



# CIFOCOMA 4

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable faisant publiquement appel à l'épargne

Siège social : 24 rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS-PERRET

RCS Nanterre : 398 419 804

(Visa de l'Autorité des Marchés Financiers - SCPI n°01-11 en date du 5 novembre 2001)

Société de Gestion : UFFI REAM - Agrément AMF n°GP -08000009

## ACTUALISATION DE LA NOTE D'INFORMATION

---

- Capital au 30 septembre 2008 : 20 197 683,00 €, soit 132 011 parts
- Capitaux collectés au 30 septembre 2008 : 30 673 570,25 € (*depuis la création de la société*)
- Capital plafond par décision de l'assemblée générale mixte du 11 décembre 2008, à compter de cette date : 38 418 300 €, soit 251 100 parts

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 Octobre 2005 définit le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier et les modalités de transformation des SCPI en OPCI. Elle a été ratifiée (loi DPAS du 30 décembre 2006). Ce régime a été complété par la loi de finances rectificative pour 2005 n° 2005-1720 du 30 décembre 2005, l'article 66 de la loi n° 2006 - 1770 du 30 décembre 2006, l'article 140 de la loi n° 2006 - 1771 du 30 décembre 2006 et le décret n° 2006-1542 du 6 décembre 2006.

Les SCPI vont coexister en tant que véhicules d'investissement avec les OPCI. Les OPCI peuvent prendre la forme soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable, soit de fonds de placement immobilier.

Les articles L.214-89 à L.214-105 et R-214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier définissent les règles de constitution et de fonctionnement des OPCI ainsi que le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

La décision de transformer les SCPI en OPCI relèvera toujours du libre choix des porteurs de parts et la Société de Gestion ne manquera pas de les convoquer au plus tard le 16 mai 2012, afin qu'ils se prononcent sur la transformation ou non de leur société en OPCI.

L'OPCI prend la forme d'un Fonds de Placement Immobilier (FPI) ou d'une société de capitaux à prépondérance immobilière (SPPICAV). L'OPCI est investi à concurrence au moins de 60 % et au plus de 90 % de la valeur totale de ses actifs en immobilier. Il dispose d'une réserve de liquidités au moins égale à 10 % de la valeur totale de ses actifs qui sert à rembourser les associés ou actionnaires demandant leur retrait. Le solde, soit 30 % au plus de la valeur de ses actifs, peut être investi en valeurs mobilières, essentiellement parts d'OPCVM, instruments financiers. Les articles susvisés du Code Monétaire et Financier définissent des règles précises de mutualisation du risque en terme de valeur de chaque actif et d'endettement.

Un porteur de parts d'OPCI est imposé sur le résultat et les plus-values distribués, selon la fiscalité immobilière pour un FPI et la fiscalité mobilière pour une SPPICAV.

Le capital d'un FPI et d'une SPPICAV étant variable, les parts ou actions sont créées (souscriptions), ou annulées (retraits). Les retraits et souscriptions de parts ou actions ne sont pas assujettis aux droits de mutation. Par exception, est assujetti à un droit d'enregistrement de 5 %, le retrait d'une personne physique détenant au moins 10 % des parts ou actions de l'OPCI et d'une personne morale détenant plus de 20 % des parts ou actions de l'OPCI.

## 1 - NOUVELLES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Par décision de l'assemblée générale mixte du 11 décembre 2008, il a été décidé de fixer le prix de souscription de la part à 270 € et ce, pour toute la durée des souscriptions liées à l'augmentation du capital plafond, sous réserve que ce prix reste fixé dans les fourchettes réglementaires conformément à l'article L 214-60 du Code Monétaire et Financier. Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription. Elles porteront jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois suivant la souscription et son règlement. La notice légale a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 17 décembre 2008.

### A – Augmentation de capital

- Conditions valables à partir du 25 décembre 2008.

- Valeur nominale	153,00 €
- Prime d'émission	<u>117,00 € *</u>
- Prix de souscription	270,00 €

(\*) dont commission de souscription de 7,774 % incluse soit 20,99 € (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>ère</sup> du Code Général des Impôts)

- Libération : totalité du prix à la souscription.

La Société ne garantit pas le rachat des parts.

### B – Modalités de retrait des associés

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

1. Soit il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription, soit 249,01 € par part.
2. Soit il n'y a pas de demande de souscription, mais 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 la date de la présente actualisation de la note d'information, 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'Autorité des Marchés Financiers par la société de gestion ;
  - convocation d'une Assemblée générale extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'Autorité des Marchés Financiers 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.

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. Elles sont inscrites sur le registre de demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts retirées du capital cessent de participer aux distributions de dividende le jour du règlement effectué au vendeur.

Un droit fixe de 30,50 €, quel que soit le nombre de parts cédées, est prélevé par la société de gestion pour les frais de dossiers.

## 2 – DETERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts de la SCPI CIFOcoma 4 fixé par la Société de Gestion, constitue pour le souscripteur un élément essentiel de son placement. C'est en effet sur la base de ce prix que s'effectuent habituellement les retraits, ainsi qu'indiqué ci-dessus.

### A. Règles pratiques

Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers prévoit la détermination, à la clôture de chaque exercice, des valeurs de réalisation et de reconstitution sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble est expertisé au moins tous les cinq ans.

