



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 Conseil de surveillance

Lors de sa réunion du 15 décembre dernier, les membres de votre Conseil ont apprécié la qualité des opérations d'acquisitions immobilières d'ores et déjà réalisées décrites ci-contre et/ou en cours de finalisation. C'est en participation (à hauteur de 9 %) avec d'autres SCPI gérées par la société de gestion que ces dossiers, unitairement importants, ont pu être traités. D'autre part, ont été présentés et rappelés les arbitrages réalisés et/ou en cours de conclusion, dont la plupart des surfaces étaient vacantes, ce qui a permis un impact favorable sur le taux d'occupation. L'actualisation des expertises montre une quasi-stagnation (+ 0,65 %) des valeurs. En dépit d'un taux d'occupation favorable, et comme mentionné antérieurement, les perspectives de recettes locatives de l'exercice 2015 subordonnées à l'absence d'indexation, à l'ajustement des valeurs locatives et des mesures d'accompagnement incluses aux baux signés ou renouvelés continuent de peser sur le résultat. En conséquence, l'acompte a été fixé ce trimestre à 2,28 euros par part, et devrait se maintenir lors du prochain trimestre 2015.

Collecte et marché des parts

L'ensemble des souscriptions enregistrées totalise **7,2 millions d'euros**. La totalité des parts encore en attente au 30 septembre et celles dont la demande de retrait a été enregistrée au cours du trimestre ont été satisfaites et représentent 4,3 millions d'euros. La fluidité assurée du marché et le montant des souscriptions nettes de l'année 2014 majorent de 13,4 millions d'euros la capitalisation de la SCPI qui atteint **281,5 millions d'euros** fin 2014.

| | |
|-------------------------------------------|--------|
| Nouvelles souscriptions | 14 072 |
| Souscriptions compensant des retraits | 21 592 |
| Parts en attente de retrait au 31/12/2014 | 0 |

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 31/12/2014)

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Nombre d'associés | 8 452 |
| Nombre de parts | 1 400 625 |
| Capital social | 214 295 625 € |
| Capitalisation | 281 525 625 € |
| Prix de souscription | 201,00 € |
| Valeur de retrait | 185,92 € |
| Valeur de réalisation | ND |
| Valeur ISF préconisée* | 185,92 € |
| Taux d'occupation financier | 90,9 % |
| Nombre d'immeubles | 69 |
| Loyers encaissés | 4,5 M€ |
| Surface totale | 119 761 m ² |
| Surface vacante | 9 826 m ² |

*Effective au 1^{er} janvier 2015.

L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Acquisition du JAZZ (92)

Alliant bureaux et commerces, l'actif est situé dans une zone dynamique et en développement face à l'Île Seguin. À l'exception des commerces en RDC, il est loué en intégralité au Groupe Michelin (bail de 6 ans fermes, début d'effet en 2011). Il est détenu à 9 % par la SCPI.



Caractéristiques générales :

- 7 530 m²
- Prix acquisition AEM* : 70,7 M€
- Rendement (avant financement) : 5,26 %
- Livraison : 2010

*Acte en main

REVENUS DISTRIBUÉS

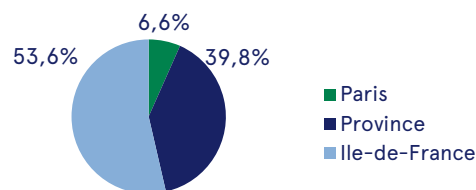
| | | | |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Exercice 2014 | 9,66 € | | |
| - dont distribution des réserves * | - | | |
| Taux de distribution (sur valeur de marché 2014) | 4,81 % | | |
| 4 ^{ème} trimestre (versé le 31/01/2015) | 2,28 € | | |
| - dont produits financiers | 0,03 € | | |
| - après prélèvements sociaux | 2,28 € | | |
| - après prélèvements fiscaux et sociaux | 2,27 € | | |
| * disponible dans le prochain BT suite à l'arrêté comptable du 31/12 | | | |
| Variation du prix de part 2014 | TRI 5 ans | TRI 7 ans | TRI 10 ans |
| 0 % | 5,07 % | 3,96 % | 7,26 % |

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.

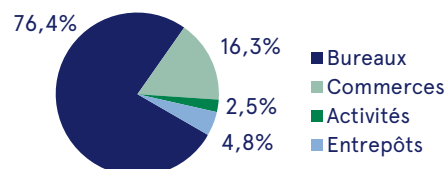
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition géographique (en valeur vénale)



Répartition sectorielle (en valeur vénale)





ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Exemple de mouvements significatifs sur le trimestre

Relocations principales

| Dept | Ville | Type | QP SCPI | Surface (m²) vacante | Surface (m²) reloquée | Date d'effet | Loyer annuel HT HC |
|------|---------------------------------------------------------|------|---------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------|-----------------------|
| 92 | 175/177 rue d'Aguesseau Boulogne Billancourt | BUR | 100% | 248 | 248 | 04/2015 | 75 720 € |
| 13 | Cap Azur, 67 Rue Chevalier Paul | BUR | 26% | 131 | 131 | 12/2014 | 30 901 € |
| 44 | Nouvelle Vague, 3/5/7/9 Mail Pablo Picasso Nantes | BUR | 30% | 125 | 125 | 12/2014 | 23 477 € |
| 38 | Cassiopée Bat B 1 rue des Tropiques Echirolles | BUR | 100% | Extension de 268 m² portant la surface à 728 m² | | 12/2014 | 87 367 € |
| 92 | 5 Bis Rue Casteja Boulogne-Billancourt | BUR | 100% | Entrée / Sortie | 86 | 01/2015 | 27 680 € |
| 77 | 16/18 Bd Mendès France Chelles | COM | 46% | Renouvellement | 46 | 11/2014 | 13 172 € |

Libérations

| Dept | Ville | Type | QP SCPI | Surface (m²) SCPI | Surface (m²) libérée | Commentaires |
|------|-----------------------------------------------|------|---------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| 75 | 76 Fbg Saint Denis Paris 10e | BUR | 100% | 790 | 533 | Galaxie Presse 28/02/2015. Passage à l'arbitrage |
| 69 | Le Président, 38 av G. Pompidou Lyon 3e | BUR | 100% | 1 151 | 260 | Pages Jaunes 09/06/2015 |

Exemple de surfaces vacantes sur le trimestre

| Dept | Ville | Type | QP SCPI | Surface (m²) SCPI | Surface (m²) vacante | Commentaires |
|------|-------------------------------------------------------------------|------|---------|----------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 94 | Le Centurion 10-12 av. de la Convention Arcueil | BUR | 100% | 2 450 | 2 450 | Promesse de vente signée. |
| 78 | Le Stephenson, 1 rue Stephenson Montigny le Bretonneux | BUR | 25% | 4 833 | 965 | Marché locatif extrêmement concurrentiel. |
| 44 | Europarc Chanterrie Nord Bât 5 1 à 5 rue J. Daguerre Nantes | BUR | 100% | 3 018 | 1 202 | Présence récurrente des gens du voyages sur le site. Marché locatif peu actif. |
| 59 | La Pilaterie, 19 rue de Ladrie Villeneuve d'Ascq | BUR | 100% | 2 430 | 1 407 | En cours d'arbitrage |
| 13 | Cap Azur 67 rue Chevalier Paul Marseille | BUR | 26% | 1 633 | 491 | Commercialisation en cours marché locatif difficile. |

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

La SCPI a acquis un **ensemble immobilier situé à Issy-les-Moulineaux**, détenu à 9 % par la SCPI. Il s'agit de 2 immeubles indépendants, **Panorama Seine et Dockside**, situés au cœur de la ZAC Quai des Chartreux. Ils ont été loués en totalité au Groupe Sodexo pour son siège social monde (bail ferme restant à courir de plus de 5 ans).

Arbitrage

| Département | Adresse | Type | Surface | QP | Prix de cession net vendeur* | Valeur d'expertise* |
|-------------|----------------------------------------|---------|----------|-------|------------------------------|---------------------|
| 35 | Rennes, 5 allée de la Croix des Hêtres | Bureaux | 3 349 m² | 100 % | 2 850 000 € | 4 225 134 € |

*Hors droits



CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à capital variable

Date de création : 24/04/1989

Durée : 50 ans

Capital maximum statutaire : 300 000 000 €

N° de siren : 350 504 353

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

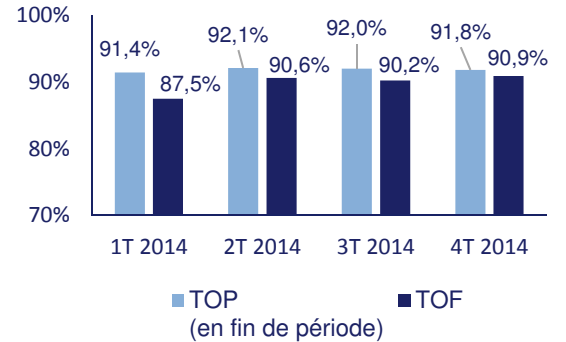
Société de gestion : La Française REM

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007

Dépositaire : CACEIS

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.

Taux d'occupation physique et financier



COMMENTAIRES DE GESTION LOCATIVE

Le volume exceptionnellement élevé des surfaces reloquées et renégociées au cours de ce 4^{ème} trimestre s'explique non seulement par les **3 406 m² de locaux récemment acquis en région parisienne**, à Puteaux, Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux, mais aussi par le renouvellement à effet rétroactif d'un bail sur 3 045 m² de bureaux à Montpellier.

Au global, le taux d'occupation physique à fin décembre est stable à 91,8 %. **Le taux d'occupation financier s'améliore**, et s'établit à 90,9 % ce trimestre.

L'activité commerciale **s'est concentrée en majorité au mois de décembre**, avec 7 signatures pour un peu plus de 1 100 m².

L'unique arbitrage réalisé ce trimestre a porté sur un immeuble vacant, depuis près de 2 ans, de 3 349 m² de bureaux à Rennes pour un montant de 2,85 millions d'euros hors droits.



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 et leurs modes d'acquisition entre 1 et 3 mois.

🕒 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.

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 : nouvelles dispositions fiscales

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 attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information, 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. 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.

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.