

CIFOCOMA 2

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2011



SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2011	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2011	4
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	6
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	7
Gestion locative	9
Gestion immobilière	10
Résultats financiers	11
Expertises et valeur de la société	13
Fiscalité	14
Perspectives	15
Rapport financier sur l'exercice 2011	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 28 février 2012.

Date de création : 3 novembre 1977.

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2011

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
Mme Hélène KARSENTY	174, Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC	06.16.29.06.21
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 2011

En euros

	31.12.11		31.12.10	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
Compte de résultat				
Produits	1 882 360		1 856 717	
dont loyers	1 316 194		1 262 372	
Charges	850 291		802 158	
Résultat	1 032 069	25,81	1 054 559	27,73
Bénéfice distribuable	1 442 790		1 323 297	
Dividende ordinaire	959 636	24,00	912 576	24,00
Dividende exceptionnel ⁽²⁾	201 885	5,00	-	

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	6 177 681		6 177 681	
Total des capitaux propres	8 966 115		9 213 004	
Immobilisations locatives	9 996 333		8 916 771	
Dettes bancaires	1 109 280		393 315	
Nombre de parts	40 377		40 377	
Nombre d'associés	684		670	
Capitalisation ⁽³⁾	17 257 351		16 796 782	

Patrimoine				
Valeur vénale / expertises hors droits	18 110 028	448,52	16 314 156	404,05
Valeur comptable	8 966 115	222,06	9 213 004	228,17
Valeur de réalisation	17 257 351	427,41	16 796 782	416,00
Valeur de reconstitution	19 978 448	494,80	19 356 804	479,40
Surface du patrimoine	7 741 m ²		7 378 m ²	
Taux d'occupation financier moyen	94,43 %		93,34 %	

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

⁽²⁾ dividende exceptionnel versé le 15 décembre 2011

⁽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		607		427
Dernier prix net vendeur connu au 31 décembre ⁽⁴⁾		409,81		392,31
Dernier prix net acheteur frais inclus connu au 31 décembre ⁽⁴⁾		445,00		426,00
Prix acheteur moyen pondéré de l'exercice tous frais inclus		430,63		367,96
Rentabilité nette de l'exercice (rapporté au prix acheteur de début d'exercice) ⁽⁵⁾		6,81 %		7,25 %
Rentabilité nette de l'exercice (rapporté au prix moyen pondéré) ⁽⁶⁾⁽⁷⁾		6,73 %		6,52 %
Résultat rapporté à la valeur du Patrimoine ⁽⁷⁾⁽⁸⁾		6,20 %		6,97 %

⁽⁴⁾ la dernière confrontation sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 29/12/2011

⁽⁵⁾ dividende annuel (ordinaire + exceptionnel) rapporté au dernier prix d'achat tous frais inclus connu au 1^{er} janvier

⁽⁶⁾ dividende annuel (ordinaire + exceptionnel) rapporté au prix d'achat moyen de l'exercice tous frais inclus

⁽⁷⁾ nouveaux indicateurs conformes aux préconisations de l'ASPIM

⁽⁸⁾ résultat annuel par part rapporté à la valeur de réalisation par part au 31 décembre N-1

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2011

Chers Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

L'aggravation de la crise des dettes souveraines en Europe à partir de l'été 2011 a conduit les Etats européens à mener des politiques budgétaires de plus en plus restrictives. Dans le même temps, le système bancaire, détenteur d'obligations publiques dépréciées, a fortement ralenti la distribution des crédits. La conjonction de ces deux événements a conduit à un arrêt brutal de la croissance : stagnation de la consommation, investissements en recul. En France, la consommation des ménages a fortement ralenti (+ 0,6 % en 2011), et le chômage est reparti à la hausse. Dans ce contexte, l'année 2012 s'annonce comme une nouvelle année très difficile.

Dans cet environnement défavorable, l'immobilier voit son attractivité renforcée aux yeux des investisseurs qui ont largement investi sur ce marché, malgré un accès au crédit de plus en plus restreint. Après une première partie d'année relativement calme, les investissements se sont accélérés en fin d'année, mouvement amplifié par les perspectives de durcissement de la fiscalité (fin de l'article 210E, alourdissement de la fiscalité sur les plus-values, hausse des prélèvements sociaux...). Près de 15,1 milliards d'euros ont ainsi été échangés sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise soit une progression de 29 % sur un an (source : CB Richard Ellis).

La demande est donc restée soutenue en 2011, permettant un retour à des niveaux comparables à ceux d'avant la crise et favorisant un maintien au plus bas des rendements sur les actifs « primes ». Les acquéreurs ont privilégié les actifs les plus qualitatifs bénéficiant des meilleurs emplacements : Paris et le croissant Ouest concentrant 58 % des volumes de transactions.

Commerces

Le marché des commerces totalise 2,3 milliards d'euros engagés en 2011 (- 20 % par rapport à 2010). Les centres commerciaux (41% des volumes engagés) ont été la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs, notamment les centres régionaux de taille petite et moyenne (entre 50 et 100 millions d'euros). Les commerces de centre-ville (23 % des volumes engagés) se sont bien comportés, avec une hausse de la demande sur les emplacements primes et n°1. La précaution est en revanche restée de mise sur les « retail parks » de périphérie, les sites implantés sur des bassins de consommation solides tirant néanmoins leur épingle du jeu.

Les valeurs locatives et les rendements suivent avec une tendance stable dans les centres commerciaux et les centres-villes, et une dégradation des valeurs locatives / hausse des rendements pour les zones de périphérie.

Bureaux

Avec 11,9 milliards d'euros échangés en 2011 (+ 49 % sur un an) les bureaux restent la cible privilégiée des investisseurs qui ont principalement recherché des actifs sécurisés par des baux long terme à des loyers de marché.

Entretenu par les grandes transactions, principalement à Paris et sur le Croissant Ouest, la demande est finalement restée soutenue tout au long de l'année, le taux de vacance globale sur l'immobilier de bureaux est même repassé sous la barre des 7% sous l'effet d'une baisse des livraisons.

Toutefois, ces indicateurs ne peuvent masquer la détérioration du marché locatif qui s'annonce depuis l'été 2011, menace avant tout pour les actifs de seconde main victimes d'obsolescence.

