



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

Collecte et marché des parts

Le rythme des capitaux collectés ce trimestre s'est maintenu, atteignant **3,7 millions d'euros**. Compte tenu du retrait de 9 288 parts, le volume des ressources nouvelles disponibles pour l'investissement représente 1,8 millions d'euros, portant ainsi la capitalisation de la SCPI à plus de **284 millions d'euros** au 30 juin 2015.

Nouvelles souscriptions	8 900
Souscriptions compensant des retraits	9 288
Parts en attente de retrait au 30/06/2015	-

Délais de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le premier jour du deuxième 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.

CHIFFRES CLÉS

(au 30/06/2015)

Nombre d'associés	8 477
Nombre de parts	1 413 014
Capital social	216 191 142 €
Variation depuis le 01/01	+ 1 895 517 €
Capitalisation	284 015 814 €
Prix de souscription*	201,00 €
Valeur de retrait	185,92 €
Valeur de réalisation	169,28 €
Valeur ISF 2015 préconisée	185,92 €
Nombre d'immeubles	66
Surface en exploitation	120 046 m ²
Loyers encaissés	3,7 M€
Taux d'occupation financier	92 %

*dont commission de souscription égale à 9,0 % TTC, soit 18,09 € TTC.

L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Location du Nouvelle Vague à Nantes



Caractéristiques générales :

- 📍 9 400 m² de bureaux livrés en février 2014
- 📍 Implanté sur le quartier d'EuroNantes (gare TGV)
- 📍 Commercialisé en totalité en un an à 6 locataires

Commentaire de gestion

Sensible amélioration des indicateurs (taux d'occupation financier et physique) après un 1^{er} trimestre fortement impacté par des mesures ponctuelles d'accompagnement commercial (franchise de loyers). Le bilan locatif du trimestre est légèrement positif grâce au bon niveau de l'activité. L'arbitrage d'un actif vacant permet au global une nette réduction du stock vacant. Au surplus, quatre actifs sont sous promesse de vente ou en exclusivité pour un arbitrage d'ici la fin de l'année et représentent la moitié de la vacance financière de la SCPI.

Information Assemblée générale

Pour l'Assemblée générale ordinaire avec un quorum de 43,7%, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 95% des voix présentes et représentées. Au cours de la réunion, les échanges ont porté sur les perspectives du marché de l'investissement immobilier et les évolutions liées à l'abondance des capitaux faisant pression sur les taux pratiqués. La diversification géographique notamment en Allemagne avec ses atouts économiques et fiscaux pourrait permettre de nouveaux développements facteurs de soutien aux performances attendues pour la SCPI.

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 €
2 ^{ème} trimestre (versé le 31/07/2015)	2,28 €
- dont produits financiers	0,03 €
- après prélèvements sociaux	2,28 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,27 €

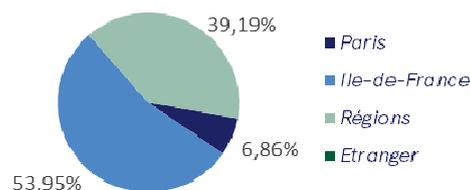
Variation du prix de part 2014	TRI 5 ans	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0%	3,68 %	3,02 %	6,66 %

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.

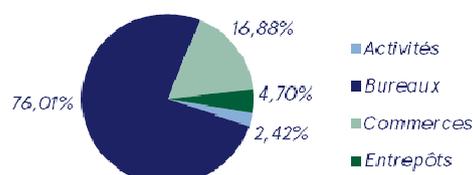
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition géographique (en valeur vénale)



Répartition sectorielle (en valeur vénale)





ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

Relocations

Adresse	Type	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface relouée	QP SCPI (%)
175-177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 653	249	100%
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 422	713	30%

Libérations

Adresse	Type	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface libérée	QP SCPI (%)
Le Vectorial 45-61 av. Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 820	5 840	5%

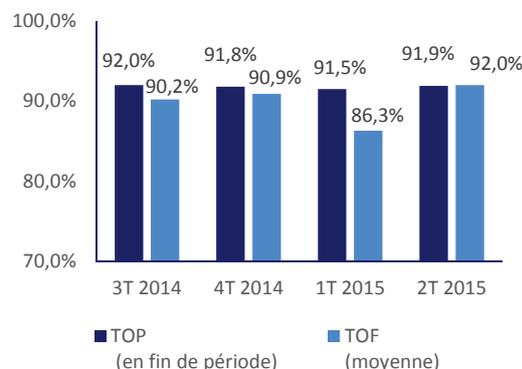
Renégociations

Adresse	Type	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface renégociée	QP SCPI (%)
26 boulevard Beaubourg 77183 CROISSY BEAUBOURG	BUR	3 211	1 442	100%

Principales surfaces vacantes

Adresse	Type	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface vacante	QP SCPI (%)
Le Centurion 10-12 avenue de la Convention 94110 ARCUEIL	BUR	2 450	2 450	100%
76 rue du Faubourg Saint-Denis 75010 PARIS	BUR	790	657	100%
Le Stephenson- 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY-LE BRETONNEUX	BUR	19 331	3 860	25%

Taux d'occupation physique et financier



	Surface (m ²)
Surface relouée	+ 817
Surface libérée	- 734
Surface renouvelée	-
Surface acquise vacante	-
Surface vendue vacante	+ 509
Solde du trimestre	- 592

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissements

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrages

Adresse	Type	Surface	QP	% de vacance de l'actif	Prix de cession net vendeur*
Parc du Moulin Neuf 15 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	1 308 m ²	100%	55 %	800 000 €

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à Capital Variable

Date de création : 24/04/1989

N° de siren : 350 504 353

Durée : 50 ans

Capital maximum statutaire : 300 000 000 €

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

Société de gestion : La Française Real Estate Managers

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

Dépositaire : CACEIS Bank France



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 de son actualisation le cas échéant, 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. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI.

ⓐ 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-values 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.