La Société de Gestion évalue le patrimoine immobilier de la société suivant l'expertise effectuée par la Société ATISREAL EXPERTISE à la valeur vénale, c'est-à-dire hors frais de mutation, en utilisant deux méthodes d'estimation :

- 1) *Prix au m2* déterminé en fonction du marché local des différents secteurs de bureaux et de locaux commerciaux, et compte tenu de la qualité commerciale de l'emplacement.
- 2) *Capitalisation des loyers suivant* des taux variables, prenant en considération le type d'immeubles et de locataires.

A la valeur du patrimoine immobilier est ajoutée la valeur nette des autres actifs pour déterminer la valeur de réalisation de la part.

La valeur de reconstitution de la part, calculée au 31 décembre 2007, est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits d'acquisition, commission de souscription de 10,166%).

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société, rapporté à une part, supérieur à 10% doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

### B. Valeur du patrimoine au 31 décembre 2007 et prix de la part en résultant

VALEUR DE REALISATION	Globale	Par part
Valeur vénale des immeubles	26 586 740,00€	
Total actif net	<u>2 585 815,03€</u>	
	29 172 555,03€	237,27 €
VALEUR DE RECONSTITUTION		
Valeur de réalisation	29 172 555,03€	
Frais et droits d'enregistrement	1 808 698,41 €	
	<u>30 981 253,44 €</u>	
Commission de la société de Gestion 7,774%	2 408 482,64 €	
Frais de recherche 2,392%	<u>705 230,96 €</u>	
	34 094 967,04 €	277,30 €

En conséquence, le prix de souscription de la part est fixé à 270,00 € et le prix de retrait à 249,01 €.

### 3 – EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	206,00 €	211,00 €	231,00 €	231,00 €	250,00 €	250,00 €
Dividende versé au titre de l'année	12,40 €	10,80 €	14,50 €	13,30 €	13,60 €	NC
Rentabilité de la part (1)	6,02 %	5,12 %	6,28 %	5,76 %	5,44 %	NC
Report à nouveau cumulé par part (2)	0,51 €	0,27 €	0,96 €	0,57 €	0,36 €	NC

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription.

(2) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

NC Non connu à ce jour

### 4 – CESSION ET RETRAIT

Durant l'année 2008, 3 557 parts inscrites en retrait ont été compensées par des souscriptions.

Au jour de la présente actualisation de la note d'information, il n'y a pas de parts en attente de retraits inscrits non satisfaites.

### 5 – SOCIETE DE GESTION

UFFI REAM

Société anonyme au capital de 12 800 000 €

Siège social : 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex

RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n°GP-080 00009

Monsieur Frédéric PUZIN, Président Directeur Général

Monsieur Hubert KOUDJAALI, Directeur Général Délégué

Monsieur Renaud des PORTES de la FOSSE, Directeur Général Délégué

LAURAD SA, Administrateur, représentée par Monsieur Elix RIZKALLAH

UFFI PARTICIPATIONS, Administrateur, représenté par Monsieur Michel MOUBAYED

UFFI ASSET MANAGEMENT, Administrateur, représenté par Monsieur Bernard BRUNEAU

Le capital d'UFFI REAM est détenu à 99,99% par la société PS2I (précédemment dénommée UFFI ASSET MANAGEMENT).

### 6 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

Monsieur Pierre Yves BOULVERT, Président

Monsieur Bernard ANCEL

Monsieur Guillaume LEPILLER

Monsieur Michel MANI

Monsieur Hubert MARTINIER

Monsieur Jean OUSTRIN

Monsieur Dominique SANTINI

### 7 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Cabinet CAILLIAU, DEDOUIT et Associés (*titulaire*)

19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS

Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT (*suppléant*)

19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS

### 8 – EXPERT IMMOBILIER

ATISREAL EXPERTISE

32, Rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS-PERRET

## 9 – RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Monsieur Renaud des PORTES de la FOSSE  
Directeur Général Délégué d'UFFI REAM  
24 rue Jacques Ibert – 92300 LEVALLOIS-PERRET  
Tel. 01 47 59 27 56 - Fax 01 47 59 28 57 - mail : renaud.delafosse@uffi.fr

## 10 – MODIFICATIONS DIVERSES

### ➤ Régime fiscal

La loi de financement de la Sécurité Sociale pour 2007 généralise désormais la « retenue à la source » des prélèvements sociaux (11%), applicable à tous les produits de placement à revenu fixe, quel que soit le régime d'imposition.

En conséquence, les prélèvements sur les produits financiers versés par votre SCPI sont désormais les suivants :

- soit, vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire au taux actuel de 29% (18% d'impôt à compter du 1er janvier 2008 + 11% de prélèvements sociaux) : comme auparavant, les produits financiers que vous percevez 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 (11%). Vous serez imposables sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux. Nous vous communiquerons le montant à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu.
- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, pour les associés concernés, le prélèvement libératoire ou les prélèvements sociaux sont effectués chaque trimestre et non plus en fin d'année.

NB : Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, le montant des prélèvements sociaux passera de 11% à 12,10 % portant ainsi le montant total du prélèvement libératoire à 30,10 %.

La présente actualisation est destinée à être annexée à la précédente ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n°01-11 en date du 5 novembre 2001.

Fait à Levallois-Perret le 12 décembre 2008