



CIFOCOMA 4

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2012-03

Période analysée
Du 01-07-2012 au 30-09-2012

Période de validité
Du 01-10-2012 au 31-12-2012

EDITORIAL

Dans un environnement économique toujours aussi dégradé, l'immobilier d'entreprise reste globalement équilibré, mais commence aussi à être quelque peu pénalisé : pas d'excès d'offre de constructions neuves, mais des zones où les valeurs sont tendues par des investisseurs à la recherche de sécurité, et, du côté des utilisateurs de m², des besoins réduits par la crise et des loyers qui résistent de plus en plus difficilement aux recherches d'économies des entreprises.

Vos SCPI jouent néanmoins parfaitement leur rôle d'amortisseur, grâce à la qualité de leur patrimoine et à des risques fortement divisés.

Ainsi, les taux d'occupation financiers moyens des SCPI gérées par UFFI REAM ne reculent pour ainsi dire pas entre les deuxième et troisième trimestres 2012 en se maintenant en effet à 92,9%, contre 93,1%.

Les revenus résistent également, les acomptes sur dividende versés cet automne étant ainsi maintenus, sauf exception dans le cas de contentieux locatifs concentrés et limités aux quelques dossiers, qui font, bien entendu, l'objet de toutes actions utiles menées par la Société de gestion.

Pour nos équipes, très grande vigilance donc dans les acquisitions que nous continuons à effectuer, et réactivité maximale pour relouer rapidement les lots vacants à des locataires solides.

Après le changement d'actionnaire réalisé l'été dernier, votre Société de gestion a franchi une étape importante de son intégration dans le Groupe FIDUCIAL, en emménageant le 17 septembre à Paris-La Défense dans l'un de ses immeubles, également occupé depuis peu par la Société FIDUCIAL GERANCE et dans lequel viennent de se tenir en octobre les premières réunions des Conseils de surveillance de vos SCPI.

Toutes informations pratiques sur ce point (adresse, téléphone, fax & courriel) vous sont données dans le présent bulletin trimestriel, nos équipes restant bien sûr, comme à l'accoutumée, à votre écoute et à votre disposition.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

Votre société de gestion UFFI REAM a emménagé dans ses nouveaux bureaux sis Immeuble Ellipse - 41 boulevard Gambetta - 92400 Courbevoie - Adresse postale : 41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex

Vos interlocuteurs habituels peuvent être joints aux numéros suivants :

- **Accueil Associés** - Tél. 01 49 97 56 80
- **Marché des parts**
 - SCPI à capital fixe : Céline Michel - Tél. 01 49 97 56 29
 - SCPI à capital variable
 - Souscriptions/augmentation de capital : Grégory Motreff - Tél 01 49 97 56 30 / Saïda Sahraoui - Tél. 01 49 97 56 18
 - Retraits : Naïma Lamouissi - Tél. 01 49 97 56 14
- **Successions - donations** : Sandrine Alimelie - Tél. 01 49 97 56 34

FISCALITE

Produits financiers

Les revenus financiers versés par votre SCPI, issus de la trésorerie placée par cette dernière en comptes à terme ou en certificats de dépôts négociables, peuvent faire l'objet de l'option au prélèvement libératoire :

- soit vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire dont le taux global est fixé à 39,50% depuis le 1er juillet 2012 (24% + 15,5% de prélèvements sociaux) : les produits financiers que vous percevez sont nets de toute imposition,

- soit vous avez opté pour la déclaration personnelle : vous serez dans ce cas imposable selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu lors de votre déclaration annuelle, déduction faite des prélèvements sociaux additionnels qui font l'objet d'un prélèvement à la source opéré directement par votre société de gestion conformément à la réglementation.

ASSOCIES NON-RESIDENTS

Hausse de la fiscalité des plus-values immobilières et des revenus fonciers (Article 29, 2ème loi de finances rectificative n° 2012-958 du 16 août 2012)

➤ Plus-values immobilières

Depuis le 18 août 2012, les associés non-résidents comme les résidents sont assujettis aux prélèvements sociaux de 15,5% sur les plus-values immobilières qu'ils réalisent.

Désormais, le taux d'imposition des plus-values immobilières pour les personnes physiques s'établit comme suit :

- résidents de France (19% + 15,5%) : 34,5%
- résidents d'un état membre de l'EEE (19% + 15,5%) : 34,5%
- résidents d'un autre état (33,1/3% + 15,5%) : 48,5/6%
- résidents d'un autre état non coopératif (50%+15,5%) : 65,5%.

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

FISCALITE (suite)

Il est rappelé que conformément à l'article 4 B du CGI sont considérées comme ayant leur domicile fiscal en France, qu'elles soient de nationalité française ou étrangère, les personnes physiques qui :

- ont en France leur foyer ou le lieu de leur séjour principal ;
 - exercent en France une activité professionnelle, salariée ou non, à moins qu'elles ne justifient que cette activité y est exercée à titre accessoire ;
 - ont en France le centre de leurs intérêts économiques ;
- sous réserve qu'elles ne soient pas considérées comme résidents d'un autre état en vertu d'une convention fiscale conclue par la France.

→ A ce titre, il est rappelé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement dans leur situation, notamment en ce qui concerne leur qualité de non-résident.

➤ Revenus fonciers

A compter du 1^{er} janvier 2012 (de manière rétroactive) les non-résidents sont assujettis aux contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles à ce prélèvement, soit au total 15,5%), sur le montant net des revenus fonciers (revenus de location et produits issus des droits immobiliers) tel qu'il est retenu pour l'établissement de l'impôt sur le revenu.

