

Créée le 9 septembre 1994, CIFOCOMA 4 est spécialisée en immobilier "Murs de magasins". Ainsi, l'acquisition en indivision en 2007 du portefeuille de magasins NICOLAS, dont a bénéficié cette SCPI, tout comme l'achat d'un magasin ED en 2009 et d'un magasin Maisons du Monde en 2011, confortent cette orientation.

Dans le cadre de l'augmentation de capital en cours, CIFOCOMA 4 poursuit cette stratégie notamment en accompagnant les implantations immobilières d'enseignes commerciales, en recherchant des investissements susceptibles d'accroître le taux de rendement en commerce, pour une moindre mesure en bureaux. Les fondamentaux du véhicule sont en constante amélioration depuis plusieurs trimestres, résultat du travail de relocation effectué sur un certain nombre d'actifs en 2010 et 2011.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Elle est axée sur :

- Des actifs neufs, récents ou restructurés et correspondant à l'évolution des normes techniques et environnementales.
- Des galeries commerciales, murs de commerces et bureaux implantés dans des marchés établis.
- Ainsi que sur une vigilance accrue sur la solidité des locataires, les durées d'engagement et l'adéquation des loyers aux valeurs de marché.

Chiffres clés (au 31/12/2011)

Capital	24 754 788 €
Capitalisation ⁽¹⁾	43 684 920 €
Valeur nominale de la part	153 €
Valeur de reconstitution	289,19 €
Nombre de parts	161 796
Nombre d'associés	553
Prix de la part	270 €
Commissions incluses (20,99 € TTC)	
Valeur de retrait	249,01 €
Revenus ⁽²⁾	annuels ⁽³⁾

Taux de rentabilité interne annualisé⁽⁴⁾

(au 31/12/2011)

Sur 5 ans	5,22%
Sur 7 ans	6,74%
Sur 10 ans	7,79%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. (Source IEIF)

⁽¹⁾ Capitalisation = prix de souscription au 31/12/2011 x nombre de parts.

⁽²⁾ Date d'entrée en jouissance : 1^{er} jour du 3^{ème} mois qui suit la souscription.

⁽³⁾ Dans le cadre de souscription en parts d'unité de compte.

⁽⁴⁾ Taux de Rentabilité Interne annualisé net de frais de gestion calculé en référence au prix de souscription (y compris la commission de souscription) en début de période et au prix de cession (prix de vente hors commissions) en fin de période.

Au 31/12/2011

Surface de la SCPI	21 010 m ²
Nombre de locataires	67
Nombre d'immeubles	64

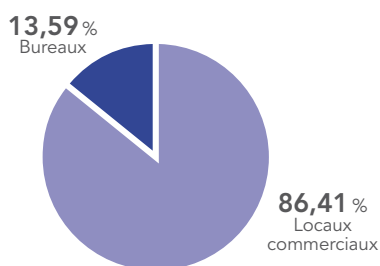
Durée de placement conseillée 8 ans

Commission de souscription réglée par le souscripteur 7,774% TTC
(en % du montant, prime d'émission incluse, de la souscription)

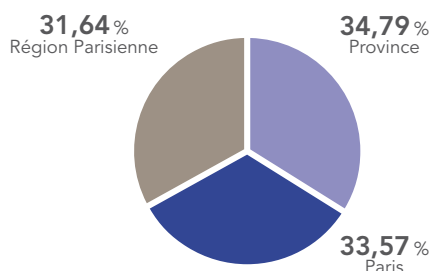
Commission de souscription prélevée sur la prime d'émission 2,392% TTC
(en % du nominal + prime)

Honoraires de gestion 11,96% TTC*
*sur les revenus locatifs bruts HT + Produits Financiers nets.

