



## CIFOCOMA 4

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2012-04

---

Période analysée  
Du 01-10-2012 au 31-12-2012

Période de validité  
Du 01-01-2013 au 31-03-2013

## EDITORIAL

---

Comment se portent nos SCPI et les marchés immobiliers, et surtout quelles sont les perspectives en ce début 2013 ?

La croissance zéro s'est installée dans notre pays ; elle commence à peser sur les revenus locatifs et donc sur les résultats des SCPI. Non pas tant du fait de la vacance des immeubles, qui augmente, somme toute, assez peu, mais du fait de la santé financière de certains des locataires. Sauf exception, toutefois, les revenus ou les dividendes auront bien résisté en 2012.

L'année économique 2013 restera, sans nul doute, difficile dans l'ensemble. Mais, alors que l'année 2012 s'est mal terminée, on peut espérer que la situation à la fin 2013 soit meilleure. Une amélioration, même modérée, devrait suffire à atténuer les impacts de la crise économique sur les marchés immobiliers et donc sur les performances de nos SCPI. Si cette hypothèse est la bonne, les dividendes 2013 devraient être mieux orientés encore.

Enfin, n'oublions pas qu'avec des taux d'intérêts toujours historiquement au plus bas, le placement en pierre papier SCPI représente un des meilleurs placements disponibles. Certaines SCPI d'UFFI REAM seront ouvertes à la collecte en 2013 et les marchés secondaires recèlent toujours des opportunités intéressantes.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL  
Président Directeur Général

## ACTUALITES

---

### Projet de fusion

Un projet de fusion entre trois SCPI gérées par la société UFFI REAM, qui a rejoint le groupe Fiducial en juillet 2012, est étudié par vos Conseils de Surveillance et votre Société de Gestion.

Nous avons souhaité vous associer le plus tôt possible, avec vos Conseils de Surveillance, à l'élaboration de ce projet, qui permettra de constituer une SCPI de commerces de grande taille, en réunissant les SCPI Cifocoma 3, Cifocoma 4 et Ficoma.

La future SCPI resterait à vocation commerciale et serait d'une taille plus conforme aux nouvelles exigences économiques, permettant une meilleure mutualisation des risques locatifs et une politique d'acquisition d'immeubles plus importants, en limitant voire supprimant les acquisitions en indivision. Le nouvel ensemble offrirait ainsi aux associés une sécurité renforcée et des performances consolidées avec une perspective de développement. Cette future SCPI deviendrait la deuxième plus importante SCPI de commerces.

Un groupe de travail, composé de plusieurs membres de chacun des Conseils de Surveillance, se réunit régulièrement depuis septembre 2012, afin d'examiner le projet sous tous ses aspects, définir les modalités de l'opération et, en particulier, les conditions de fixation des parités d'échange.

Vos Conseils et votre Société de Gestion s'attachent, par ces travaux, à préserver l'intérêt et l'égalité des associés.

Au terme de ce processus, c'est-à-dire début avril 2013, vos Conseils auront à se prononcer définitivement sur le traité de fusion, traité de fusion qui sera soumis à votre vote lors des Assemblées Générales de juin 2013.

Aucune désignation de membres de Conseil de Surveillance n'est donc prévue à l'occasion des Assemblées Générales statuant sur les comptes de l'exercice, du fait de l'opération de fusion. De même, la perspective de la fusion entraînera une autre mesure exceptionnelle : la suspension, pour un temps limité, des souscriptions, comme des retraits, dès que les parités de fusion auront été arrêtées, soit au début du deuxième trimestre 2013.

## ACTUALITE FISCALE

---

### Produits Financiers

Les revenus financiers versés par votre SCPI, issus du placement de trésorerie de cette dernière en produits de placements à revenu fixe (comptes à terme ou certificats de dépôts négociables) pouvaient être soumis jusqu'au 31 décembre 2012, sur option du contribuable, à un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu au taux de 24% (hors prélèvements sociaux). Ce n'est qu'en l'absence d'application du prélèvement libératoire que les produits en cause étaient imposés à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif.

A compter du 1er janvier 2013, et depuis le vote de la loi de finances pour 2013, les produits de placement à revenu fixe sont imposés selon les modalités suivantes :

---

### UFFI REAM

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex - Tél. : 01 49 97 56 00 - Fax : 01 49 97 56 66 - www.uffi.fr  
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

## ACTUALITE FISCALE (suite)

---

### 1.- Associés percevant des produits de placement pour un montant inférieur à 2 000 €

Ces associés qui perçoivent au maximum 2 000 € de ces produits (de votre SCPI et d'autres parties versantes) peuvent opter pour une imposition au taux de 24%.

Cette option est exercée sur la déclaration annuelle de revenu.

En outre, s'ils remplissent les conditions légales, ces mêmes associés peuvent demander à être dispensés du prélèvement à la source (voir ci-dessous).

