



SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ImmoFonds 4, créée en 1989, est spécialisée en immobilier de bureaux. Les qualités architecturales et techniques de ses locaux ont séduit de prestigieuses entreprises.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Information Assemblée générale / conseil de surveillance

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra le **mardi 23 juin à 15h00** au 173 boulevard Haussmann à Paris 8^e. Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes de l'exercice 2014. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis (participation de 25 % minimum), il vous est demandé de **retourner pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite** figurant sur les lettres de convocation. Lors de la séance du 4 mars dernier, les divers éléments comptables et patrimoniaux de l'exercice 2014 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés. Il a été présenté également les caractéristiques comptables et financières des SCI pouvant être utilisées pour la détention d'immeubles.

Collecte et marché des parts

Les capitaux collectés ont totalisé **plus de 3 millions d'euros** ce trimestre, assurant la contrepartie au retrait de 11 513 parts. La SCPI a ainsi dégagé une collecte nette de plus de 0,7 millions d'euros, lui permettant notamment d'investir dans de nouveaux actifs stratégiques.

Nouvelles souscriptions	3 489
Souscriptions compensant des retraits	11 513
Parts en attente de retrait au 31/03/2015	1 177*

Délais de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le premier jour du troisième mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

*Enregistré au 26 mars 2015.

CHIFFRES CLÉS

(au 31/03/2015)

Nombre d'associés	8 461
Nombre de parts	1 404 114
Capital social	214 829 442 €
Capitalisation	282 226 914 €
Prix de souscription	201,00 €
Valeur de retrait	185,92 €
Valeur de réalisation	169,28 €
Valeur ISF 2015 préconisée	185,92 €
Taux d'occupation financier	86,3 %
Nombre d'immeubles	84
Loyers encaissés	4,2 M€
Activité locative	
● Entrées	7
● Sorties	7
● Renouvellements	2

REVENUS DISTRIBUÉS

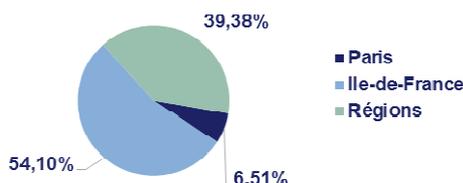
Exercice 2014	9,66 €
- dont distribution des réserves	4,87 %
Taux de distribution sur valeur de marché 2014	4,81 %
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2015)	2,28 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,28 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,28 €
Variation du prix de part 2014	0%
TRI 5 ans	3,68 %
TRI 7 ans	3,02 %
TRI 10 ans	6,66 %

La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme.

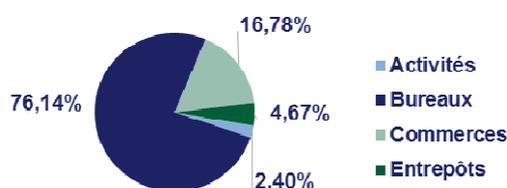
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition géographique (en valeur vénale)



Répartition sectorielle (en valeur vénale)



L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Acquisition du PRISME (92)

Acquis en février 2015, cet immeuble est situé Route de la Reine à Boulogne-Billancourt, à proximité du rond-point Rhin-Danube (métro) et du pont de Saint-Cloud. D'une surface de 10 360 m², il est loué en totalité à 3 locataires : Alcatel Lucent, Idex et HBS France. Il est détenu à 9 % par la SCPI, via la SCI Prisme.

Caractéristiques générales :

- 9 656 m² de bureaux
- Prix acquisition AEM* : 71,4 M€
- Rendement (avant financement) : 5,35 %
- Entièrement rénové en 2012



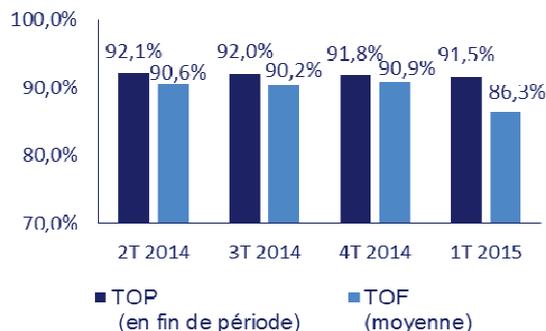
*Acte en main



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

	Surface	Loyer annuel HT HD
Entrées	1 653 m ²	311 642 €
Dont renouvellements	1 049 m ²	-
Sorties	1 939 m ²	416 288 €
Superficie totale	121 354 m²	
Superficie vacante	10 374 m²	

Taux d'occupation physique et financier



Exemple de mouvements significatifs sur le trimestre

Relocations principales

Dép	Adresse	Type	QP SCPI	Surf. SCPI	Surf. relouée
33	Mérignac, Domaine de Pelus Avenue de Pythagore	BUR	100 %	Renégociation de loyer	870 m ²
13	Boulogne-Billancourt, 45 place Abel Gance	BUR	15 %	Renégociation de loyer	900 m ²