Patrimoine Immobilier au 31/12/2011

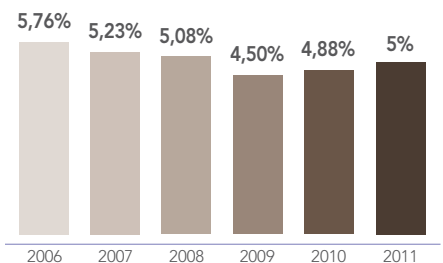


Répartition par activité en valeur vénale

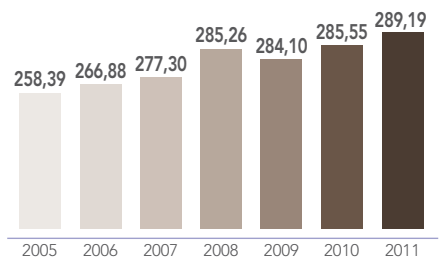


Répartition géographique en valeur vénale

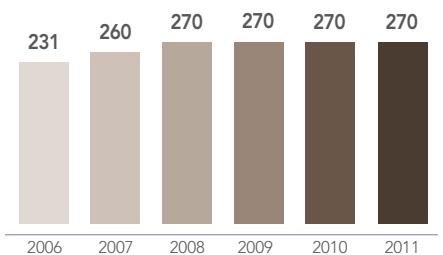
Évolution du rendement du dividende



Évolution de la valeur de reconstitution (en €)



Évolution du prix de la part au 31/12 (en €)



EN CHIFFRES

Avertissement

Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier,
- Le capital investi n'est pas garanti, ni en terme de rendement, ni en terme de performance,
- Il s'agit d'un placement à long terme et la société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans,
- Les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine,
- Le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sortie pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse,
- La liquidité du placement en SCPI peut être limitée en cas d'un nombre insuffisant de souscriptions en contrepartie des demandes de rachat,
- Le rachat (ou la revente des parts) peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché, et les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La Société de gestion ne garantit pas le rachat (ou la vente des parts).

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des dividendes potentiels versés. Le versement des dividendes (sous forme d'acomptes trimestriels) n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers, des conditions de location des immeubles (notamment date de mise en location, niveau des loyers, taux de vacance).
- Du montant du capital perçu, soit lors du rachat de vos parts, soit de leur revente. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement.

Perspectives 2012

- L'année 2012 sera une année de transition où le rythme de la collecte devrait s'accélérer, avec des investissements immobiliers réalisés dans le courant de l'année ou qui devraient se conclure au 1^{er} trimestre 2013. Le résultat devrait être en hausse en 2012, permettant ainsi de maintenir le dividende.

Investir en immobilier au travers d'une SCPI c'est

- Diversifier son patrimoine et donc mutualiser ses risques ;
- Investir dans un support de placement à long terme ;
- Accéder facilement et indirectement à l'immobilier ;
- Déléguer la gestion de l'immobilier à une société de gestion en contrepartie d'une commission de gestion ;
- Percevoir des revenus potentiels ;
- Bénéficier d'un grand confort de gestion en contrepartie d'une commission de gestion.

EN CHIFFRES

Au 31/12/2011, UFFI REAM

- 1,3 milliard d'€ d'Actifs sous Gestion
- 16 SCPI et 1 OPCI gérés
- 500 000 m² d'actifs immobiliers gérés
- 5 100 hectares de forêts gérées dans 6 Groupements Forestiers
- Collecte 39 M€

Marché des SCPI en 2011*

- Capitalisation 24 840 M€
- Collecte nette 2 787 M€
- Rendement moyen du dividende 5,16 %
- Performance globale annualisée 4,51 %

Les SCPI d'UFFI REAM en 2011*

- Capitalisation 1 300 M€ soit 4,90 % du marché
- Rendement moyen du dividende 5,29 %
- Performance globale annualisée 4,66 %

*Source : IEIF "SCPI le marché des parts", février 2012.

Depuis le 1^{er} mars 2012, la SCPI CIFOCOMA 4 figure parmi les UC éligibles au contrat Triptyque, contrat d'assurance-vie ou de capitalisation multisupports d'AFI ESCA.

AFI ESCA est une compagnie d'assurance sur la vie et de capitalisation. Entreprise régie par le code des assurances. S.A. au capital de 12 359 520 euros. RCS Strasbourg 548 502 517.

**AFI ESCA, 12 rue des Pontonniers BP 30441
67008 Strasbourg cedex**

**Tél.: 03 88 52 46 46
www.afi-esca.com**