### 2.- Associés percevant des produits de placement pour un montant supérieur à 2 000 €

Pour ces autres associés, le régime applicable est le suivant :

#### 2.1.- Le principe

(i) Tout d'abord, un prélèvement à la source (donc par votre SCPI) est obligatoire, à un taux de 24% ;

(ii) Puis l'associé bénéficiaire du revenu le fait figurer sur sa déclaration annuelle de revenus, pour qu'il soit imposé selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Bien entendu, l'impôt payé au titre du prélèvement est imputé sur celui dû au titre de l'impôt sur le revenu.

Le prélèvement effectué par votre SCPI fonctionne ainsi comme un acompte.

#### 2.2.- L'exception

**Les contribuables dont le revenu de référence (information figurant sur votre avis d'imposition annuel) est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source.**

A cet effet, ils adressent à la partie versante au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement une attestation sur l'honneur indiquant qu'ils remplissent la condition décrite ci-dessus.

Pour 2013, qui est la 1<sup>ère</sup> année d'application du nouveau régime d'imposition des produits de placement à revenu fixe, la loi de finances pour 2013 a prévu que l'attestation mentionnée ci-dessus pouvait être adressée à votre SCPI **au plus tard le 31 mars 2013**, et qu'elle prenait effet pour les revenus versés à compter de la date à laquelle elle était formulée.

La dispense du prélèvement à la source n'est qu'une modalité simplifiée du paiement de l'impôt : le bénéficiaire doit bien déclarer le revenu perçu sur sa déclaration annuelle de revenus.

**Nous attirons l'attention des associés remplissant la condition de revenu et qui souhaitent être dispensés du prélèvement que, dans le silence du bénéficiaire, la partie versante (votre SCPI) doit procéder d'office au prélèvement.**

Les modalités d'application des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles) ne sont pas modifiées (15,5%).

Ces modifications seront apportées sur votre prochaine distribution du premier trimestre 2013 (versée en avril).

## IMPOT DE SOLIDARITE 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<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

A titre indicatif, prix de retrait de la part au 31.12.2012 = 249,01 €

## 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<sup>er</sup> 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 31.12.2012 (210 012 parts)	32 131 836,00 €
Capitaux collectés au 31.12.2012	52 088 324,92 €
Capital autorisé : 251 100 parts	38 418 300,00 €
Nominal	153,00 €
Valeur de réalisation au 01.01.2012	244,43 €
Nombre de parts souscrites au 31.12.2012	210 012
Nombre d'associés	719
Capitalisation au 31.12.2012 (en prix de souscription)	56 703 240,00 €

## 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, incluse dans la prime d'émission, supporte les frais de collecte à hauteur de 7,774% TTC du montant et les frais de recherche des investissements à hauteur de 2,392% TTC, qui ne sont prélevés que dans le cas où la souscription n'est pas compensée par un retrait.

Minimum de souscription : 10 parts pour les non associés.

## Prix de retrait depuis le 25 décembre 2008

Prix de souscription - commission de souscription = 249,01 € par part

## CONDITIONS DE CESSIION

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

### CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

1. Soit il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement au prix de retrait.

2. 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.

3. 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.

## MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LE RACHAT (OU LA VENTE) DES PARTS

2012	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
Souscriptions	13 631	13 817	11 558	15 231
Retraits	451	1 977	1 770	1 823
Solde *	13 180	11 840	9 788	13 408

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune transaction hors marché au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

Aucune demande de retrait en attente au 31 décembre 2012.

## Cession de gré à gré

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.

## DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende 2012	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
Revenus fonciers	2,98 €	2,94 €	2,85 €	4,20 €
Produits financiers	0,12 €*	0,16 €**	0,25 €**	0,00 €
Total	3,10 €	3,10 €	3,10 €	4,20 €

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

\*\* avant prélèvement libératoire de 39,50% en cas d'option

Versement dividende 1<sup>er</sup> trimestre : 25 avril 2012

Versement dividende 2<sup>ème</sup> trimestre : 25 juillet 2012

Versement dividende 3<sup>ème</sup> trimestre : 25 octobre 2012

Versement dividende 4<sup>ème</sup> trimestre : 25 janvier 2013

## DVM - TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHE

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Au 31.12	2008	2009	2010	2011	2012
DVM	5,23%	4,51%	4,88%	5%	5%
Dividende en €*	13,71	12,17	13,17	13,50	13,50
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de part moyen de l'année en €	262,15	270,00	270,00	270,00	270,00

\* Avant prélèvement libératoire

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation financier (TOF)

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

2012	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
En loyer *	92,87%	91,94%	92,25%	93,82%

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 96,43%

### Taux d'encaissement des loyers au 31.01.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
	96,60%	95,03%	96,53%	97,51%

### Situation locative

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (locaux commerciaux)

- Centre commercial Espace -78130 Les Mureaux (Indivision) 189 m<sup>2</sup>

Relocations (Néant)

### Acquisitions

Par acte authentique signé le 12 octobre 2012, il a été acquis en copropriété un bâtiment à usage commercial, situé 99 à 103 boulevard de Stalingrad à Vitry-sur-Seine (94), développant une surface de 3 130 m<sup>2</sup> et loué au Groupe RAPP.

Cet investissement, d'un montant de 3 879 900 € acte en mains présente un rendement de 7,12%.

Arbitrages (Néant)