Libérations

Dép	Adresse	Type	QP SCPI	Surface SCPI	Surface libérée
94	Créteil, 26-32 rue Eugène Dupuis	BUR	100 %	2 430 m ²	608 m ²
69	Saint-Priest, 8 rue Irène Joliot Curie	BUR	100 %	1 608 m ²	379 m ²

Exemple de surfaces vacantes sur le trimestre

Dép.	Adresse	Type	QP SCPI	Surf. SCPI	Surf. vacante
94	Arcueil, <i>Le Centurion</i> 10-12 avenue de la Convention	BUR	100 %	2 450 m ²	2 450 m ²
75	Paris 10 ^e , 76 Faubourg Saint-Denis	BUR	100 %	790 m ²	657 m ²
78	Montigny-le-Bretonneux, <i>Le Stephenson</i> , 1 rue Stephenson	BUR	25 %	4 833 m ²	9 65 m ²

COMMENTAIRE DE GESTION LOCATIVE

Bilan locatif négatif en ce 1^{er} trimestre de l'année avec une augmentation de la vacance de 548 m² **en l'absence d'arbitrage** et compte tenu de la libération effective de 891 m². Le taux d'occupation physique termine à 91,5% tandis que le taux d'occupation financier moyen de la période s'établit à 86,3%.

Dans un volume d'activité de 1 900 m² signés, les **2 principales transactions** ont concerné la renégociation de Photonis Technologies dans le Domaine de Pelus à Mérignac (870 m²) et de Pierre Fabre, place Abel Gance à Boulogne-Billancourt sur 900 m² dans un immeuble détenu à 15 % par la SCPI.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissements (Voir aussi « L'immeuble du trimestre »)

Portefeuille Buffalo (13 actifs)

Détenu à 9 % par la SCPI via une SCI, ce portefeuille est composé de 13 actifs de 7 386 m² au total, répartis sur l'ensemble du territoire et situés près de zones commerciales dynamiques. L'ensemble des restaurants en portefeuille bénéficie d'un bail de 12 fermes, ayant pris effet début 2013. Ils ont globalement été acquis pour un montant de 29, 8 millions d'euros.

Type	Surface	Prix d'acquisition*	Rent. prévisionnelle
COM	665 m ²	2 684 700 €	6,44 %

*Acte en main



CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à capital variable

Date de création : 24/04/1989

Durée : 50 ans

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014

N° de siren : 350 504 353

Visa AMF : SCPI n° 14-21 du 08/08/2014

Société de gestion : La Française Real Estate Managers / Dépositaire : CACEIS Bank France

Capital maximum statutaire : 300 000 000 €

Capital social au 01/01/2015 : 4 190 762 €

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information, et notamment les frais et les risques, disponibles sur le site www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle - 01 53 62 40 60.



LEXIQUE

ⓐ Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition.

- **Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du 2^{ème} mois qui suit le mois de souscription.
- **Retrait** : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

ⓐ Taux d'occupation

Taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.

- **En fonction des loyers** : il s'agit du **taux d'occupation financier (TOF)**, l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ;
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

- **En fonction des surfaces** : il s'agit du **taux d'occupation physique (TOP)**. Il se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés ;
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

ⓐ Taux de distribution sur valeur de marché

Dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

ⓐ Capitalisation

Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

ⓐ Nantissement des parts

Les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

COMMUNICATION ASSOCIÉS

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent. Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

MARCHÉ DES PARTS

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe

Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site www.lafrancaise-group.com.

Dans le cas d'une SCPI à capital variable

Pour les SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le Groupe La Française), les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription". L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : l'original du récépissé, le test d'adéquation produit, le bulletin de souscription, un IBAN, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI. La prise en compte des "demandes de retrait" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le produit concerné, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, indiquée dans la rubrique "marché des parts" en pages intérieures pour chacune des SCPI, la signature du ou des co-titulaires de parts. La demande sera enregistrée à la date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait. Les demandes inscrites sur le registre seront traitées par ordre chronologique.

Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire). **Conditions d'agrément** : Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre. Si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

FISCALITÉ

ⓐ Acomptes

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. Ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5 % directement retenus "à la source". Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), une retenue de 24 % est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus financiers l'année en cours et payable l'année suivante. Toutefois, les contribuables dont le revenu imposable est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple, peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la Société de gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2014 pour l'exercice 2015).

ⓐ Fiscalité des plus-value immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.). Le régime fiscal applicable a/c du 1er septembre 2013 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

Taux d'abattement pour l'année en cours		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année	4 %	1,60 %
De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année	-	9 %

RISQUES SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI comporte un risque de perte en capital. L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coût de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.