

Immofonds 4

Situation au 3^e trimestre 2013 - Validité 4^e trimestre 2013

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 3^e trimestre, 8 448 m² de surfaces ont été relouées ou renégociées alors que sur la même période les libérations ont atteint 5 753 m².

Avec ce bilan locatif positif, le stock de locaux vacants au 30 septembre enregistre une baisse significative à 8 160 m² et le taux d'occupation physique remonte à 93.1%. Le taux d'occupation financier progresse également de 2.6 points pour atteindre 90.1%.

Dans un contexte de baisse de la demande placée, les renégociations et/ou les renouvellements des locataires présents ne cessent de croître. Pour votre SCPI, cela représente environ 60% de l'activité commerciale du trimestre et se traduit par le maintien du locataire sur un entrepôt de 5 177 m² situé en région parisienne.

Durant ce trimestre, Immofonds 4 s'est positionné sur un actif de bureaux en indivision situé à Pantin, et bénéficiant de la certification HQE et du label BBC Effinergie. Sa livraison est prévue pour le 2^e trimestre 2015 et il est d'ores et déjà loué à hauteur de 54% de ses surfaces à BNP Banque.

Enfin, compte tenu de différentes libérations, des renégociations de baux et d'une faible activité sur le marché locatif, les comptes prévisionnels actualisés pour l'année 2013 sont impactés et nécessitent un léger ajustement de l'acompte trimestriel à 2.52 euros par part.

Chiffres clés

	01/01/2013	30/06/2013	30/09/2013
Capital social (€)	194 253 390	194 709 024	198 531 117
Capitalisation (€)	255 195 630	255 794 208	260 815 389
Nombre de parts	1 269 630	1 272 608	1 297 589
Nombre d'associés	7 761	7 997	8 087
Données financières	1T 2013	2T 2013	3T 2013
Taux d'occupation financier	89.8%	87.5%	90.1%
Loyers encaissés (€)	3 210 028	3 871 184	4 443 134
Revenu distribué / part (€)	2.64	2.64	2.52
Principales valeurs	exercice 2012	01/01/2013	
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 (€)	169.21	170.03	
Valeur ISF préconisée (€)	185.92	185.92	

Au 31/12/2012

Variation du prix de part 2012 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0%	2.25%	6.02%	6.90%

* 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 30/09/2013

Capitalisation : 260 815 389 €
Prix de souscription : 201 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2012 : ..5,25 %

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° 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 2012	10.56 €
dont distribution de réserves	0.47%
Taux de distribution sur valeur de marché 2012	5.25%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2013)	2.64 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2013)	2.64 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2013)	2.52 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	2.52 €
- après prélèvement libératoire	2.52 €

Marché des parts

La collecte du trimestre a atteint un peu plus de **6 millions d'euros** desquels seul 1 million a assuré la contrepartie au retrait de 5 218 parts ; non significatives, les 13 parts encore en attente au 30 septembre étaient en cours de traitement administratif. Les ressources nouvelles liées à l'augmentation de capital ont permis de contribuer au financement des opérations immobilières décrites ci-contre et porté la capitalisation d'Immofonds 4 à **260.8 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	5 218
Nouvelles souscriptions	24 981
Parts en attentes de retrait au 30/09/2013	13

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 3^e trimestre 2013 - Validité 4^e trimestre 2013

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
92	Nanterre, Le Carillon, 87 rue des Trois Fontanot	BUR	8%	Reloc.	304	10/2013	106 935 €
91	Bondoufle, Parc des bordes, 12 rue H. Dunant	ENTR	100%	Maintien	5 177	07/2013	310 620 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
78	Montigny le Bretonneux, Le Stephenson, 1 rue Stephenson	BUR	25%	4 833	680	Report du départ d'Assystem au 01/12/2013
38	Echirolles, Cassiopée Bât B, 1 rue des Tropiques	BUR	100%	938	444	Congé d'Altran sur ses 2 baux pour les 09/01/2014 et 28/02/2014.
94	Créteil, 34/40 rue E. Dupuis	ACT	100%	1 212	305	Congé de Suco France pour le 02/01/2014

Principales surfaces vacantes

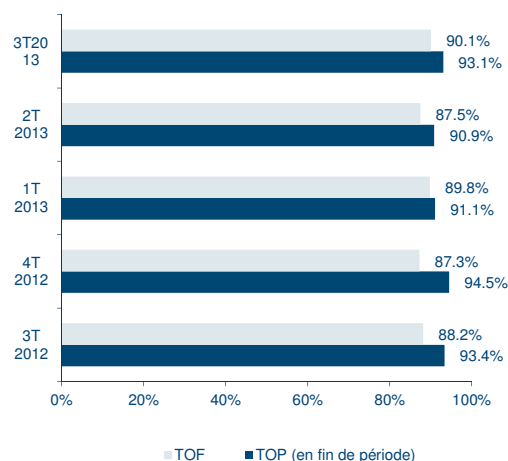
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
35	Rennes, 5 allée de la Croix des Hêtres	BUR	100%	3 349	3 349	Commercialisation en cours.
13	Marseille, Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul	BUR	26%	1 633	1 332	Immeuble livré en août 2012. Négociation en cours sur une partie du RDC et 102 m ² en cours de signature.
92	Boulogne Billancourt, 175-177 rue d'Aguesseau	BUR	100%	1 653	249	Rénovation avant relocation.
69	Villeurbanne, 1-5 rue Jean Jaurès	COM	100%	476	476	Projet de division du local en cours d'étude.

Données principales

	2T 2013	3T 2013
Superficie totale (m ²)	118 786	118 786
Surface vacante (m ²)	10 855	8 160
Nb d'immeubles	66	66

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
93	Pantin, ZAC des Moulins de Pantin	Bureaux	10%	1 449	6 720 000 €	6.68%

Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre

Conseil de surveillance

La réunion du 26 septembre de votre conseil a permis de renouveler les mandats de président et secrétaire de Messieurs Y. Weiss et E. de Villenaut. La présentation des acquisitions et des restructurations en cours ont permis à votre conseil d'apprécier la qualité des immeubles concernés, lesquels participent du renouvellement du patrimoine et à son adaptation aux nouvelles normes thermiques et environnementales exigées par les utilisateurs.

Enfin, comme vous l'avez déjà appris, il a été préparée la tenue de l'AGE de ce mois d'octobre visant à mettre à jour le montant maximum statutaire du capital de la SCPI. A la majorité de plus de 50% cette résolution a été approuvée sur seconde convocation le 25 octobre dernier.

Commentaire

Au cours du trimestre votre SCPI a fait l'acquisition d'un actif situé à Pantin dans la zone de la mairie et à proximité immédiate des grands Moulins de Pantin, à 3 minutes du boulevard Périphérique et à 20 minutes de l'aéroport de Charles De Gaulle. Il s'agit d'un immeuble de bureaux en R+6 mitoyen avec Les Grands Moulins de Pantin. Il développe 13 300 m² utiles de bureaux, 880 m² utiles dédiés à la restauration, 320 m² de commerce en RDC ainsi que 133 places de parking.

Le bâtiment est loué sur 54% de ces surfaces à BNP Banque. La livraison est prévue pour le 2T 2015 et l'immeuble bénéficiera de la certification HQE et du label BBC Effinergie.



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 fiscale 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.