

Immofonds 4

Situation au 2^e trimestre 2014 - Validité 3^e 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

Durant ce deuxième trimestre 2014, Immofonds 4 a enregistré un bilan locatif positif, en raison d'une belle progression des volumes de surfaces relouées et renégociées à 4 429 m² contre 3 584 m² de surfaces libérées. Au global, le taux d'occupation physique à fin juin 2014 gagne 0,7 point et s'élève à 92,1 %.

Le taux d'occupation financier affiche également une hausse de 3,1 points à 90,6 %.

L'activité commerciale du trimestre a été dominée par les très bons résultats sur l'immeuble "Nouvelle Vague" (quote-part de 30 %) livré le trimestre dernier sur la ZAC EuroNantes (44), avec 3 signatures et prises à bail pour 1 320 m². Le taux de remplissage de cet immeuble atteint désormais 88 %.

Au 30 juin 2014, le stock de locaux vacants est en baisse à 9 441 m².

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

Chiffres clés

	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014
Capital social (€)	204 122 808	208 190 772	212 142 609
Capitalisation (€)	268 161 336	273 505 524	278 697 153
Nombre de parts	1 334 136	1 360 724	1 386 553
Nombre d'associés	8 153	8 235	8 338
Données financières	4T 2013	1T 2014	2T 2014
Taux d'occupation financier	91,1%	87,5%	90,6%
Loyers encaissés (€)	3 851 860	3 747 633	4 184 011
Revenu distribué / part (€)	2,52	2,46	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

Variation du prix de part 2013 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
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.

Information Assemblée générale

Sur première convocation pour l'AGO avec un quorum de 39 % et deuxième convocation pour l'AGE avec un quorum de plus de 39 %, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 95 % des voix présentes et représentées. Au cours de la réunion, les échanges ont notamment porté sur les projets d'investissement en Allemagne et ses atouts économiques et fiscaux. Les performances long terme de la SCPI ont également été abordées, en comparant le TRI sur 15 ans de 10,84 % à un taux d'inflation annualisé de 1,6 %. La suppression de la limite d'âge des membres du conseil de surveillance vise à harmoniser cette disposition avec les autres sociétés gérées par LFP REM.



Au 30/06/2014

Capitalisation : 278 697 153 €
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	La Française REM
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 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2014)	2,46 €
2 ^{ème} trimestre (versé le 31/07/2014)	2,46 €
- dont produits financiers	0,03 €
- après prélèvements sociaux	2,46 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,46 €

Marché des parts

Au cours de ce 2^{ème} trimestre, le total des souscriptions enregistrées représente **7,5 millions d'euros**. Sur ce volume, 2,3 millions d'euros ont assuré la contrepartie du retrait de 11 476 parts, offrant une totale fluidité au marché des parts pour les associés ayant souhaité se retirer.

Souscriptions compensant des retraits	11 476
Nouvelles souscriptions	25 829
Parts en attentes de retrait au 30/06/2014	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 2^e trimestre 2014 - Validité 3^e trimestre 2014

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
44	Nouvelle Vague 3/9 mail Pablo Picasso Nantes	BUR	30%	1 320	887	04/2014	165 990 €
					244	04/2014	45 653 €
					189	05/2014	33 041 €
69	ZAC du Perches 139 rue de l'Aviation Saint Priest	BUR	100%	527	527	05/2014	62 717 €
59	Le Buisson 669/681 av. de la République Lille	BUR	100%	Nouveau bail avec baisse de surface		05/2014	85 000 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
69	L'Atrium 107/109 bd Vivier Merle Lyon	BUR	8%	1 261	349	Départ Wordline au 30/06/2014
38	Cassiopé - Bât B 1 rue des Tropiques Echirolles	BUR	100%	938	268	Congé OPPBTP au 31/08/2014

Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
35	5 allée de la Croix des Hêtres Rennes	BUR	100%	3 349	3 349	Promesse de vente signée
78	Le Stephenson, 1 rue Stephenson Montigny le Bretonneux	BUR	25%	4 833	1 114	Commercialisation en cours à la division dans un marché atone.
13	Cap Azur 67 rue Chevalier Paul Marseille	BUR	26%	1 633	623	Contact en cours pour le RDC et le 3 ^{ème} étage.
44	Europarc de la Chantreterie Nord - Bât 5 1 à 5 rue J. Daguerre Nantes	BUR	100%	3 018	1 202	Locaux libérés en avril 2014 : contacts en cours pour le 1 ^{er} étage (50 % de la surface)
75	76 Faubourg Saint Denis Paris 10 ^e	BUR	100%	790	400	Deux libérations en début d'année. Négociation en cours avec un locataire en place pour extension.

Evolution du patrimoine

Investissement

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix d'acquisition acte en main	Renta. prévisionnelle
94	Ivry-sur-Seine, 88 avenue Jean Jaurès	Parking	100%	444	108 900 €	-

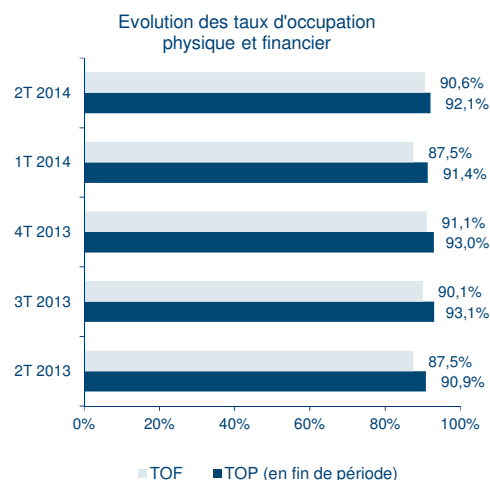
Arbitrage

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

Données principales

	1T 2014	2T 2014
Superficie totale (m²)	119 700	119 685
Surface vacante (m²)	10 286	9 441
Nb d'immeubles	66	66

Taux d'occupation



Evolution du patrimoine

Commentaire

Il s'agit d'une opération de valorisation concernant la propriété sis 88, avenue Jean Jaurès à Ivry-sur-Seine, à proximité du RER Vitry (950 mètres). La SCPI a eu l'opportunité d'acquies cette parcelle d'une surface de 444 m² à usage de parkings, appartenant au département du Val-de-Marne. Cette acquisition permet ainsi de maîtriser la totalité du terrain sur lequel la propriété est située.



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 an avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2014** pour l'exercice 2015).

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^{er} 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 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année	4 %	1,60 %
de la 23 ^e à la 30 ^e 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.

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.