



CIFOCOMA 4

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2011-04

Période analysée
Du 01-10-2011 au 31-12-2011

Période de validité
Du 01-01-2012 au 31-03-2012

EDITORIAL

L'année 2011 aura vu le marché immobilier surmonter les affres de la conjoncture économique et de la crise financière : marché de l'investissement globalement en progrès (17 milliards d'euros en 2011), demande locative de bureaux également en hausse (+ 14 %), marché des commerces dynamique, en dépit d'une économie commençant à tourner au ralenti.

Pourquoi cette résistance ? Pour l'essentiel, en raison de fondamentaux plutôt sains en immobilier commercial : pas d'excès d'offre, des opérateurs attentifs dans l'ensemble et un marché arrivé à maturité. Les SCPI ont, dans ce contexte, bien « tiré leur épingle du jeu » : présence forte sur le marché de l'investissement, évolution favorable des revenus, sauf exception et valorisation en hausse des patrimoines.

Vos SCPI s'inscrivent pleinement dans ce mouvement, tout en faisant preuve d'une croissance maîtrisée avec une pause en 2011, après une croissance de la collecte très soutenue en 2010.

2012 ne sera sans doute pas une année de tout repos sur le plan de la gestion immobilière, du fait de la conjoncture et de la montée du chômage. Mais nos projections ne nous annoncent pas de dégradation inéluctable. Cette année pourrait même réserver de bonnes surprises, y compris en faisant réapparaître sur le marché immobilier des opportunités d'investissement de qualité à des prix plus intéressants.

C'est sur cette note d'optimisme mesuré que toutes les équipes d'UFFI REAM vous renouvellent leurs meilleurs vœux pour 2012 et souhaitent à votre SCPI de réussir ce millésime.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Un poste de membre du conseil de surveillance sera à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale.

Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à adresser celle-ci à UFFI REAM.

Conformément aux textes en vigueur, il est demandé aux candidats d'indiquer leur nom, prénom, date et lieu de naissance, références professionnelles et activités des cinq dernières années. Ces renseignements seront communiqués aux associés.

La date limite de réception des candidatures est fixée au **vendredi 13 avril 2012**.

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. Nous vous communiquerons le montant à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu sur votre imprimé fiscal annuel.

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.

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

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 01.01.2011	21 993 291,00 €
Capital nominal au 31.12.2011 (161 796 parts)	24 754 788,00 €
Capitaux collectés au 31.12.2011	38 943 624,13 €
Capital autorisé : 251 100 parts	38 418 300,00 €
Capitalisation au 31.12.2011 (en prix de souscription)	43 684 920,00 €
Nominal	153,00 €
Valeur de réalisation au 01.01.2011	239,92 €
Nombre de parts souscrites au 31.12.2011	161 796
Nombre d'associés	553

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 LE RACHAT DES PARTS.

	2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Souscriptions	1 031	1 031	1 399	10 106	17 737
Retraits	1 031	1 031	1 399	7 499	2 295
Solde *	0	0	0	2 607	15 442

* vient en augmentation du capital social

Aucune transaction hors marché au cours du 4^{ème} trimestre 2011.

Aucune demande de retrait en attente au 31 décembre 2011.

DISTRIBUTION

	Dividende 2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Revenus fonciers		3,10 €	3,26 €	3,27 €	3,78 €
Produits financiers		0,00 €*	0,04 €*	0,03 €*	0,02 €*
Total		3,10 €	3,30 €	3,30 €	3,80 €

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

** avant prélèvement libératoire de 37,50% 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

Versement dividende 4^{ème} trimestre : 25 janvier 2012

RENDEMENT

	2007	2008	2009	2010	2011
Au 1er janvier					
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

	2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
En surface	92,03%	89,51%	91,00%	88,25%	
En loyer	94,42%	94,07%	95,36%	92,44%	

Taux d'encaissement des loyers

	2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
	92,82%	97,60%	96,59%	93,12%	

Situation locative

Relocations (Néant)

Locaux vacants

• 13 rue Henri Potez - 40800 AIRE SUR ADOUR	1 026 m ²
• 1-3 rue Berthe Molly - 68000 COLMAR	334 m ²
• Route de Chardonchamp - 86440 MIGNE AUXANCES	59 m ²
• 54-60 avenue de Verdun - 72200 LA FLECHE	423 m ²
• Le Britannia - 20 boulevard Eugène Deruelle - 69000 LYON	627 m ²

Acquisitions

Par acte authentique signé le 21 décembre 2011, il a été acquis un commerce de pied d'immeuble, détenu en copropriété (locataire : Maisons du Monde), de 534 m² utiles, situé 44-46 rue de la République à Charleville-Mézières (08). Cet investissement, d'un montant de 994 330 € acte en mains dégage un rendement de 6,33%.

Arbitrages (néant)