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

- améliorer les performances de la SCPI en arbitrants des actifs vacants et en saisissant les opportunités d'investissement offrant un couple rendement sécurité optimal,
- 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,

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

AUGMENTATION DE CAPITAL

En 2011, la SCPI CIFOCOMA 2 n'a pas lancé d'augmentation de capital. Le nombre de parts au 31 décembre 2011 se maintient donc 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
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 €
2011	6 177 681 €	Néant	40 377	684	Néant	445,00 €

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 2011, les prix d'exécution suivants ont été établis :

- 31/01/2011	Prix d'exécution : 392,00 €	- Prix acheteur : 425,66 €	Quantité : 30 parts
- 28/02/2011	Prix d'exécution : 392,00 €	- Prix acheteur : 425,66 €	Quantité : 64 parts
- 31/03/2011	Prix d'exécution : 392,00 €	- Prix acheteur : 425,66 €	Quantité : 261 parts
- 30/06/2011	Prix d'exécution : 395,99 €	- Prix acheteur : 430,00 €	Quantité : 5 parts
- 29/07/2011	Prix d'exécution : 395,99 €	- Prix acheteur : 430,00 €	Quantité : 2 parts
- 31/08/2011	Prix d'exécution : 436,18 €	- Prix acheteur : 436,18 €	Quantité : 135 parts
- 30/11/2011	Prix d'exécution : 437,50 €	- Prix acheteur : 437,50 €	Quantité : 75 parts
- 29/12/2011	Prix d'exécution : 445,00 €	- Prix acheteur : 445,00 €	Quantité : 35 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 607 parts qui ont été échangées au prix d'exécution (soit 1,50 % du nombre total des parts).

Au 31 décembre 2011, 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 2011, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la société de gestion.

Successions et donations

Au cours de l'année 2011, 866 parts (14 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 1 473 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2011 soit 3,65 % 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.			
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 €
2011	607	0	1,50 %	1,50 %	1 mois	0	1 001 €

* hors décès et successions

NC : non connu

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2011

Au cours de l'exercice 2011, la SCPI a acheté les murs de trois commerces à Paris et en région pour un prix de revient total frais inclus de 1 280 K€. Ces investissements s'inscrivent dans la politique d'accroissement et de mutualisation du patrimoine de la SCPI. Ils font ressortir une rentabilité moyenne de 6,51 % :

Adresse	Locataires / Activité	Date d'acquisition	Surface en m ²	Prix de revient de l'acquisition en euros
57 rue Popincourt PARIS (11ème)	ASTRE DU JOUR / Confection, vente de textiles	17/06/2011	48	571 858
	NUAGE BLEU / Confection, vente de textiles		47	
39/41 rue Emile Bollaert DUNKERQUE (59)	LBDR Optique / Opticien	07/07/2011	91	331 600
13 rue de la Harpe EVREUX (27)	Etablissements Binette / Equipement de la maison	30/09/2011	269	376 300
TOTAL			455	1 279 758

FINANCEMENT BANCAIRE DES INVESTISSEMENTS

Les investissements réalisés en 2011 ont été partiellement financés par des emprunts bancaires pour un montant de 750 K€ sur 15 ans à taux fixe (entre 4,05 % et 4,37 %). Au 31 décembre 2011, la dette bancaire s'établit à 1 103 K€ et présente les caractéristiques suivantes :

- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 67 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable ;
- le coût moyen de la dette sur l'exercice est de 3,20 % ;
- son coût instantané au 31 décembre 2011 s'élève à 3,69 % ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 14 ans ;
- les emprunts ont été contractés auprès de quatre banques distinctes.

ARBITRAGES 2011

La Société de Gestion poursuit sa politique de cession des actifs vacants n'entrant plus dans la cible de la Société.

En 2011, un commerce de centre-ville vacant situé rue Jean Jaurès à Châtellerault (86) a été cédé pour un prix net vendeur de 80.000 €, soit 54 % au-dessus de la valeur d'expertise au 31 décembre 2010, dégagant une plus-value nette de fiscalité de 34 402 €.

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2011

Evolution du patrimoine de fin 2010 à fin 2011 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Commerces de centre-ville	96,30 %	95,95 %
Moyennes surfaces de périphérie	2,93 %	3,25 %
Bureaux	0,77 %	0,80 %

Composition du patrimoine à fin 2011 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Locaux Commerciaux		Bureaux	TOTAL 2011	TOTAL 2010
	Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie			
Paris	46,82%			46,82%	45,09%
Région Parisienne	21,04%		0,77%	21,81%	23,13%
Province	28,44%	2,93%		31,36%	31,79%
TOTAL 2011	96,30%	2,93%	0,77%	100,00%	100,00%

Composition du patrimoine à fin 2011 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux		Bureaux	TOTAL 2011	TOTAL 2010
	Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie			
Paris	1 358			1 358	1 270
Région Parisienne	1 682		65	1 747	1 747
Province	4 244	392		4 636	4 362
TOTAL 2011	7 284	392	65	7 741	7 379

Au 31 décembre 2011, le prix de revient du patrimoine (frais inclus) s'établit à 1 438 € / m².

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par CIFOCOMA 2 s'élève à 93,43 % en 2011 contre 93,34 % 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 6,57 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 92 540 €.

La vacance constatée sur l'actif de Chavelot, détenu en indivision avec les SCPI FICOMA (50%) et CIFOCOMA 3 (35 %), chef de file de l'indivision, 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 96,84 %.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2011, 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 (%)
Relocations	43 405	42 000	- 1 405	-3,24%
Déspecialisations	42 254	42 291	37	0,09%
SOUS-TOTAL	85 659	84 291	-1 368	-1,60%
Locations		-		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		32 600		
TOTAL		116 891		

Les actions menées ont notamment permis :

- de céder le droit au bail d'une boutique d'équipement de la maison située rue de Ménilmontant à Paris (20^{ème}), avec une adjonction d'activité mais à loyer inchangé, ce qui a permis d'encaisser un droit d'entrée de 10 000 €,
- de relouer deux boutiques situées rue Lauriston et boulevard Magenta à Paris (16^{ème} et 10^{ème}) et d'encaisser un droit d'entrée de 16 000 € sur la deuxième.

Concernant la boutique précédemment louée au caviste NICOLAS située rue de Passy à Paris (16^{ème}) et détenue en indivision (quote-part Cifocoma 2 de 4,4 %), le rapport du gérant de l'indivision (UFFI REAM) indique une cession de bail à l'enseigne de prêt-à-porter JULES à compter du 21 juillet 2011. Les conditions de loyer sont quasiment inchangées (17 265 € HT/HC annuel pour la quote-part Cifocoma 2) et une indemnité de déspecialisation a été perçue (6 600 € pour la quote-part Cifocoma 2).

LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2011

Au 31 décembre 2011, les locaux suivants étaient vacants :

- CLICHY – 98 boulevard Victor Hugo (65 m²) – arbitrage en cours
- PARIS (8^{ème}) – boulevard Malesherbes (38 m²)
- PARIS (16^{ème}) – rue Lauriston (30 m²) - arbitrage en cours
- VITRY-SUR-SEINE (94) – avenue du 8 mai 1945 (40 m²)
- CHAVELOT – ZAC de la Fougère (9 surfaces commerciales représentant 805 m² pour la quote-part Cifocoma 2)

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 370 000 € sont réclamés hors frais et dépens. La provision de

75 000 € constituée dans les comptes en 2008 afin de couvrir les frais associés à cette procédure a été maintenue au 31 décembre 2011. De son côté, votre SCPI conteste fermement les demandes formulées par UFFI REAM et a en outre déposé des demandes reconventionnelles pour un montant total de 429 333 €. 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 été lancée en 2010. Au 31 décembre 2011, un protocole d'accord visant la cession de la quote-part indivise de Cifocoma 2 était en cours de négociation amiable et a abouti à une signature en janvier 2012.

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 2011, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2010	186 393 €
+ Nouvelle provision constituée en 2011	48 495 €
<u>- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2011</u>	<u>57 347 €</u>
= Solde de la provision au 31 décembre 2011	177 541 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2011 ont porté sur :

- des travaux de remise en état de la vitrine de la rue du vieux Pont de Sèvres à Boulogne-billancourt (92),
- des travaux de remplacement de climatisation rue Caulaincourt à Paris (18^{ème}),
- des travaux de réfection du local de la rue Lauriston à Paris (16^{ème}),
- et des travaux de ravalement de la façade de la rue Faidherbe à Paris (11^{ème}).

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 2012-2016 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2012 et 2013, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2014, 2015 et 2016, 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 2011 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 2011 est en baisse de 2,8 % par rapport au 31 décembre 2010 compte tenu principalement de la baisse des produits exceptionnels et des produits annexes.

Les charges subissant une hausse de près de 11,4 % compte tenu notamment des travaux d'entretien du patrimoine en progression.

Le résultat par part diminue en conséquence de 6,93 % pour s'établir à 25,81 € contre 27,73 € en 2010.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2007		EXERCICE 2008		EXERCICE 2009		EXERCICE 2010		EXERCICE 2011	
	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	30,07	90,3%	30,81	99,3%	33,91	98,77%	33,20	93,01%	32,98	95,11%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,71	2,1%	0,21	0,7%	0,14	0,40%	0,24	0,68%	0,39	1,11%
Produits annexes	2,51				0,28	0,83%	1,36	3,80%	0,91	2,61%
Produits exceptionnels							0,90	2,51%	0,40	1,16%
TOTAL DES REVENUS	33,29	92,5%	31,02	100,0%	34,33	100%	35,69	100,00%	34,68	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	3,08	9,3%	3,28	10,6%	1,60	4,66%	3,01	8,42%	2,91	8,39%
Autres frais de gestion	1,10	3,3%	3,87	12,5%	6,84	19,91%	3,89	10,90%	3,83	11,05%
Entretien du patrimoine	0,26	0,8%	0,59	1,9%	3,51	10,24%	0,31	0,86%	1,43	4,14%
Charges locatives non récupérées	2,31	6,9%	2,91	9,4%	1,38	4,02%	0,99	2,78%	0,65	1,87%
Sous total CHARGES EXTERNES	6,75	20,3%	10,64	34,3%	13,33	38,83%	8,19	22,95%	8,83	25,46%
Charges financières					0,03	0,09%	0,19	0,54%	0,57	1,63%
Amortissements nets										
* patrimoine										
* autres										
Provisions	2,11	6,3%	5,21	16,8%	-5,72	-16,65%	-0,43	-1,19%	-0,53	-1,52%
Sous total CHARGES INTERNES	2,11	6,3%	5,21	16,8%	-5,68	-16,56%	-0,23	-0,65%	0,04	0,11%
TOTAL DES CHARGES	8,86	26,6%	15,85	51,1%	7,65	22,27%	7,96	22,30%	8,87	25,57%
RESULTAT COURANT	24,43	73,4%	15,16	48,9%	26,68	77,73%	27,73	77,70%	25,81	74,43%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux ⁽²⁾	22,39	67,3%	16,50	53,2%	22,00	64,08%	24,00	67,24%	24,00	83,63%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	22,21	66,7%	16,43	53,0%	21,96	63,96%	23,94	67,06%	23,90	68,92%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	2,04	6,1%	-1,34	-4,3%	4,68	13,64%	3,73	10,46%	1,81	5,22%
REPORT A NOUVEAU CUMULE ⁽¹⁾	4,82		3,48		7,07		10,80		12,08	

(1) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

(2) Hors distribution exceptionnelle prélevée sur la réserve de plus-value

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES ⁽¹⁾		Pourcentage
		(dont commissions de la Société de Gestion)		
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%
2011	1 316 194 €	354 495 €	[116 386 €]	26,93%

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

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%
2011	392,31 €	396,57 €	426,00 €	430,63 €	7,39%	7,31%	6,81%	6,73%

(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 %).

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2011 s'est élevé à 29,00 € par part, sous forme de quatre acomptes trimestriels d'un montant global de 24,00 € par part et d'un versement exceptionnel de 5,00 € par part prélevé sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeubles. Il procure une rentabilité nette sur le prix acheteur au 1^{er} janvier 2011 de 6,81 % et une rentabilité nette sur le prix moyen de l'exercice 2011 de 6,73 %.

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2010 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2011
Fonds collectés (1)	10 019 637 €	- €	10 019 637 €
+ Cessions d'immeubles (2)	1 261 694 €	45 598 €	1 307 292 €
+ Emprunts	392 000 €	711 338 €	1 103 338 €
- Commission de souscription	- 725 032 €	- €	- 725 032 €
- Achat d'immeubles	- 10 140 014 €	- 994 550 €	- 11 134 564 €
- Prélèvements sur primes d'émission (3)	- 1 262 492 €	- 151 840 €	- 1 414 332 €
- Dépôts et cautionnements	- 5 997 €	996 €	- 5 001 €
= Sommes restant à investir	- 460 204 €	- 388 458 €	- 848 663 €

(*) 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 2011 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 2011.

- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (BNP Paribas Real Estate), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2011, 98,2 % de la valeur vénale des immeubles repose sur des expertises obtenues de BNP Paribas Real Estate. Le solde correspond à la dernière acquisition de 2011 qui est retenue pour sa valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (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 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	9 996 333	18 110 028	18 110 028
Montant des droits et frais d'acquisitions	288 316		1 122 822
- Amortissements	-288 316		
- Provision pour gros entretiens	-177 541		
SOUS TOTAL	9 818 792	18 110 028	19 232 850
Agencements			
- Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	23 925	23 925	23 925
Immobilisations financières	5 001	5 001	5 001
Liquidités nettes à investir	-881 603	-881 603	-881 603
SOUS TOTAL	-852 677	-852 677	-852 677
Commission de souscription	1 126 016		1 598 276
- Amortissements	-1 126 016		
SOUS TOTAL	0	0	1 598 276
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	8 966 115	17 257 351	19 978 448
Nombre de parts sociales au 31/12/2011	40 377	40 377	40 377
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2012 du solde du dividende 2011	222,06	427,41	494,80
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2012 du solde du dividende 2011	229,48	434,83	502,22

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

<i>En euros</i>	31/12/2010	31/12/2011	Δ 2011/2010
	Valeurs après distribution en 2012 du solde du dividende 2011		
Valeur comptable / part	228,17	222,06	-2,68%
Valeur de réalisation / part	416,00	427,41	2,74%
Valeur de reconstitution / part	479,40	494,80	3,21%
Valeurs avant distribution en 2012 du solde du dividende 2011			
Valeur comptable / part	235,18	229,48	-2,42%
Valeur de réalisation / part	423,01	434,83	2,79%
Valeur de reconstitution / part	486,41	502,22	3,25%

FISCALITE

FISCALITE 2011 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	: 38,98 €	- Produits financiers	: 0,31 €
- Frais et charges déductibles	: 13,08 €		
- Intérêts d'emprunts	: 0,45 €		
= Revenus fonciers nets	: 25,45 €		
Rappel Dividende ⁽¹⁾	: 24,00 €		

⁽¹⁾ hors dividende exceptionnel prélevé sur la réserve des "plus ou moins values sur cessions d'immeubles" de 5,00 € par part versé au 15 décembre 2011 et non soumis à fiscalité (plus-value imposée dans la SCPI)

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

- Revenu imposable : 26,45 €

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 2012.

La vacance sur l'actif de Chavelot a pesé 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. Au 31 décembre 2011, votre Société de Gestion négociait un protocole d'accord en vue de la cession de la quote-part indivise de CIFOCOMA 2, opération qui a été réalisée le 24 janvier 2012 et devrait se traduire par une amélioration du taux d'occupation en 2012.

En 2012, SOFIDY entend développer et mieux mutualiser le patrimoine de votre SCPI en lançant une nouvelle augmentation de capital, en concertation avec votre Conseil de Surveillance.

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.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2011

BILAN (ACTIF)

ACTIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2011			Exercice N-1 31-déc-10
		BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A C T I F	Immobilisations Incorporelles Frais d'établissement				
I F	Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles				
I	Terrains				
M	Constructions locatives	10 323 456	327 123	9 996 333	8 916 771
M	Agencements aménagements				
O	Immobilisations en cours	23 925		23 925	
B I L	Autres immobilisations corporelles				
I S E	Immobilisations Financières				
	Dépôts et cautionnements versés	5 001		5 001	5 997
	Autres immobilisations financières				
TOTAL		10 352 382	327 123	10 025 259	8 922 768
A C T I F	Créances				
	Locataires et comptes rattachés	262		262	48 907
	Créances douteuses	227 370	147 530	79 840	73 921
	Locataires charges à rembourser	145 002		145 002	151 364
F	Créances diverses				
	Créances fiscales et sociales	6 673		6 673	27 699
C	Associés			0	
I R C	Autres créances	26 481		26 481	216 658
U L A N T	Trésorerie				
	Valeurs mobilières de placement	1 104 566		1 104 566	1 121 441
	Disponibilités	281 026		281 026	479 440
	Comptes de régularisation				
	Charges constatées d'avance	399		399	399
TOTAL		1 791 780	147 530	1 644 249	2 119 829
	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL GENERAL		12 144 161	474 653	11 669 508	11 042 596

BILAN (PASSIF)

PASSIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2011	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2010
C A P I T A L U X P R O P R E S	Capital social dont versé : 6 177 681 Primes d'émission Prélèvements sur primes d'émission Réserves réglementées Autres réserves Plus values réalisés sur vente d'immeubles Report à nouveau Résultat de l'exercice Acompte sur distribution	6 177 681 3 147 025 -1 414 332 572 586 410 721 1 032 069 -959 636	6 177 681 3 147 025 -1 262 492 740 069 268 738 1 054 559 -912 576
TOTAL		8 966 115	9 213 004
	Provisions pour risques et charges Provisions pour grosses réparations	75 000 177 541	75 000 186 393
TOTAL		252 541	261 393
	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Emprunts auprès des établissements de crédit	1 109 280	393 315
	Soldes créditeurs de banque	0	
D	Dettes financières (dépôts de garantie)	377 809	370 139
	Dettes d'exploitation		
	Clients créditeurs	77 078	74 303
T	Clients avances sur charges	195 763	182 808
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	37 991	76 848
T	Dettes fiscales et sociales	49 639	31 310
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	274	0
E	Associés	462 239	303 570
	Créditeurs divers	6 271	21 792
S	Autres dettes diverses	92 037	83 735
	Comptes de régularisation		
	Produits constatés d'avance	42 472	30 379
TOTAL		2 450 853	1 568 199
TOTAL GENERAL		11 669 508	11 042 596

ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31 décembre 2011		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	9 996 333	18 110 028	8 916 771	16 314 156
Immobilisations en cours	23 925	23 925		
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	177 541	-	186 393	
Autres provisions pour risques et charges	-	-		
TOTAL I	= 9 842 717	= 18 133 953	= 8 730 378	= 16 314 156
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	5 001	5 001	5 997	5 997
Créances				
Locataires et comptes rattachés	372 634	372 634	433 985	433 985
Autres créances	33 154	33 154	244 357	244 357
Provisions pour dépréciation des créances	-	147 530	-	159 793
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 104 566	1 104 566	1 121 441	1 121 441
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	281 026	281 026	479 440	479 440
Provisions générales pour risques et charges	-	75 000	-	75 000
Dettes				
Dettes financières	-	1 487 089	-	763 454
Dettes d'exploitation	-	360 744	-	365 269
Dettes diverses	-	560 547	-	409 097
TOTAL II	= -834 529	= -834 529	= 512 606	= 512 606
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	399	399	399	399
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-	42 472	-	30 379
TOTAL III	= -42 073	= -42 073	= -29 980	= -29 980
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 8 966 115	=	= 9 213 004	=
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	=	= 17 257 351	=	= 16 796 782

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	6 177 681			6 177 681
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	3 147 025			3 147 025
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 262 492		-151 840	-1 414 332
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		-167 483	572 586
Réserves				
Report à nouveau	268 738	141 983		410 721
Résultat de l'exercice			1 032 069	1 032 069
Acompte sur dividende			-959 636	-959 636
Résultat de l'exercice n-1	1 054 559	-1 054 559		
Acomptes sur distribution n-1	-912 576	912 576		
TOTAL GENERAL	9 213 004		-246 890	8 966 115

COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2011	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2010
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 316 194	1 262 372
Charges locatives facturées	123 550	147 327
Taxes locatives facturées	93 084	85 670
Produits annexes	36 200	51 621
<u>Autres produits d'exploitation</u>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	69 976	72 688
Provisions pour gros entretiens	57 347	33 861
Provisions pour risques et charges	0	0
Transfert charges d'exploitation (frais d'acquisition)	151 840	159 912
Autres produits	2 618	2
Total des produits d'exploitation	1 850 808	1 813 452
<u>Produits financiers</u>		
Produits financiers	15 441	9 224
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	15 441	9 224
<u>Produits exceptionnels</u>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	16 111	34 040
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	16 111	34 040
TOTAL DES PRODUITS	1 882 360	1 856 717
Solde débiteur = perte	0	0
Total général	1 882 360	1 856 717

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2011	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2010
<u>Charges immobilières</u>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	216 634	232 997
Charges d'entretien du patrimoine locatif	17 491	19 558
Gros entretiens	57 347	11 640
Autres charges immobilières	8 501	18 123
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		
Rémunération de la société de gestion	116 386	114 300
Impôts, taxes et versements assimilés	2 589	4 552
Commissions souscription	0	30 101
Frais d'acquisition	151 840	129 810
Diverses charges d'exploitation	100 930	120 676
Dotation aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	57 713	58 764
Provisions pour gros entretiens	48 495	31 617
Provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges	49 747	22 682
Total des charges d'exploitation	827 671	794 821
<u>Charges financières</u>		
Intérêts et charges assimilés	22 620	7 337
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	22 620	7 337
<u>Charges exceptionnelles</u>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	0	0
Impôt sur les bénéfices	0	0
TOTAL DES CHARGES	850 291	802 158
Solde créditeur = bénéfice	1 032 069	1 054 559
Total général	1 882 360	1 856 717

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.

Un expert immobilier (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. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2011, seul le dernier actif acquis en septembre 2011 n'a pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate.

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 (10 323 456 €), nets des amortissements (327 123 €), ainsi que des immobilisations en cours (23 925 €) correspondant à trois promesses de vente signées au 31 décembre 2011.

• Immobilisations financières

Ce compte correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 5 001 €.

• Créances locataires

Au 31 décembre 2011, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 262 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 227 370 €, provisionnés à hauteur de 147 530 €. 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 145 002 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 195 763 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 6 673 €, correspondant pour l'essentiel à la TVA déductible pour 4 675 € ;
- de créances diverses pour 26 481 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	1 104 566 €
- Disponibilités en banque :	281 026 €

- **Dettes**

Elles sont constituées de :

Dettes financières :	1 487 089 €
- Dettes bancaires	1 109 280 €
- Dépôts de garantie	377 809 €
Dettes d'exploitation :	921 291 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	77 078 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	195 763 €
- Dettes fournisseurs	37 991 €
- Dettes fiscales / TVA	49 639 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	274 €
- Comptes courants marché secondaire	126 113 €
- Dividendes du 4ème trimestre	299 652 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	36 475 €
- Créditeurs divers (trop perçus)	6 271 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	92 037 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

Les mouvements sur la prime d'émission 2011 sont les suivants :

<i>en Euros</i>	Primes d'émission 2011	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à fin 2010	1 884 533	
Primes d'émission 2011		
Ecart sur remboursements de parts 2011		151 840
Frais d'acquisition d'immobilisations 2011		
Commission de souscription 2011		
Solde de la prime d'émission à fin 2011	1 732 694	

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

<i>en Euros</i>	Primes d'émission 2011	Prélèvements sur la prime d'émission
Primes d'émission	3 147 025	
Frais acquisitions et amortissements		1 414 332
Commission de souscription		
Ecart sur remboursements de parts		
Solde de la prime d'émission	1 732 694	

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

Au 31 décembre 2011, les plus-values réalisées sur cession d'immeubles s'élevaient à 572 586 € qui se décomposent comme suit :

- Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2010	740 069 €
- Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles réalisées en 2011	34 402 €
- Distribution de réserve décidée par l'assemblée général ordinaire annuelle	- 201 885 €
- Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2011	572 586 €

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2011 ressort à :	1 032 069 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 659 984 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2012 s'est élevé à :	- 299 652 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	72 433 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/10	Entrées	Sorties	31/12/11
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	9 248 001	1 125 000	49 546	10 323 456
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	5 997	1 997	2 993	5 001
	9 253 998	1 126 997	52 539	10 328 457

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/10	Dotations	Reprises	31/12/11
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	331 231		4 108	327 123
Agencements				
Créances				
Créances douteuses	159 793	57 713	69 976	147 530
Provisions				
Pour charges	75 000			75 000
Pour gros entretiens	186 393	48 495	57 347	177 541
	752 417	106 208	131 431	727 194

Le solde des provisions pour risques et charges constitué au 31 décembre 2011 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 :	1 352 393 €
▪ les charges et taxes refacturées :	216 664 €
▪ les produits financiers sur certificats de dépôt :	15 441 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie en attente d'être investie. Les produits annexes, soit 36 200 €, 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 :	216 634 €
▪ <i>dont charges récupérables :</i>	123 550 €
▪ <i>dont taxes récupérables :</i>	93 084 €
▪ les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	17 491 €
▪ les gros travaux et réparations :	57 347 €
▪ le poste « autres charges immobilières » :	8 501 €
▪ <i>dont taxes non récupérables :</i>	7 950 €

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 s'établit à 505 € au titre de 2011, somme qui bénéficie d'un dégrèvement à 75 % au titre de la 2^{ème} année d'application.

• Charges d'exploitation de la Société

Conformément à la onzième résolution de l'assemblée générale du 8 juin 2010, 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 2011 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 116 386 €.

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 :	0 €
▪ frais d'achat du patrimoine :	151 840 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 100 930 €, sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise de BNP Paribas Real Estate (22 132 €),
- de frais d'actes et de contentieux (38 089 €),
- d'honoraires divers (13 390 €)
- des honoraires du Commissaire aux Comptes (10 700 €),
- des frais de voyages et déplacements (2 067 €),
- des frais postaux (4 561 €),
- d'autres frais bancaires (4 473 €),
- et des jetons de présence (2 000 €).

- **Dotations aux amortissements et provisions**

Les mouvements de dotations/reprises sur provisions au titre de l'exercice sont les suivants :

- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 57 713 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 69 976 € ; 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 48 495 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 57 347 €.

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 49 747 € 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 2011, la SCPI a signé trois compromis d'achat concernant deux boutiques en pied d'immeuble situées à Vienne (38) et une à Melun (77).

A la vente, deux promesses ont été signées en vue de céder :

- un appartement de 30 m² rue Lauriston à Paris (16^{ème}) récupéré à l'occasion d'un congé pour un prix net vendeur de 260 K€, (le local commercial a été reloué entre temps)
- un commerce de 65 m² boulevard Victor Hugo à Clichy (92), vacant depuis juin 2010, pour un prix net vendeur de 125 K€.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

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 2011</i>			<i>Au 31 décembre 2010</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	9 744 291	17 440 028	7 695 737	8 668 837	15 654 156	6 985 319
Moyennes surfaces de périphérie	530 000	530 000	-	530 000	530 000	-
Bureaux	49 165	140 000	90 835	49 165	130 000	80 835
TOTAL	10 323 456	18 110 028	7 786 572	9 248 002	16 314 156	7 066 154

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	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 Riboulet Bernard	82 55	09/08/78	55 424,90		2 637,36	58 062,26 0,00
CLICHY	92110	98 boulevard Victor Hugo Ilôt Pouchet	Crédit du Nord Libre	130 65	17/01/79	98 329,61 49 164,81		2 210,51 1 105,26	100 540,12 50 270,07
GONESSE	95500	3 place du Général de Gaulle	Le Fournil	57	25/08/80	41 923,48		1 387,29	43 310,77
TRESSSES	33370	Gallerie Marchande le Bourg	Bensoudane AB'Solutions Papa Tango	24 80 82	11/08/80	82 317,71		1 753,16	84 070,87 0,00 0,00
VILLENEUVE 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	Libre	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 Délices de Matmata Dely's Pizza Les Jumeaux Le Bechehennec	126 121 60 134 120	22/07/81	390 348,00		5 716,84	396 064,84
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
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	Trois	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		63 797,76	262 050,12
PARIS	75018	1-3 rue Caulaincourt	Castorama	69	31/05/83	174 096,78		4 268,57	178 365,35
SAINTE 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
SAINTE NOLFF	56250	place de la Mairie	Noblet	220	05/04/84	104 580,03		3 621,57	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	Aw alcom	64	14/06/84	166 123,54		32 868,01	198 991,55
LA CHAPELLE SAINT MESMIN	45380	RN 152	Lagoon perssing Wrona Da silva Pereira	56 45 19	27/07/84	98 596,40			98 596,40

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75020	20 rue Ménilmontant	Dada	63	19/09/84	130 318,60		26 526,13	156 844,73
PARIS	75001	35 rue Fichelleu	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
VITRY SUR SEINE			Scoop Line	143					0,00
	94400	avenue du 8 Mai 1945	Ponnuthurai	61	20/12/84	184 463,31		35 444,40	219 907,71
			Etoile Coiffure	48					0,00
			Tamout	46					0,00
			Libre	40					0,00
			Darmonde Jacques	68					0,00
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	Max Affaires	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	Le soleil de naple	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
PARIS	75003	34 rue Noire Dame de Nazareth - 33 rue Meslay	Bartex	49	22/11/05	260 000,00		17 700,00	277 700,00
CHAVELOT	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 Montorgueil	Nicolas	3	05/09/07	48 366,82			48 366,82
PARIS	75004	64-66 rue St Louis en l'Isle		2		32 555,73			32 555,73
PARIS	75007	25 boulevard de la Tour Maubourg		3		36 968,05			36 968,05
PARIS	75017	1 rue de Chazelles		3		40 305,67			40 305,67
PARIS	75009	45 rue de Rochechouart		3		26 992,37			26 992,37
PARIS	75014	151 rue d'Alesia		4		47 669,73			47 669,73
PARIS	75015	199 rue de la Convention		3		39 748,19			39 748,19
PARIS	75015	331 bis rue de Vaugirard		3		43 530,17			43 530,17
PARIS	75016	46 rue d'Auteuil		5		128 978,21			128 978,21
PARIS	75016	2 rue Dufrenoy		4		43 256,09			43 256,09
PARIS	75016	66 avenue Kléber		3		45 142,37			45 142,37
PARIS	75016	64 rue de Passy		6		257 330,35			257 330,35
PARIS	75017	73 boulevard Berthier		4		20 223,54			20 223,54
PARIS	75017	71 rue Guy Moquet		2		21 156,96			21 156,96
PARIS	75018	50 rue Damméont		2		17 734,51			17 734,51
PARIS	75019	98 rue de Flandre		4		26 601,74			26 601,74
ASNIERES	92600	1 rue Bokanow ski		3		22 168,12			22 168,12
AULNAY SOUS BOIS	93600	10 rue Isidore Nerat		3		22 611,51			22 611,51
CHATILLON	92320	9-11 rue Gabriel Péri		3		14 565,06			14 565,06
CLAMART	92140	29 avenue Jean Jaurès		3		39 868,49			39 868,49
CORBELL ESSONNES	91100	34 place du Comte Haymon		7		21 804,73			21 804,73

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	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		2		23 549,11			23 549,11
FONTAINEBLEAU	77300	108 Grande Rue		6		29 072,96			29 072,96
LAGNY SUR MARNE	77400	1 rue des Marchands		5		17 689,01			17 689,01
MALAKOFF	92240	53 avenue Pierre Larousse		2		10 936,29			10 936,29
MEUDON	92190	7 place des Arts		3		9 574,40			9 574,40
NEUILLY PLAISANCE	93660	34T avenue du Maréchal Foch		4		15 227,12			15 227,12
NOGENT SUR MARNE	94130	142 Grande Rue Charles de Gaulle		2		21 107,50			21 107,50
ORSAY	91400	6 rue Boursier		5		16 144,22			16 144,22
RAMBOUILLET	78120	13 rue Général de Gaulle		3		15 699,38			15 699,38
SCEAUX	92330	198 rue Houdan		3		18 714,56			18 714,56
VELIZY VILLACOUBLAY	78140	9 Avenue du Général de Gaulle		4		9 334,86			9 334,86
VERSAILLES	78000	26 avenue de Saint Cloud		4		26 446,20			26 446,20
COMPIEGNE	60000	3-11 place de l'Hôtel de Ville		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		62 101,85	532 101,85
SENS	89100	54 Grande Rue	Mutuelle MCD	73	27/12/10	400 000,00		54 299,79	454 299,79
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Pleard Surgelés	392	29/12/10	530 000,00		11 129,79	541 129,79
PARIS	75011	57 rue Popincourt	Astre du jour	48	17/06/11	510 000,00		61 858,11	571 858,11
DUNKERQUE	59140	39-41 place Emile Bollaert	Nuage Bleu	47					
EVREUX	27000	13 rue de la Harpe	LBDR Optique	91	07/07/11	290 000,00		41 600,00	331 600,00
			Binette	269	30/09/11	325 000,00		51 300,00	376 300,00
TOTAL GENERAL						10 323 456	0	805 459	11 128 915
				7 741					

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 2011.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, les 10 mars 2011, 24 mai 2011, 28 septembre 2011, et 8 mars 2012, afin d'examiner la situation, la gestion et les comptes de l'exercice 2011.

Les membres ont défini par ailleurs une efficace procédure de consultation et concertation par courrier électronique, permettant de valoriser les réunions effectives.

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, la gestion des immeubles, ainsi que sur les comptes 2011 et perspectives 2012.

A l'issue de cet exercice, nous tenons à saluer la qualité et l'importance du travail accompli par la Société de Gestion, que nous avons déjà soulignée lors de nos chroniques dans le bulletin trimestriel d'information.

Les comptes de la SCPI CIFOCOMA 2 qui vous sont présentés pour cet exercice 2011, ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

- **Comptes 2011 :**

Le résultat de l'exercice 2011 ressort à 1 032 K€ contre 1 055 K€ en 2010, soit une baisse de 2,1 %.

Ce résultat vient conclure un exercice 2011 principalement marqué par une consolidation du taux d'occupation moyen annuel, qui s'établit à 93,43 % en 2011 contre 93,34 % en 2010, grâce aux actions menées en matière de gestion locative, à un programme d'arbitrage d'actifs vacants mais aussi à une politique d'acquisition active (3 opérations pour un montant total de 1 300 K€ avec un effet de levier du crédit modéré). L'encours de la dette au 31 décembre 2011 s'élève à 1 103 K€ dont 739 K€ (soit 67 % de l'encours total) sont dus au titre d'emprunts contractés à taux fixe entre 4,05 % et 4,19 % sur 15 ans.

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 116 386 €, conformément à la convention de gestion rappelée par le commissaire aux comptes et faisant l'objet de la 11^{ème} résolution.

- **Maintien du dividende ordinaire :**

Le dividende versé au titre de l'exercice 2011 s'élève à 24,00 € par part (hors dividende exceptionnel de 5,00 € par part prélevé sur la réserve de plus-value des cessions) identique au dividende ordinaire versé au titre de l'exercice précédent. Rapporté au prix acheteur moyen de l'exercice, le dividende procure un rendement de 6,73 %. C'est donc un montant de 959 636 € qui a été réparti entre les associés. Les résultats permettent également de doter le report à nouveau de votre SCPI qui s'établit au 31 décembre 2011 à 410 721 €.

- **Indivision de Chavelot :**

La procédure portant sur le partage de l'indivision a abouti à une négociation amiable visant la cession de la quote-part indivise de Cifocoma 2. Le 24 janvier 2012, le protocole d'accord a été signé pour un prix net vendeur de 550 K€, avec le soutien de Votre Conseil de Surveillance.

L'amélioration de la capacité distributive de votre SCPI devrait se poursuivre au cours de l'exercice 2012.

- **Le contentieux avec l'ancienne Société de Gestion, concernant la rupture de son mandat :**

La procédure a été initiée en janvier 2009 par l'ancienne Société de Gestion UFFI REAM devant le Tribunal de Grande Instance de Nanterre.

UFFI REAM invoque une révocation sans motif de son mandat, tandis que CIFOCOMA 2, en défense et en demande reconventionnelle, considère au contraire qu'il s'est agi d'une démission abusive. UFFI REAM réclame 370 000 euros de dommage et intérêts hors frais de procédure. Face à ces prétentions, une provision a été constituée comme il est d'usage. CIFOCOMA 2, de son côté prétend à 429 333 euros, en dédommagement de son propre préjudice subi du fait des fautes de gestion commises par l'ancienne Société de Gestion.

De nombreuses audiences se sont tenues au cours de l'exercice 2011, ainsi qu'au début de l'exercice 2012, ce qui est la norme dans de telles affaires.

- **Directive Européenne juin 2011 et alerte sur l'avenir des SCPI :**

La directive européenne concernant les fonds alternatifs dont feraient partie les SCPI doit être connue de tous les associés de Cifocoma 2. L'application de cette directive pourrait être très pénalisante pour Cifocoma 2 qui se verrait imposer un dépositaire, en plus de la société de gestion, aggravant les charges de la SCPI.

Les associés ont déjà reçu une information par le BTI du premier trimestre 2012. Ils continueront à être informés mais il est indispensable qu'ils participent aux pétitions initiées par l'APPSCPI.

Nous exprimons notre satisfaction à la société SOFIDY pour l'ardeur qu'elle développe pour défendre nos intérêts, dans un contexte économique difficile et une situation juridique ardue.

En conséquence, lors de l'Assemblée Générale 2012, nous vous proposons de renouveler son mandat de gestion au titre de l'année 2013 et plus largement, d'approuver les résolutions qui sont soumises à vos suffrages, et de renouveler votre confiance tant à la Société de Gestion qu'au Conseil de Surveillance.

Le mandat de trois Conseillers arrive à échéance. Il s'agit de Monsieur Pascal BING, de la société SOPADEV représentée par Monsieur Claude BON et d'APPSCPI représentée par Madame Jacqueline SOLSONA, qui se représentent à vos suffrages. De nouveaux candidats sollicitent également vos suffrages pour les postes à pourvoir. Seront élus les trois candidats qui recueilleront le plus de suffrages positifs.

En conclusion, nous remercions ici, encore une fois, tous les associés qui ont soutenu le Conseil de surveillance dans son action de contrôle et d'information au cours de cet exercice 2011 et nous vous invitons à pleinement conserver votre confiance en notre SCPI.

Denys ARBOUCALOT
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

(Exercice clos le 31 décembre 2011)

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 2011, 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.

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 2011 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 > du paragraphe C de l'annexe précisent que la provision relative au litige avec l'ancienne Société de gestion a été maintenue à l'identique par votre Société de gestion au 31 décembre 2011.

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 21 mars 2012

Cabinet François PROVENCERE
François PROVENCERE

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2011)

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 24 mai 2011 qui a renouvelé son mandat, 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 2011, la SCPI CIFOCOMA 2 a pris en charge, une rémunération totale pour SOFIDY de **116 385,72 € HT**.

2) Commission de souscription

Conformément à la dixième résolution de l'assemblée générale du 24 mai 2011 qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions de recherche de souscriptions et de la réalisation des projets d'investissement, moyennant une commission de :

- 8% HT des capitaux collectés, inclus les primes d'émission, lors des augmentations de capital..

Au titre de l'exercice 2011 : **montant néant**

3) Commissions de cession de parts

Conformément à la dixième résolution de l'assemblée générale du 24 mai 2011, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions, moyennant une commission, à la charge de l'acquéreur.

Paris, le 21 mars 2012

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 2011, l'état patrimonial, le compte de résultat, 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 2011 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 2011	1 032 068,76 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	410 720,86 €
Total Bénéfice distribuable :	1 442 789,62 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés sous forme de quatre acomptes aux associés, pour 959 636,00 € et le solde au report à nouveau soit 483 153,62 €.

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 approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 201 885,00 € prélevé sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeuble. Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée le 15 décembre 2011 sous forme d'un versement de 5,00 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

SIXIEME 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.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2011, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 222,06 € par part.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2011, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 427,41 € par part.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2011, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 494,80 € par part.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la onzième résolution de l'Assemblée Générale du 24 mai 2011, la cession intervenue en 2011 des locaux situés rue Jean Jaurès à Châtelleraut (86) pour un prix net vendeur de 80.000 €, dégageant une plus-value nette de 34 402,25 €.

Pour l'unique cession intervenue en 2011, l'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve la plus-value nette réalisée soit 34 402,25 €.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de SOFIDY en qualité de Société de Gestion pour toute la durée de l'exercice 2013 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 forfaitaire de 77,00 euros HT, au titre des frais de dossier lors du traitement des successions – donations.
 - SOFIDY percevra un droit fixe de 6,37 euros HT, quel que 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.

DOUZIEME 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 2012.

TREIZIEME 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 5.500.000 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement et constituer tous droits réels nécessaires à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes constatées à la fin du trimestre précédent la distribution.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2 200 € 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.

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- Monsieur Yves Pascal BING
- la Société SOPADEV, représentée par Monsieur Claude BON
- l'APPSCPI, représentée par Madame Jacqueline SOLSONA

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

- Monsieur Pierre FABRE,
- Monsieur Bruno FRANÇOIS,
- Monsieur Régis GALPIN,
- Monsieur Gérard LAPLASSE,
- La SCI AAAZ représentée par Monsieur Serge BLANC,
- Monsieur Gérard VAUTIER,
- Monsieur Patrick WASSE,
- L'APPSCPI représentée par Madame Jacqueline SOLSONA,
- Monsieur Pascal BING
- La société SOPADEV, représentée par Monsieur Claude BON,

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants, pour une durée de trois ans, en qualité de membres du Conseil de Surveillance :

-
-
-

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

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.

