



CIFOCOMA 4

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2013-01

Période analysée
Du 01-01-2013 au 31-03-2013

Période de validité
Du 01-04-2013 au 30-06-2013

EDITORIAL

La conjoncture économique du début de l'année 2013 ne fait pas apparaître d'inflexion positive. Au contraire, la consommation donne des signes de faiblesse. Le marché immobilier locatif n'en est cependant pas fortement affecté. Ainsi, au 1^{er} trimestre 2013, les taux d'occupation financier des SCPI gérées par UFFI REAM ont, en moyenne, légèrement réaugmenté (92,9% contre 92,4% fin 2012), après le recul de 2012. Cet élément positif conforte les perspectives de dividendes 2013, qui sont généralement stables par rapport à ceux qui ont été versés en 2012.

De la stabilité donc sur le front de la conjoncture et des résultats, mais quelques évolutions pour votre société de gestion.

Comme cela vous a été annoncé à diverses reprises, le Groupe FIDUCIAL est devenu l'actionnaire unique d'UFFI REAM depuis juillet 2012, ce qui a été accueilli favorablement par votre Conseil de Surveillance.

L'ensemble des collaborateurs d'UFFI REAM a rejoint en septembre les équipes de FIDUCIAL GERANCE, la société de gestion de SCPI du groupe FIDUCIAL, dans l'immeuble Ellipse à La Défense.

Ce rapprochement géographique a permis aux équipes de mieux se connaître et d'engager une réflexion commune sur les meilleures pratiques des deux structures. Cette première étape ayant été réalisée, l'actionnaire a décidé la fusion des deux sociétés de gestion dans un souci de simplification et de rationalisation de la gestion de l'ensemble des SCPI gérées.

Juridiquement, c'est UFFI REAM qui absorbera FIDUCIAL GERANCE. Cette fusion prendra effet le jour de la réalisation effective de cette opération, après l'aval de l'Autorité des marchés financiers, conformément à la réglementation.

Ainsi, vous conserverez votre société de gestion. Seul son nom changera pour devenir celui de FIDUCIAL GERANCE.

Cette opération n'aura pas d'incidence sur la qualité de vos échanges avec les équipes de votre société de gestion, vos interlocuteurs habituels restant les mêmes, tant au niveau des services que de la direction.

Les modifications statutaires qui résultent de cette fusion (changement de siège social et de dénomination sociale) seront soumises à votre suffrage lors de la prochaine assemblée générale.

D'ici là, nous demeurons à votre disposition pour répondre à vos questions.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale se déroulera au siège social de la société, 41 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (Hauts-de-Seine) :

Judi 6 juin 2013 à 10 heures

En cas d'impossibilité pour vous-même d'assister aux assemblées, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous adresser avant la date-limite votre pouvoir et/ou vote par correspondance.

PROJET DE FUSION-ABORPTION soumis à l'assemblée générale mixte du 6 juin 2013

Comme nous vous l'avions indiqué dans le précédent bulletin trimestriel d'information, nous avons étudié avec votre conseil de surveillance un projet de fusion regroupant votre SCPI et deux autres SCPI à dominante "commerces" gérées par UFFI REAM (Cifocoma 3 et Ficoma).

Le groupe de travail, représentant les trois conseils de surveillance, a conclu ses travaux fin mars en faveur de la fusion. Les conseils de surveillance, réunis début avril, ont approuvé formellement un projet de traité de fusion-absorption de Cifocoma 4 et Ficoma par Cifocoma 3.

Les modalités de l'opération, ainsi que les objectifs de gestion et de développement à atteindre après la fusion, ont été exposés aux conseils de surveillance concernés, en présence des commissaires aux comptes. Les observations exprimées par les membres du groupe de travail ont été entérinées et prises en compte dans le projet de traité présenté aux conseils de surveillance concernés.

Leur avis a, par ailleurs, été sollicité concernant la constitution du futur conseil de surveillance. Afin que celui-ci soit représentatif de l'ensemble des SCPI fusionnées, le conseil de l'absorbante (Cifocoma 3) sera porté à 15 membres pour une durée de deux ans, ce qui lui permettra de lui adjoindre 10 nouveaux membres, soit 5 membres issus de chacun des deux conseils de surveillance des SCPI absorbées.

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

La fusion entraîne une autre mesure exceptionnelle qui est la suspension des retraits de parts à compter du 1^{er} juin 2013. Il sera procédé à l'annulation des demandes de retrait subsistant à cette date. Les modalités seront précisées dans le traité de fusion, ainsi que sur le site internet de la société de gestion (www.uffi.fr). Les demandes de retrait pourront reprendre à l'issue de la période de traitement des rompus, soit à compter du 10 juillet 2013.

Toutes les informations concernant la fusion vous parviendront avec les lettres de convocation aux assemblées générales fixées au 6 juin 2013. Nous espérons que vous serez nombreux à adhérer à ce projet qui réunit les caractéristiques généralement attendues par les porteurs de parts de SCPI.

ACTUALITE FISCALE

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le prélèvement forfaitaire libératoire sur les produits de placement à revenu fixe est supprimé et est remplacé par un prélèvement à la source obligatoire de 24%. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2013 pour les revenus versés en 2014.

Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif.

Il est rappelé que ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50%.

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^{er} 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^{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 01.01.2013 (210 012 parts)	32 131 836,00 €
Capital nominal au 31.03.2013 (218 233 parts)	33 389 649,00 €
Capitaux collectés au 31.03.2013	54 312 276,88 €
Capital autorisé : 251 100 parts	38 418 300,00 €
Nominal	153,00 €
Valeur de réalisation au 01.01.2013	245,48 €
Nombre de parts souscrites au 31.03.2013	218 233
Nombre d'associés	733
Capitalisation au 31.03.2013 (en prix de souscription)	58 922 910,00 €

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.

Prix de retrait depuis le 25 décembre 2008

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

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 au prix de retrait.
- 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

2013	1 ^{er} trim.
Souscriptions	8 425
Retraits	204
Solde *	8 221

* vient en augmentation du capital social.

Transactions hors marché au cours du 1^{er} trimestre 2013 : 770 parts

Demande de retrait en attente au 31 mars 2013 :

37 parts (soit 0,02% du nombre total de parts)

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 2013	1 ^{er} trim.
Revenus fonciers	3,10 €
Produits financiers *	0,00 €
Total	3,10 €

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} trimestre : 26 avril 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 €* dont % des revenus non récurrents	13,71 0%	12,17 0%	13,17 0%	13,50 0%	13,50 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)

2013	1 ^{er} trim.
En loyer *	94,64%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 97,11%

Taux d'encaissement des loyers au 31.03.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 ^{er} trim.
	92,92%

Situation locative

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (néant)

Relocations sur le trimestre (néant)

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)