



CIFOCOMA 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETTIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

3^{ème} trimestre 2013

29-31 rue des Sieurs – Alençon (61)

Validité du bulletin : 1^{er} octobre au 31 décembre 2013

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

Capital nominal au 01/01/2013 :	6 503 112,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 30/09/2013 :	6 809 112,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2012 :	427,50 €
Capitaux collectés au 30/09/2013 :	12 059 327,21 €	Nombre de parts :	44 504
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	758

➤ 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.

Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

Date	Prix acquéreur (frais inclus) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
31/07/2013	573,09 €	527,77 €	18
30/08/2013	605,00 €	557,15 €	14
30/09/2013	-	-	-

(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 30/09/2013 : 171 parts.

Ordres de vente en attente au 30/09/2013 : aucune part.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 octobre, 29 novembre et 31 décembre 2013.

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

SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2012	
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 da part acquéreur moyen :	+8,01%	NC

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

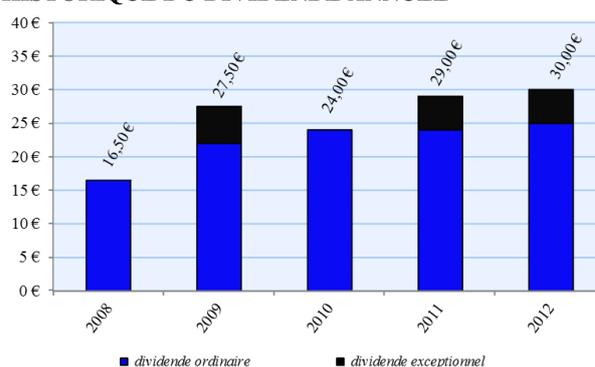
ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2012	Prévisions 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 €	6,60 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	8,40 €	9,00 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	5,04 €	3,00 €	Décembre
Dividende annuel par part	30,00 €	31,80 €	
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 versera, fin octobre 2013, le troisième 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).

Une distribution exceptionnelle de 3,00 € par part, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, est prévue le 12 décembre prochain. Elle s'entend nette de toute fiscalité et bénéficiera aux associés et usufruitiers pour les parts ayant jouissance à la date de la distribution.

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis les murs d'un restaurant du centre-ville de Rennes (35) pour un prix de revient de 405 K€.

Type ⁽¹⁾	Situation	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	RENNES (35) - 36 rue Vasselot	FDC / restaurant	109 m ²	404 707 €	02/08/2013
TOTAL			109 m²	404 707 €	

(1) CCV = commerce de centre-ville

La rentabilité nette immédiate des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'établit à 6,8 %.

A ces actes signés s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 635 K€ au 30 septembre 2013.

VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

ARBITRAGES

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€. La signature devrait avoir lieu au quatrième trimestre de 2013.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2013 s'établit à **98,23 %**. 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.

4T12	1T13	2T13	3T13
96,83 %	98,32 %	98,38 %	98,23 %

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2013 des locaux s'établit à **96,50 %**. 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 2013

- LA CHAPELLE SAINT MEMIN (45) – RN 52 (45 m²)
- GONESSE (95) – 3 place De Gaulle (57 m²)
- TRESSES (33) – Galerie marchande le Bourg – (82 m²)
- LENS (62) boulevard Emile Basly (110 m²)

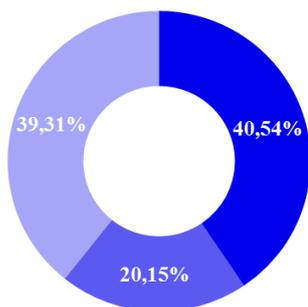
N.B. : Les informations retenues pour l'indivision « Nicolas » se basent sur les comptes rendus communiqués par UFFI REAM, gérante de l'indivision.

Montant des loyers encaissés (H.T) au cours du trimestre : 338 687 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2013

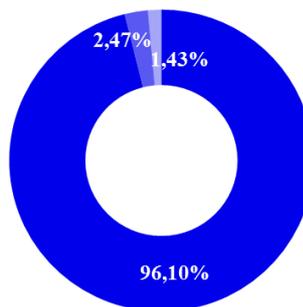
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2012 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Valeur estimée du patrimoine : 21,7 M€



Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province



Par typologie d'actif

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

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2013

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen au 30 septembre 2013	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou couvert)	taux variable	
3,13 M€	14,39%	3,25%	70,79%	29,21%	11 ans et 11 mois

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'exécède 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. 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 inférieure 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 :

Les modalités d'imposition des plus-values immobilières ont été modifiées pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013. Depuis cette date, 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 6e et la 21e année de détention et de 4 % pour la 22e 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 6e et la 21e année, de 1,60 % pour la 22e année et de 9 % par an entre la 23e et la 30e 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.

Pour les cessions d'immeubles intervenant entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel complémentaire de 25 % est appliqué pour la détermination des bases imposables au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

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.

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.

La Directive européenne AIFM, qui prévoit notamment l'obligation d'un dépositaire pour les SCPI, a été transposée en droit français le 22 juillet 2013. Vous trouverez, joint à ce bulletin, une note d'information vous présentant les principales conséquences de la mise en place de cette nouvelle réglementation sur votre SCPI.

ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Par le BTI du 1er trimestre 2013 nous vous avons alertés sur les manœuvres de l'ASPIM pour obtenir de profondes modifications du Code Monétaire et Financier ainsi que du Règlement Général de l'A.M.F. régissant les SCPI.

Eh, bien ! Cela est presque fait.

L'Ordonnance n°2013-676 doit être prochainement ratifiée par le Parlement. Pour faire simple et en respectant les termes de l'Ordonnance on peut dire :

- que **cette Ordonnance institue une volée de Commissions d'arbitrage sur les actifs immobiliers ainsi que des Commissions de suivis et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier. Ces commissions viennent en plus de la commission statutaire de 8 à 10 % HT prélevée sur les produits locatifs. On peut imaginer un gestionnaire achetant et vendant sans contrôle et qui perçoit une commission sur chaque mouvement.**

- plus grave car supprime à la fois l'esprit mutualiste et les pouvoirs des porteurs de parts de SCPI : **la suppression de l'autorisation de l'Assemblée Générale pour les cessions d'actifs.**

Tout ceci n'a rien à voir avec l'application en droit français de la Directive Européenne AIFM et programme la disparition des pouvoirs des porteurs de parts ainsi qu'une profonde diminution des rendements des parts c'est-à-dire de vos revenus.

Il faut donc que chaque associé écrive à son Député et à son Sénateur en lui demandant d'amender l'Article L 214-101 du Code Monétaire et Financier dans les termes suivants : un premier alinéa est ajouté à l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier , rédigé en ces termes " **Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés** "

Que chacun prenne ses responsabilités.

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, 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 SOFIPIERRE CIFOCOMA

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :