

# Immofonds 4

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2014

## 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

Au cours du premier trimestre 2014, Immofonds 4 a poursuivi sa collecte nette qui s'est élevée à 4,2 millions d'euros.

L'activité commerciale a été équilibrée avec 2 911 m<sup>2</sup> reloués contre 3 045 m<sup>2</sup> libérés. Le trimestre est notamment marqué par la livraison en février dernier de l'immeuble "Nouvelle Vague" à Nantes, acquis en VEFA, et partiellement vacant (quote-part de 30 %, soit 2 022 m<sup>2</sup> sur un total de 2 828 m<sup>2</sup>).

Compte tenu principalement de cette nouvelle livraison, le stock de locaux vacants ressort à 10 286 m<sup>2</sup>, le taux d'occupation physique s'établit à 91,4 % et le taux d'occupation financier s'élève à 87,5 %.

Les autres faits marquants du trimestre sont les suivants :

- la signature d'un bail sur 304 m<sup>2</sup> à Créteil, prenant effet en mai prochain ;
- le maintien dans les lieux de locataires sur 1 796 m<sup>2</sup> avenue des Olympiades à Fontenay-sous-Bois (94), sur 1 158 m<sup>2</sup> rue d'Aguesseau à Boulogne (92) et sur 628 m<sup>2</sup> à Echirolles (38).

Aucun arbitrage ni investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

Comme annoncé précédemment, en raison notamment de l'impact des renégociations de loyers sur certains baux, le niveau d'acompte est fixé ce trimestre à 2,46 euros par part.

VEFA : vente en l'état futur d'achèvement.

### Chiffres clés

	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
Capital social (€)	194 253 390	204 122 808	208 190 772
Capitalisation (€)	255 195 630	268 161 336	273 505 524
Nombre de parts	1 269 630	1 334 136	1 360 724
Nombre d'associés	7 761	8 153	8 235
<b>Données financières</b>	<b>3T 2013</b>	<b>4T 2013</b>	<b>1T 2014</b>
Taux d'occupation financier	90,1%	91,1%	87,5%
Loyers encaissés (€)	4 443 134	3 851 860	3 747 633
Revenu distribué / part (€)	2,52	2,52	2,46

Principales valeurs	01/01/2013	01/01/2014
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 (€)	170,03	170,53
Valeur ISF préconisée (€)	185,92	185,92

Au 31/12/2013	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans	
Variation du prix de part 2013 *	0%	3,80%	4,51%	6,78%

\* 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.

\*\* Sur le récent quinquennat l'impact des frais et de la crise a néanmoins permis un résultat positif supérieur à l'inflation.

Au 31/03/2014

Capitalisation : ..... 273 505 524 €  
Prix de souscription : ..... 201 €  
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 : ..5,13 %

### Caractéristiques

## IMMOFONDS 4

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	26/04/1989
Durée	50 ans
Capital maximum statutaire	300 000 000 €
N° Siren	350 504 353
Visa AMF	SCPI n° 13-30 du 20/09/2013
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 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.

### Revenus distribués

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

Exercice 2013	10,32 €
dont distribution de réserves	3,68%
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	5,13%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2014)	2,46 €
- dont produits financiers	0,03 €
- après prélèvements sociaux	2,46 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,45 €

### Marché des parts

Les souscriptions recueillies ce premier trimestre correspondent pour 5,3 millions d'euros à l'augmentation du capital de la SCPI et pour 1,1 millions d'euros aux contreparties du retrait de parts assurant la fluidité de leur marché. Au 31 mars, la capitalisation d'Immofonds 4 atteint **273 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits **5 291**

Nouvelles souscriptions **26 588**

Parts en attentes de retrait au 31/03/2014 **0**



**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-group.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 1<sup>er</sup> trimestre 2014 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2014

## 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	reloquée		
94	Le Fempto 34/40 rue Eugène Dupuis Créteil	ACT	100%	304	304	01/07/2013 livraison 2015	687 390 €
94	14 av. des Olympiades Fontenay-sous-Bois	BUR	40%	Renégo loyer et renouvellement partiel	1 796	02/2014 03/2014	146 945 € 68 291 €
92	175/177 rue d'Aguesseau Boulogne-Billancourt	BUR	100%	Renégo loyer Maintien en place	930 228	05/2014 01/2014	42 172 € 26 764 €
38	Cassiopée 1 rue des Tropiques Echirolles	BUR	100%	Maintien au titre de 2 nouveaux baux	628	11/2013	53 837 €

### Données principales

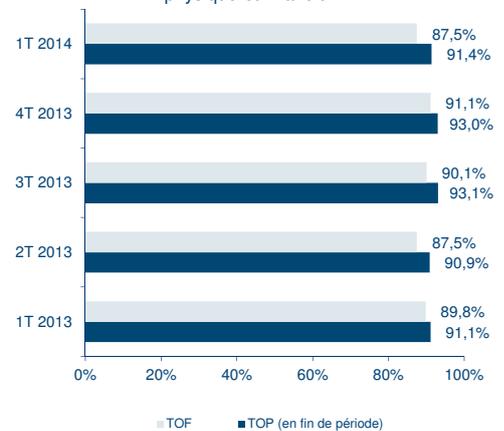
	4T 2013	1T 2014
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	116 873	119 700
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	8 130	10 286
Nb d'immeubles	65	66

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	libérée	
69	L'Atrium 107/109 bd Vivier Merle Lyon	BUR	8%	1 261	349	Atos Wordline 30/06/2014

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	vacante	
35	5 allée de la Croix des Hêtres Rennes	BUR	100%	3 349	3 349	Arbitrage. Négociation en cours.
44	Nouvelle Vague 3/5/7/9 mail Pablo Picasso Nantes	BUR	30%	2 826	1 658	Livré le 20/02/2014. 3 baux signés au global pour 6 756 m <sup>2</sup> . Bail de 800 m <sup>2</sup> en signature. A l'issue 84 % loués.
13	Cap Azur 67 rue Chevalier Paul Marseille	BUR	26%	1 633	931	Contact en cours pour 300 m <sup>2</sup> en étage.
78	Le Stephenson 1 rue Stephenson Montigny-le Bretonneux	BUR	25%	4 833	1 114	Locaux vacants rénovés. Pas de contacts à ce jour.

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

### Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre.

### Conseil de surveillance

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mercredi 25 juin à 10h00** au 173 boulevard Haussmann à Paris 8<sup>ème</sup>. Les associés seront destinataires des convocations et des pouvoirs accompagnés de la documentation nécessaire dont le rapport de gestion et les comptes de l'exercice 2013. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, puisque l'assemblée à caractère extraordinaire (visant notamment la mise en conformité des statuts avec les nouveaux textes en vigueur applicables en juillet 2014) impose une **participation de 50 % minimum**, il vous est demandé de **retourner pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur l'avis de convocation**. Pour préparer ces assemblées, les divers éléments comptables et patrimoniaux de l'exercice 2013 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de la séance du 28 février 2014. Il a ainsi finalisé son rapport et approuvé les résolutions soumises au vote des associés.



**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-group.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 : 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 peut être exonéré de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2013** pour l'exercice en cours).

## 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> septembre 2013 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

### Taux

34,5 % (19 % + 15,5 % prélèvements sociaux)

Taux d'abattement par année de détention		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
de la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>e</sup> année	4 %	1,60 %
de la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9 %

## 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 sur valeur de marché

Le taux de distribution de valeur de marché correspond 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.

## 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), 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, 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](http://www.lafrancaise-group.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

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 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.

## 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.