Ces contributions seront ainsi mises en recouvrement par voie de rôle d'après les éléments portés sur la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 (rôle commun aux diverses contributions et distinct de celui de l'impôt sur le revenu). A noter que la CSG sur ces revenus n'est pas partiellement déductible pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur le revenu pour les non-résidents (alors qu'elle l'est pour les personnes fiscalement domiciliées en France).

Attention ! Les produits financiers des non-résidents sont toujours exonérés de prélèvements sociaux, la loi du 16 août 2012 n'ayant affecté que les plus-values immobilières et les revenus fonciers.

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 30.09.2012 (196 604 parts)	30 080 412,00 €
Capitaux collectés au 30.09.2012	48 429 900,15 €
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 30.09.2012	196 604
Nombre d'associés	691
Capitalisation au 30.09.2012 (en prix de souscription)	53 083 080,00 €

Augmentation de capital en cours

Conditions de souscription à compter du 25 décembre 2008

Nominal	153,00 €
Prime d'émission	<u>117,00 €</u>
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.

CONDITIONS DE CESSION

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

- 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.

MARCHE DES PARTS

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

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
Souscriptions	13 631	13 817	11 558
Retraits	451	1 977	1 770
Solde *	13 180	11 840	9 788

* vient en augmentation du capital social.

Aucune transaction hors marché au cours du 3^{ème} trimestre 2012.

Aucune demande de retrait en attente au 30 septembre 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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	2,98 €	2,94 €	2,85 €
Produits financiers	0,12 € *	0,16 €**	0,25 €**
Total	3,10 €	3,10 €	3,10 €

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

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

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

Versement dividende 2^{ème} trimestre : 25 juillet 2012

Versement dividende 3^{ème} trimestre : 25 octobre 2012

DVM - TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHE

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Au 31.12	2007	2008	2009	2010	2011
DVM	5,30%	5,23%	4,51%	4,88%	5%
Dividende en €* de l'année en €	13,60	13,71	12,17	13,17	13,50
Prix de part moyen de l'année en €	256,73	262,15	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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
En loyer *	92,87%	91,94%	92,25%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 95,47%

Taux d'encaissement des loyers au 31.10.2012

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	94,05%	94,98%	94,80%

Taux d'occupation physique (TOP)

(surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus par la SCPI)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
En surface	88,25%	88,20%	90,00%

L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI

Situation locative

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (locaux commerciaux)

- Route de Chardonchamps - 86440 MIGNES AUXANCES 69 m²
- 41-43 rue de la Victoire de la Marne - 52000 CHAUMONT 75 m²

Relocations (local commercial)

- Centre commercial Espace - 78130 LES MUREAUX (Indivision)
Pour un loyer annuel de 14 667 € HT

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

Acquisitions

• Par acte authentique signé le 26 juillet 2012, il a été acquis, en indivision (50%), un bâtiment à usage principal de bureaux (locataires : Rodenstock + Banque Populaire), de 1 742 m² utiles, situé 8 square Newton à Montigny-Le-Bretonneux (78).
Cet investissement, d'un montant de 4 738 332 € acte en mains (quote-part Cifocoma 4 : 2 369 166 € acte en mains) dégage un rendement de 7,39%.

• Par acte authentique signé le 1^{er} août 2012, il a été acquis, en pleine propriété, un immeuble à usage principal de commerce (locataire : The Phone House), de 223 m² utiles, situé 40/42 rue René Pouteau à Melun (77).
Cet investissement, d'un montant de 739 479 € acte en mains dégage un rendement de 7,32%.

• Par acte authentique signé le 1^{er} août 2012, il a été acquis un immeuble en pleine propriété à usage principal de commerce (locataires : Yves Rocher + Yes Bijoux), de 273 m² utiles, situé 22 rue des Toiles à Saint-Quentin (02).
Cet investissement, d'un montant de 922 816 € acte en mains dégage un rendement de 6,54%.

• Par acte authentique signé le 1^{er} août 2012, il a été acquis des lots de copropriété à usage principal de commerce (locataire : Orange + lot vacant (140 m²), de 629 m² utiles, situés 41-43 rue de la Victoire de la Marne à Chaumont (52).
Cet investissement, d'un montant de 861 985 € acte en mains dégage un rendement de 5,82% (rendement potentiel = 7,82%).

• Par acte authentique signé le 1^{er} août 2012, il a été acquis des lots de copropriété à usage principal de commerce (locataire : Kobe Buffet), de 127 m² utiles, situés 257 rue du Faubourg Saint-Antoine dans le 11^{ème} arrondissement de Paris (75).
Cet investissement, d'un montant de 540 277 € acte en mains dégage un rendement de 7,01%.

• Par acte authentique signé le 1^{er} août 2012, il a été acquis, en pleine propriété, un lot de volume à usage principal de commerce (locataire : Franprix), de 495 m² utiles, situé 2 place Auribault à Pontault-Combault (77).
Cet investissement, d'un montant de 1 573 247 € acte en mains dégage un rendement de 6,52%.

• Par acte authentique signé le 19 septembre 2012, il a été acquis un immeuble en pleine propriété à usage principal de commerce (locataire : Intersport), de 1 500 m² SHON, situé route de Domfront à Flers (61).
Cet investissement, d'un montant de 1 953 200 € acte en mains dégage un rendement de 7,40%.

Arbitrages (Néant)