

# Immofonds 4

Au 31 décembre 2013

Créée en 1989, Immofonds 4 détient un patrimoine de 65 immeubles de bureaux récents. Les qualités architecturales et techniques de ses locaux ont séduit de prestigieuses entreprises.



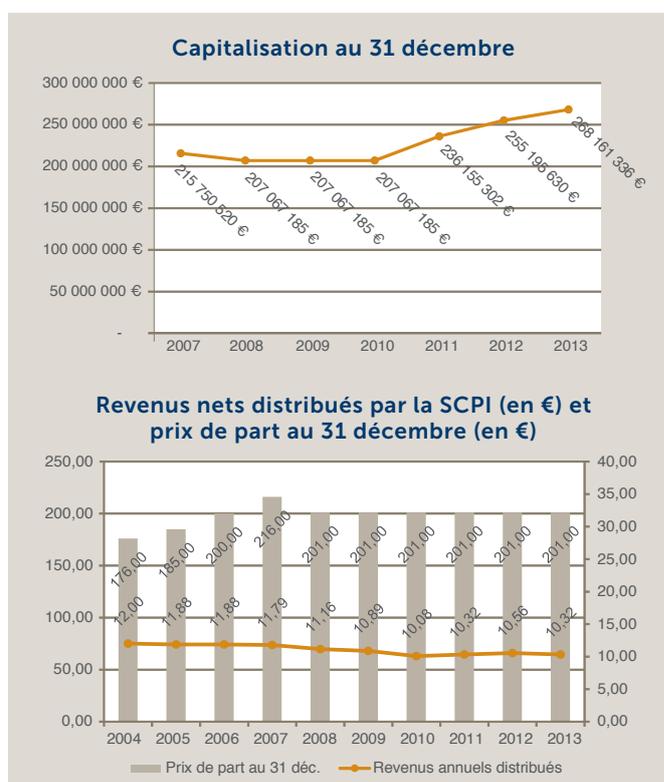
Le Centurion à Arcueil

## Caractéristiques principales

Date de création	avril 1989	
Capitalisation	268 161 336 €	
Nombre de parts	1 334 136	
Nombre d'associés	8 153	
Revenus	trimestriels	
Revenus distribués en 2013	10,32 €* (nets de frais de gestion)	
Prix de la part	201 € (net de tout autre frais)	
Valeur de retrait**	185,92 €	
Délai de jouissance	le 1 <sup>er</sup> jour du 2 <sup>e</sup> mois suivant le mois de souscription	
Durée de placement recommandée	9 ans	
Minimum de souscription	1 part	
Commission de souscription	7,5 % HT, soit 9 % TTC	(include dans le prix de souscription)
Commission de gestion	10 % HT, soit 12 % TTC des recettes brutes annuelles	(produits locaux et financier nets)
Honoraires conventionnels : arbitrage, réinvestissement et surinvestissement	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : - 1,25 % HT facturés à la cession - 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds - 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement	

\* Dont 3,63 % de revenus non récurrents (distribution de plus-values et report à nouveau).

\*\* Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts.



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

## Performances

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Evolution du prix de part	-	+ 5,11 %	+ 8,11 %	+ 8,00 %	- 6,94 %	-	-	-	-	-
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	6,82 %	6,75 %	6,42 %	5,90 %	5,17 %	5,42 %	5,01 %	5,13 %	5,25 %	5,13 %
TRI 10 ans <sup>(2)</sup>	6,78 %									

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

(1) Taux de distribution 2004 à 2011 correspondant au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n, rapporté au prix de souscription (frais compris) d'une part au 31 décembre de l'année n-1. Changement de méthodologie de calcul pour le taux de distribution 2012 (ne permettant pas une comparaison avec les années précédentes) correspondant au 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. - (2) TRI net de frais au 31/12/2013, avec à l'entrée le dernier prix de souscription au 31/12/2003, à la sortie la valeur de retrait au 31/12/2013, et les revenus distribués avant prélèvement libératoire sur la période. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM.

# Patrimoine

**Superficie :** ..... 116 873 m<sup>2</sup>

**Nombre de propriétés immobilières :** ..... 65

**Taux d'occupation financier<sup>(3)</sup> :** ..... 91,1 %

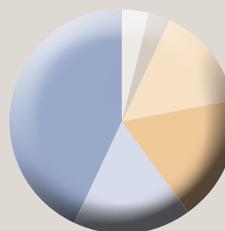
Principaux baux	Loyer annuel	Poids
GROUPE SPR	817 536 €	5 %
BAYARD PRESSE	663 471 €	4%
INFORMATIQUE CDC	641 487 €	4%
VEOLIA ENVIRONNEMENT FR-REGION	500 240 €	3%
DISTRIBUTION CASINO FRANCE	444 538 €	3%
LA POSTE	432 678 €	3%
CARREFOUR SUPERMARCHES, FRANCE	432 144 €	3%
PIERRE FABRE	373 712 €	2%
ERDF	361 651 €	2%
BUREAU VERITAS	327 837 €	2%
Sté DE GESTION ET DEVELOPPEMENT	320 376 €	2%
CARREFOUR SUPERMARCHES, FRANCE	315 151 €	2%
DIPROPNEU	310 620 €	2%
GENEGIS I	294 874 €	2%
CARREFOUR SUPERMARCHES, FRANCE	272 799 €	2%
CARREFOUR SUPERMARCHES, FRANCE	270 295 €	2%
PUBLICIS CONSULTANTS FRANCE	252 743 €	2%

## Types de locaux (valeur vénale)

- Bureaux : 72 %
- Activités et entrepôts : 10 %
- Commerces : 18 %



## Répartition géographique des loyers



	Nombre de locataires	Montant de loyer	% de loyer
Paris QCA	4	587 211 €	4 %
Autres Quartiers Parisiens	7	512 324 €	3 %
Croissant Ouest	18	2 475 177 €	15 %
Première couronne	8	2 892 407 €	18 %
Deuxième couronne	24	2 744 769 €	17 %
Autres Régions	120	7 032 735 €	43 %
<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>16 244 623 €</b>	<b>100 %</b>

(3) Le taux d'occupation financier (TOF) 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.



## Actif emblématique

**Adresse :** 14, avenue des Olympiades - Fontenay sous Bois (94)

**Date d'acquisition :** 24/10/2005

**Surface :** + 1 700 m<sup>2</sup>

**Quote-part SCPI :** 40 %

La SCPI Immofonds 4 est destinée à tous types d'investisseurs.

Avant toute souscription, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com).

## Risques associés

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans. Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces) présente des risques, absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténuées par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

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 à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

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

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et

peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,

- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

La note d'information d'Immofonds 4 a reçu le visa AMF : SCPI n° 13-30, en date du 20 septembre 2013. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Une notice a été publiée au BALO n°132 du 4 novembre 2013.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007.

Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'AMF, le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.

Document non contractuel

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS  
173, boulevard Haussmann 75008 Paris - Tél. +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax +33 (0)1 44 56 11 00  
Une société du Groupe La Française - [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com)

MeilleureSCPI.com

LA FRANÇAISE