

# Immofonds 4

Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 4<sup>e</sup> trimestre 2012

## 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.

### Commentaire de gestion

L'activité commerciale du 3<sup>e</sup> trimestre a été particulièrement importante avec 9 300 m<sup>2</sup> reloués et 11 700 m<sup>2</sup> libérés.

Au global, le bilan locatif a ramené le taux d'occupation physique à 93.4%. Le taux d'occupation financier baisse à 88.2%.

Les faits marquants du trimestre sont :

- la reprise au 1<sup>er</sup> juillet par la société SPR des 8 326 m<sup>2</sup> de l'avenue Jean-Jaurès à Ivry sur Seine libérés par Verre et Métal le 30 juin,
- la livraison mi-août de l'immeuble de bureaux Cap Azur à Marseille dans le quartier Euroméditerranée, dont votre SCPI détient 26% et qui représente 1 633 m<sup>2</sup> (QP) dont 301 m<sup>2</sup> (totalité du 4<sup>ème</sup> étage) sont loués et 1 332 m<sup>2</sup> en cours de commercialisation.

Les surfaces vacantes s'établissant ainsi au 30 septembre à un peu plus de 8 000 m<sup>2</sup> dont 60% de la valeur locative potentielle est représentée par le Stéphenson à Saint-Quentin en Yvelines où 2 baux sont en cours de signature et Cap Azur à Marseille. Ces 2 opérations font l'objet d'une commercialisation active.

A noter enfin que le niveau de distribution actuelle de votre SCPI est en adéquation avec ses résultats.

### Chiffres clés

	01/01/2012	30/06/2012	30/09/2012
Capital social (€)	179 760 006	187 906 032	193 732 425
Capitalisation (€)	236 155 302	246 856 944	254 511 225
Nombre de parts	1 174 902	1 228 144	1 266 225
Nombre d'associés	7 296	7 550	7 639
<b>Données financières</b>	1T 2012	2T 2012	3T 2012
Taux d'occupation financier	94.7%	94.7%	88.2%
Loyers encaissés (€)	4 117 871	4 338 933	3 011 392
Revenu distribué / part (€)	2.64	2.64	2.64
<b>Principales valeurs</b>	exercice 2011	01/01/2012	
Nominal (€)	153.00	153.00	
Prime d'émission (€)	48.00	48.00	
Prix de souscription (€)	201.00	201.00	
Valeur de retrait (€)	185.92	185.92	
Valeur de réalisation (€/part)	165.83	169.21	
Valeur ISF préconisée (€)	185.92	185.92	

Au 30/09/2012

Capitalisation : .....254 511 225 €  
Prix de souscription : ..... 201 €  
Taux de distribution 2011 : ..... 5,13 %

### Caractéristiques

## IMMOFONDS 4

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	26/04/1989
Durée	50 ans
Capital maximum statutaire	188 190 000 €
N° Siren	350 504 353
Visa AMF	SCPI n° 05-10 du 08/03/2005
Société de Gestion	<b>La Française REM</b>
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

#### Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : les parts souscrites au cours d'un mois donné portent jouissance, après un délai d'un mois, le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant.
- **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.

### Revenus distribués

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

Exercice 2011	10.32 €
Taux de distribution 2011	5.13%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2012)	2.64 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2012)	2.64 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/10/2012)	2.64 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	2.64 €
- après prélèvement libératoire	2.64 €
Projet d'acompte 4 <sup>e</sup> trimestre 2012	2.64 €

### Marché des parts

Ce trimestre a connu une progression sensible du volume de ses souscriptions à **8.6 millions d'euros** contre 6.4 le trimestre précédent (+34.3%) ; les demandes de retrait de parts demeurent stables autour de 5 000 parts trimestriellement et bénéficient de la bonne fluidité du marché pour être totalement satisfaites.

La capitalisation d'Immofonds 4 atteint **254.5 millions d'euros** au 30 septembre 2012.

Souscriptions compensant des retraits	<b>4 968</b>
Nouvelles souscriptions	<b>38 081</b>
Parts en attentes de retrait au 30/09/2012	<b>0</b>

\* demeurent les 124 400 parts temporairement détenues par un investisseur institutionnel ayant contribué au financement des acquisitions des Carrefour Market



**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.lafrancaise-am.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

# Immofonds 4

Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 4<sup>e</sup> trimestre 2012

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
94	Ivry sur Seine, 88 avenue Jean Jaurès	BUR	100	Relocation		07/2012	805 630 €
75	Paris 20, Buzenval La Plaine	BUR	100	480	240	07/2012	62 400 €
75	Paris 16, rue Raffet	BUR	63	Relocation		03/02/12	162 262 €
33	Mérignac, Domaine du Pelus	BUR	100	1 113	1 113	01/2013	105 561 €
69	Lyon 3, Le Président	BUR	100	340	112	12/2012	15 300 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	libérée	
91	Evry, Genavenir Bât 1 Evry, Genavenir Bât 2	BUR	100	1 700	1 700	Départ de Génopole au 31/12/2012
				1 648	1 648	Départ de Génopole au 15/02/2013
35	Rennes, 5 allée de la Croix des Hêtres	BUR	100	1 935	1 935	Départ de Cap Gémini au 23/03/2012
				1 414	1 414	Départ de Cap Gémini au 31/12/2012

### Principales surfaces vacantes

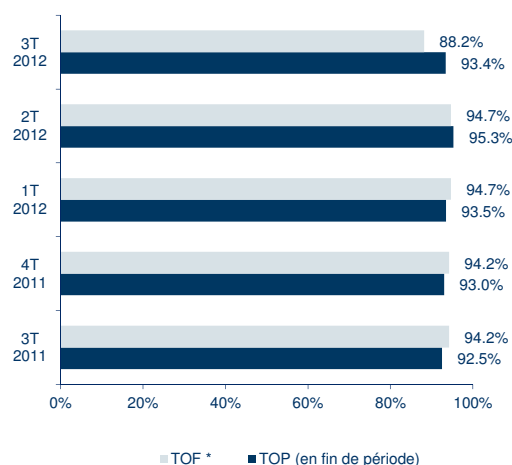
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
78	Montigny le Bretonneux, Le Stephenson	BUR	25	4 598	2 699	Bail en cours de signature pour 5 123 m <sup>2</sup> (100%) et extension sur 2 157 m <sup>2</sup> (100%)
13	Marseille, rue Chevalier Paul, Cap Azur	BUR	26	1 633	1 332	Livré en août. Totalité du 4 <sup>ème</sup> étage précommercialisée. Marques d'intérêt
33	Mérignac, Domaine du Pelus	BUR	100	1 113	1 113	Entièrement reloué à la société Ginger au 1 <sup>er</sup> janvier 2013
69	Villeurbanne, 1-5 rue Jean Jaurès	COM	100	476	476	Travaux votés en AG suite aux désordres constatés. Une marque d'intérêt pour la totalité de la surface
59	Villeneuve d'Ascq, La Pilaterie	BUR	100	2 430	509	Négociation en cours sur extension d'un locataire en place

### Données principales

	2T 2012	3T 2012
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	121 165	123 038
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	5 698	8 083
Nb d'immeubles	68	69

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



\* à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 les nouvelles normes de la profession imposent dans le calcul du TOF la prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement (franchises...)

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun investissement au cours du trimestre écoulé

### Arbitrages

Aucun arbitrage au cours du trimestre écoulé

### Informations Conseil de surveillance

La réunion de votre conseil de surveillance du 20 septembre dernier a permis de valider les prévisions actualisées de l'année 2012 et de faire le point sur les ressources nouvelles collectées affectées aux projets retenus pour investissement.

Le maintien de l'acompte trimestriel versé de 2.64 euros par part est donc confirmé totalisant ainsi la distribution annuelle en hausse à **10.56 euros**, soit un taux de distribution de 5.2 %.



**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.lafrancaise-am.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## Acomptes

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature des 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, portés à 15,5 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 24 % depuis 1<sup>er</sup> janvier 2012, soit au total 39,5 %.

Les associés qui souhaiteraient opter pour ce prélèvement ou annuler cette option peuvent dès maintenant en informer la société de gestion ; cette modification sera prise en compte pour le prochain versement.

## 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.

## 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 nouveau régime fiscal applicable a/c du 1<sup>er</sup> février 2012 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

### Taux

32,5 % (19 % + 13,5 %\* prélèvements sociaux)

**Abattements :** 2 % de la 6<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année

4 % de la 18<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année

8 % de la 25<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année

\* Ce taux sera porté à 15,5 % a/c du 1<sup>er</sup> juillet 2012

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est 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.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) 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

Le taux de distribution correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est brut et le prix de souscription d'une part au 1<sup>er</sup> janvier (frais compris).

## 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.

## Marché des parts

Il est rappelé que la réglementation relative au fonctionnement du marché des parts de SCPI distingue deux catégories de sociétés :

### SCPI à capital variable

Pour les SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le Groupe La Française AM), 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 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 relevé d'identité bancaire, 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 cotitulaires de parts.

La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement **dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.**

### SCPI à capital fixe

Pour les SCPI à capital fixe (notamment Epargne Foncière et les SCPI d'habitation), 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-am.com](http://www.lafrancaise-am.com).

### 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 cessionnaires).

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.

## Nantissement des parts de SCPI

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

### Rappel

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

## Risques SCPI

Le risque en capital : la valorisation des actifs immobiliers détenus est soumise à l'évolution des marchés immobiliers. Ceux-ci connaissent des variations cycliques liées à la conjoncture économique générale. Les SCPI ne peuvent donc offrir aucune garantie en capital.

Le risque lié à la liquidité : 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 part.

## Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française AM 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 AM se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.