	97,17%

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2012 des locaux s'établit à **98,18 %**. 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 SEPTEMBRE 2012

- LA CHAPELLE SAINT MEMIN – RN 52 (45 m²)
- PARIS (8^{ème}) – boulevard Malesherbes (38 m²)
- VITRY-SUR-SEINE (94) avenue du 8 mai 1945 (40 m²)

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

GESTION LOCATIVE

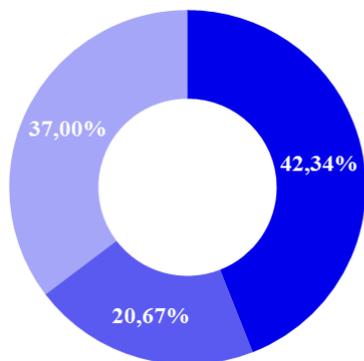
Aucun évènement de gestion locative n'est à signaler sur le trimestre.

Pour rappel, les indices utilisés pour réviser périodiquement les loyers (ICC et ILC) sont quant à eux à la hausse depuis dix trimestres consécutifs.

Le montant des loyers encaissés (H.T) au cours du troisième trimestre s'élève à 351 583 €.

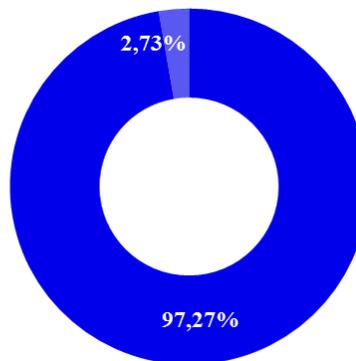
➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2012

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2011 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province



Par typologie d'actif

- Commerces de Centre-Ville et milieu urbain
- Moyenne surface de périphérie

➤ AUTRES INFORMATIONS

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

S'agissant du contentieux dans lequel votre SCPI se défend d'avoir rompu sans juste motif le mandat de gestion de l'ancien gérant UFFI REAM, la date de fixation des plaidoiries est maintenue au 28 novembre 2012.

➤ FISCALITE

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu. Nous attirons plus particulièrement votre attention sur les nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption de la Loi de Finance pour 2012, la première Loi de Finance rectificative pour 2012 du 14 mars 2012 et la 2nd Loi de Finance rectificative pour 2012 du 16 août 2012. Par ailleurs, le projet de Loi de Finance pour 2013 actuellement en cours de discussion introduira de nouvelles dispositions fiscales.

FISCALITE DES REVENUS

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

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

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

Les **revenus financiers** sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 39,5 %, le taux du prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits de placement à revenu fixe ayant été porté à 24 % à compter du 1^{er} janvier 2012 (complété de 15,5 % au titre des prélèvements sociaux à compter du 1^{er} juillet 2012) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire. Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux et les verse directement à l'administration fiscale.

FISCALITE DES PLUS-VALUES

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

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts :

Depuis le 1^{er} février 2012, l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans a été supprimé. Il a été remplacé par 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, ce qui 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).

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

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

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.

OPTION POUR LE PRELEVEMENT LIBERATOIRE

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

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

IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales, il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 1^{er} janvier 2012 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 29 décembre 2011, était de 409,81 € et la valeur de réalisation de 427,41 €.

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.

ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Avec notre dernier message, nous vous avons alertés sur les conséquences qui pourraient être dramatiques de la transposition en droit français de la **Directive Européenne 2011/61/UE**.

Vous avez été nombreux à écrire à vos **députés**, à vos **sénateurs** et à l'**Autorité des marchés financiers** ; cette dernière a pris contact avec nos amis de l'APPSCPI. Ceux-ci ont approché pour leur part la **Direction du Trésor**, administration constituant un point de passage obligé de cette sorte de dossier. Vous avez utilisé l'argumentation suivante : nos SCPI n'ont pas besoin de sociétés de dépôts, qui vont aggraver les charges de gestion. L'inutilité des sociétés de dépôts est illustrée par la gouvernance des SCPI : assemblées générales souveraines relayées en permanence par les Conseils de Surveillance assurant le contrôle des sociétés de gestion.

Mais voici que se profile une **deuxième alerte**. Il s'agit de l'action subreptice de certains professionnels, membres de l'**ASPIM** qui essaient de profiter de l'occasion pour modifier le **Code Monétaire et Financier** et le **Règlement Général de l'AMF**, évidemment à leur profit. Il faut savoir que l'ASPIM est le groupe de pression qui représente les sociétés de gestion mais qui est en fait pilotée par les grands bancassureurs de la place.

Il faut donc que tous les associés de SCPI reprennent leur plume et écrivent aux députés, sénateurs et à l'AMF pour exiger que toute modification du Code Monétaire et Financier ou du règlement général de l'AMF soit prise en concertation avec l'APPSCPI unique association représentative des associés et de plus agréée par l'Etat pour la défense de ces derniers.

Adresses utiles :

- APPSCPI BP70040 95472 FOSSES.
- Monsieur le Secrétaire Général. Autorité des Marchés Financiers .4, place de la Bourse .75002 Paris.
- DEPUTES. Assemblée Nationale. Palais Bourbon. 126 rue de l'Université. 75355 Paris 07. SP.
- SENATEURS. Palais du Luxembourg. 15 rue de Vaugirard. 75291 Paris Cedex 06.

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°12-04 du 28 février 2012
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, IMMORENTE 2, CIFOCOMA, SOFIPIERRE) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

- IMMORENTE IMMORENTE 2 EFIMMO CIFOCOMA SOFIPIERRE

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :