



CIFOCOMA 4

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2012-01

Période analysée
Du 01-01-2012 au 31-03-2012

Période de validité
Du 01-04-2012 au 30-06-2012

EDITORIAL

Un trimestre placé sous le signe du changement pour votre Société de gestion et celui de la stabilité et d'une sécurité renforcée pour vos SCPI.

Votre société de gestion est sur le point de changer d'actionnaire et va aborder de ce fait une période nouvelle de son histoire.

Le Groupe FIDUCIAL a ainsi signé en mars 2012 un protocole d'acquisition, soumis comme il se doit à l'aval de l'Autorité des Marchés Financiers, pour prendre le contrôle à 100% d'UFFI REAM. FIDUCIAL est le groupe leader en France des services aux petites entreprises, artisans, commerçants, professions libérales et agriculteurs. Le groupe emploie 13 000 collaborateurs dans 78 pays, dont la moitié en France, avec 660 agences.

FIDUCIAL est un groupe français indépendant, particulièrement solide financièrement, rompu aux exigences et à la déontologie des métiers réglementés, tel celui de la gestion d'actifs pour compte de tiers. Au surplus, il dispose d'une expérience reconnue en matière de gestion de SCPI avec la SCPI Buroboutic.

Les Conseils de surveillance de vos SCPI ont été régulièrement tenus informés du processus de ce changement d'actionnaire et se sont montrés favorables à l'arrivée de ce nouvel actionnaire.

Aux yeux des équipes de la Société de gestion, cette évolution s'avère très positive pour les associés en plaçant UFFI REAM en position optimale pour assurer dans le long terme sa mission de préservation et de valorisation de votre épargne.

A ce propos, qu'en est-il aujourd'hui des SCPI gérées par UFFI REAM ?

En ces temps de crise financière et d'incertitude persistante sur la santé de notre économie, le placement en SCPI fait figure d'exception. Les revenus sont réguliers et, dans certains cas, élevés. La valeur des patrimoines continue à progresser sans excès. Il est rare que les revenus baissent, sauf ponctuellement, en cas de vacance locative due à la conjoncture ou de contentieux, pour lesquels toutes actions utiles sont bien entendu menées pour préserver vos revenus.

En témoignent les dividendes du premier trimestre 2012 versés par les SCPI gérées par UFFI REAM. A une exception près, ceux-ci se situent au même niveau que ceux de 2011 et, dans plusieurs cas, permettent d'anticiper un dividende annuel 2012 qui sera supérieur à celui de l'an dernier. Nous nous efforçons également de renforcer les reports à nouveau de celles des SCPI le justifiant, ceci pouvant alors expliquer parfois que les dividendes ne progressent pas toujours autant que les résultats courants. Cette politique, estimée sage et prudente, apparaît comme une garantie essentielle de stabilité pour les revenus futurs, tout en permettant de continuer à faire face aux aléas de conjoncture, à l'abri desquels nul ne peut se trouver.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale se déroulera au siège social de la société,
24 rue Jacques Ibert à Levallois-Perret (Hauts-de-Seine) :

Lundi 11 juin 2012 à 16 heures.

En cas d'impossibilité pour vous-même d'assister à l'assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous adresser avant la date-limite votre pouvoir et/ou vote par correspondance.

Il est rappelé que pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

FISCALITE

Impôt de solidarité sur la fortune - ISF

Impôt déclaratif établi sous votre responsabilité. La valeur communiquée ci-dessous vous est transmise à titre indicatif. Les contribuables doivent évaluer leur patrimoine au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Prix de retrait de la part au 31 décembre 2011 = 249,01 €

Produits financiers

La trésorerie des SCPI est placée en comptes à terme ou en certificats de dépôt négociables. La loi de financement de la Sécurité Sociale a généralisé la « retenue à la source » des prélèvements sociaux (13,50% depuis le 1^{er} octobre 2011), applicable à tous les produits de placement à revenu fixe, *quel que soit le régime d'imposition*.

Les prélèvements sur les produits financiers versés par vos SCPI sont les suivants :

- soit, vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire dont le taux est fixé à 37,50% depuis le 1^{er} janvier 2012 (le taux du prélèvement libératoire passant de 19% à 24% au 1^{er} janvier 2012 + 13,50% de prélèvements sociaux) : les produits financiers que vous percevez avec vos dividendes sont nets de toute imposition,

- soit, vous avez opté pour la déclaration personnelle : la société de gestion procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (13,50%). Vous serez imposables sur vos revenus financiers selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, déduction faite des prélèvements sociaux.

Pour information, nous vous indiquons que les prélèvements sociaux sont majorés de 2% à compter du 1^{er} juillet 2012 (13,50% à 15,50%).

UFFI REAM

24, rue Jacques Ibert - 92533 Levallois-Perret Cedex - Tél. : 01 47 59 29 59 - Fax : 01 47 59 28 57 - www.uffi.fr
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

FISCALITE (suite)

Plus-values immobilières

Pour les personnes physiques, dans le cas de plus-values lors de vente d'immeubles détenus depuis moins de 30 ans, comme dans le cas de cession de parts de SCPI, après prise en compte d'un abattement annuel à partir de la 6^{ème} année, modifié comme suit à compter du 1^{er} février 2012 :

- de 2% par an entre 6 et 17 ans de détention,
- de 4% par an entre 18 et 24 ans de détention,
- de 8% par an entre 25 et 30 ans de détention,

l'imposition à 32,50% (19% d'impôt et 13,5% de prélèvements sociaux depuis le 1^{er} octobre 2011), appliquée sur la plus-value constatée, est retenue à la base ; les associés percevant un produit net.

INFORMATIONS GENERALES

Conditions de retrait des parts et jouissance des parts

Toute demande de retrait doit être adressée à la société de gestion en courrier recommandé avec accusé de réception, accompagnée du ou des certificat(s) nominatif(s) original(aux). Les demandes sont traitées en fin de mois, en fonction des souscriptions pouvant compenser les retraits.

Les parts retirées du capital cessent de participer aux distributions de dividende à compter du 1^{er} jour du mois qui suit celui au cours duquel le retrait intervient.

Parts en souscription : la jouissance des parts est fixée au premier jour du troisième mois qui suit la souscription et son règlement.

Changements d'adresse, de domiciliation bancaire et/ou d'option fiscale

Toute demande de modification doit être adressée directement à UFFI REAM et doit parvenir à la société de gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

- Pour les changements d'adresse, prière de joindre un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture EDF, facture téléphone, etc ...).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé.

SCPI CIFOCOMA 4

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable type « Commercial »

Date de création : 9 septembre 1994

Visa AMF n° 01-11 en date du 5 novembre 2001 portant sur la note d'Information, actualisée le 12 décembre 2008

CAPITAL

| | |
|--|-----------------|
| Capital nominal au 01.01.2012 (161 796 parts) | 24 754 788,00 € |
| Capital nominal au 31.03.2012 (174 976 parts) | 26 771 328,00 € |
| Capitaux collectés au 31.03.2012 | 42 511 690,62 € |
| Capital autorisé : 251 100 parts | 38 418 300,00 € |
| Capitalisation au 31.03.2012 (en prix de souscription) | 47 243 520,00 € |
| Nominal | 153,00 € |
| Valeur de réalisation au 01.01.2012 | 244,43 € |
| Nombre de parts souscrites au 31.03.2012 | 174 976 |
| Nombre d'associés | 608 |

Augmentation de capital en cours

Conditions de souscription à compter du 25 décembre 2008

| | |
|---------------------------------|----------|
| Nominal | 153,00 € |
| Prime d'émission | 117,00 € |
| Somme payée par le souscripteur | 270,00 € |

- La commission de souscription, pour ce qui concerne celle réglée par le souscripteur en complément du prix de souscription, est fixée à 7,774% TTC du montant, prime d'émission incluse, de la souscription, soit 20,99 €.
- Minimum de souscription : 10 parts pour les non associés.

CONDITIONS DE CESSIION

CIFOCOMA 4 étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

- Soit il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement du nominal + prime d'émission, soit le prix de souscription en vigueur diminué du montant de la commission de la société de gestion, soit actuellement 249,01 €.
- Soit il n'y a pas de demande de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. A ce jour, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.
- Soit il n'existe pas de fonds de remboursement et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreurs 12 mois après leur inscription conformément à l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :
 - information de l'AMF par la société de gestion ;
 - convocation d'une A.G.E dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L.214-50 du Code Monétaire et Financier.

CESSION DE GRE A GRE

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Frais à la charge de l'acquéreur :

- le droit d'enregistrement de 5%,
- un droit fixe de 30,50 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

DONATIONS - SUCCESSIONS

Prévoir un droit fixe de 92,09 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS.

| | 2012 | 1 ^{er} trim. |
|---------------|------|-----------------------|
| Souscriptions | | 13 631 |
| Retraits | | 451 |
| Solde * | | 13 180 |

* vient en augmentation du capital social

Aucune transaction hors marché au cours du 1^{er} trimestre 2012.

Aucune demande de retrait en attente au 31 mars 2012.

DISTRIBUTION

| | Dividende 2012 | 1 ^{er} trim. |
|---------------------|----------------|-----------------------|
| Revenus fonciers | | 2,98 € |
| Produits financiers | | 0,12 €* |
| Total | | 3,10 € |

* avant prélèvement libératoire de 37,50% en cas d'option

Versement dividende 1^{er} trimestre : 25 avril 2012

RENDEMENT

| Au 1er janvier | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Rendement | 5,23% | 5,08% | 4,50% | 4,88% | 5,00% |
| Prix de souscription | 260 €** | 270 €** | 270 € | 270 € | 270 € |
| Dividende* | 13,60 € | 13,71 € | 12,16 € | 13,17 € | 13,50 € |

* Avant prélèvement libératoire.

** Au 31 décembre.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation

| | 2012 | 1 ^{er} trim. |
|------------|--------|-----------------------|
| En surface | 88,25% | |
| En loyer * | 92,87% | |

* Taux hors immeubles en arbitrage : 94,10%

Taux d'encaissement des loyers

| | 2012 | 1 ^{er} trim. |
|--|--------|-----------------------|
| | 94,05% | |

Situation locative

Relocations

- Centre commercial 7 place des Arts - 92190 MEUDON (indivision) 14 m²
pour un loyer annuel de 2 376 € HT

Locaux vacants

- 13 rue Henri Potez - 40800 AIRE SUR ADOUR 1 026 m²
- 1-3 rue Berthe Molly - 68000 COLMAR 334 m²
- Route de Chardonchamp - 86440 MIGNE AUXANCES 59 m²
- 54-60 avenue de Verdun - 72200 LA FLECHE 423 m²
- Le Britania - 20 rue Eugène Deruelle - 69000 LYON 627 m²

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)