

Période analysée
Du 01-07-2011 au 30-09-2011

Période de validité
Du 01-10-2011 au 31-12-2011

EDITORIAL

Après un été marqué par une nouvelle tempête boursière et la lancinante question de la dette souveraine des pays de la zone euro, l'immobilier français apparaît plus que jamais comme un secteur refuge. Et la pierre papier non cotée comme un havre de paix à l'écart des errements des marchés financiers.

Non pas que tout soit rose en immobilier et que ce secteur puisse se targuer de rester à l'écart de la conjoncture. Du moins, seule la conjoncture économique réelle y a un effet à terme plus ou moins rapproché : généralement quelques trimestres pour l'immobilier d'entreprise.

Les marchés de l'immobilier d'entreprise, commerces et bureaux, affichent une bonne résistance en cet automne 2011. L'offre de bureaux future n'est pas surabondante, les loyers sont à des niveaux raisonnables et la vacance globalement satisfaisante. Du côté des commerces, l'environnement économique auquel sont confrontés les commerçants s'est certes dégradé dans le courant de l'année 2011, mais sans pour autant peser sur le marché locatif ou la solvabilité des locataires.

Ainsi, les revenus locatifs de vos SCPI évoluent positivement dans l'ensemble et les taux d'encaissement sont plutôt en progrès. Les chiffres d'affaires du commerce continuent à progresser, même si l'on constate un tassement.

Dans ce contexte, il est naturel que les dividendes soient pour la plupart reconduits, car correspondant à une évolution des revenus assez modérée entre 2010 et 2011.

Les fonds disponibles à l'investissement dans certaines SCPI sont ou seront pour l'essentiel investis dès cette année, avec un infléchissement en direction des zones commerciales de centre-ville ou des bâtiments BBC offrant une meilleure protection dans le long terme. L'offre d'actifs digne d'intérêt étant cependant à nouveau moins abondante en commerces, nous avons volontairement ralenti le rythme des augmentations de capital en 2011, tout en les poursuivant dans un strict parallélisme avec les opportunités du marché.

La mauvaise nouvelle de la réforme des plus-values immobilières a néanmoins terni la rentrée. Voilà bien le principal inconvénient de l'immobilier français, aisément repérable, et trop facilement et trop souvent taxable (droits d'enregistrement, taxes foncières, ISF,...) !

Espérons que les efforts de la profession convaincront les pouvoirs publics d'alléger cette sanction fiscale, notamment en exonérant une partie des plus-values (jusqu'à 15 000 € par exemple).

Quoi qu'il advienne, ceci ne nous empêchera pas de continuer à valoriser vos SCPI au mieux, avec constance et détermination.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick Lenoël
Président Directeur Général

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.

ACTUALITE FISCALE

I- Hausse du prélèvement social sur les produits de placements

La seconde loi de finances rectificative pour 2011 (article 10 de la loi 2011-1117 du 19 septembre 2011, publiée au JO du 20 septembre) a relevé de 1,2% à compter du 1^{er} octobre 2011 le taux des prélèvements sociaux sur les produits de placements, ainsi que sur les revenus du patrimoine.

Le prélèvement social étant porté de 2,2% à 3,4%, **le taux global des prélèvements sociaux est en conséquence porté de 12,3% à 13,5%.**

Cette hausse a un effet immédiat dès le 1^{er} octobre 2011 sur les prélèvements sociaux appliqués aux produits de placements, portant globalement le taux d'imposition à **32,5% au lieu de 31,3%** (19% + 13,5%) :

- du prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) appliqué notamment sur les produits issus du placement de la trésorerie (titres de créances négociables)
- du taux forfaitaire des plus-values immobilières (résultant de la cession des parts de SCPI ou des immeubles vendus par cette dernière).

II - Réforme des plus-values immobilières

L'article 1^{er} de la loi 2011-1117 du 19/09/2011 modifie une nouvelle fois en profondeur (depuis la dernière réforme de 2004) le régime d'imposition des plus-values immobilières :

- **à compter du 21 septembre 2011 :**
 - suppression de l'abattement fixe de 1 000 €,
- **à compter du 1^{er} février 2012** (date de l'acte de cession de parts ou acte notarié constatant la vente ou la promesse synallagmatique de vente d'immeubles) :
 - aménagement de l'abattement sur la durée de détention applicable sur la plus-value brute pour tenir compte progressivement de la durée de détention du bien : la plus-value est exonérée de manière définitive après 30 ans de détention (contre 15 ans antérieurement) :
 - aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
 - un abattement de 2% est appliqué pour chaque année de détention au-delà de la 5^e année
 - un abattement de 4% est appliqué pour chaque année de détention au-delà de la 17^e année
 - un abattement de 8% est appliqué pour chaque année de détention au-delà de la 24^e année.

Il est à noter cependant que la réforme est applicable **dès le 25 août 2011** pour les apports réalisés à des SCI familiales.

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 01.01.2011	21 993 291,00 €
Capital nominal au 30.09.2011 (146 354 parts)	22 392 162,00 €
Capitaux collectés au 30.09.2011	34 726 112,08 €
Capital autorisé : 251 100 parts	38 418 300,00 €
Capitalisation au 30.09.2011 (en prix de souscription)	39 515 580,00 €
Nominal	153,00 €
Valeur de réalisation au 01.01.2011	239,92 €
Nombre de parts souscrites au 30.09.2011	146 354
Nombre d'associés	460

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 CESSION

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 LA REVENTE DES PARTS.

	2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
Souscriptions	1 031	1 399	10 106	
Retraits	1 031	1 399	7 499	
Solde *	0	0	2 607	

* vient en augmentation du capital social

Aucune transaction hors marché au cours du 3^{ème} trimestre 2011.

Aucune demande de retrait en attente au 30 septembre 2011.

DISTRIBUTION

	Dividende 2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
Revenus fonciers		3,10 €	3,26 €	3,27 €
Produits financiers*		0,00 €	0,04 €	0,03 €
Total		3,10 €	3,30 €	3,30 €

* avant prélèvement libératoire de 31,30% en cas d'option

Versement dividende 1^{er} trimestre : 26 avril 2011

Versement dividende 2^{ème} trimestre : 25 juillet 2011

Versement dividende 3^{ème} trimestre : 25 octobre 2011

RENDEMENT

Au 1er janvier	2006	2007	2008	2009	2010
Rendement	5,76%	5,23%	5,08%	4,50%	4,88%
Prix de souscription	231,00 €	260,00 €**	270,00 €**	270,00 €	270,00 €
Dividende*	13,30 €	13,60 €	13,71 €	12,16 €	13,17 €

* Avant prélèvement libératoire.

** Au 31 décembre.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation

	2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
En surface	92,03%	89,51%	91,00%	
En loyer	94,42%	94,07%	95,36%	

Taux d'encaissement des loyers

	2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	92,62%	93,52%	93,98%	

Situation locative

Relocations

- 24 rue Maurice Fonvielle - TOULOUSE 156 m²
Pour un loyer annuel de 23 455 € HT
- 12 rue de Paris - 78560 PORT MARLY 250 m²
Pour un loyer annuel de 40 000 € 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

Acquisitions (néant)

Arbitrages (néant)