

Immofonds 4

Situation au 3^e trimestre 2014 - Validité 4^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

Ce trimestre, la SCPI a enregistré un ralentissement des volumes de surfaces relouées et renégociées. Elles s'élèvent à 724 m² contre 1 012 m² de surfaces libérées. Au global, le taux d'occupation physique à fin septembre est stable à 92,0%. Le taux d'occupation financier résiste à 90,2%. Au 30 septembre, le stock vacant s'établit à 9 729 m².

L'activité commerciale du trimestre a été dominée par le renouvellement du bail de La Poste à Montpellier et la renégociation de celui venant à échéance de Vinci Construction à Nanterre dans l'immeuble Vectorial, qui permet de le maintenir sur 1 086 m² à compter du 26 février 2015, moyennant une remise au marché du loyer et la restitution de 255 m² (bâtiment 3).

Le seul arbitrage du trimestre concerne la quote-part de foncier (10 %) cédée au promoteur Adim pour la réalisation de l'extension de votre immeuble "Le Vermont" à Nanterre.

Chiffres clés

	31/12/2013	30/06/2014	30/09/2014
Capital social (€)	204 122 808	212 142 609	212 142 609
Capitalisation (€)	268 161 336	278 697 153	278 697 153
Nombre de parts	1 334 136	1 386 553	1 386 553
Nombre d'associés	8 153	8 338	8 408
Données financières	1T 2014	2T 2014	3T 2014
Taux d'occupation financier	87,5%	90,6%	90,2%
Loyers encaissés (€)	3 747 633	4 184 011	3 890 841
Revenu distribué / part (€)	2,46	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.

Informations Conseil de surveillance

Lors de sa réunion du 25 septembre dernier, votre Conseil a pris connaissance des opérations immobilières en cours de réalisation et décrites ci-contre. En dépit d'un taux d'occupation relativement satisfaisant, les conditions de relocations (ajustement des valeurs locatives et mesures d'accompagnement) et les taux en baisse auxquels sont traités les nouveaux investissements compriment les recettes locatives et donc le résultat distribuable. En conséquence, le dernier acompte de l'exercice versé en janvier prochain sera inférieur aux trois premiers trimestres à **2,28 euros par part portant la distribution annuelle à 9,66 euros par part en léger repli sur la projection initiale de 9,84 euros par part**. La rentabilité prévisionnelle annuelle demeure toutefois attractive au sein de la diversification du patrimoine des associés éparpillés.



Au 30/09/2014

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° 14-21 du 08/08/2014
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 €
3 ^{ème} trimestre (versé le 31/10/2014)	2,46 €
- dont produits financiers	0,03 €
- après prélèvements sociaux	2,46 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,45 €

Marché des parts

Au cours de ce trimestre, l'ensemble des souscriptions enregistrées représente **5,2 millions d'euros**. La totalité de la collecte a assuré la contrepartie aux retraits de parts, mais fut insuffisante pour les 5 759 encore en attente au 30 septembre, qui représentent 1,1 millions d'euros et sont détenus par 38 associés. Les demandes postérieures à la mi-août pourront donc être traitées au cours des prochaines semaines.

Souscriptions compensant des retraits	25 780
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 30/09/2014	5 759

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 2014 - Validité 4^e trimestre 2014

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²) vacante	reloquée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
59	Le Buisson 669-670-681 av. de la République / Rue Bonpain Lille	BUR	100%	Maintien en place	197	07/2014	22 411 €
34	Parc Euromédecine 796 rue de la Croix de Lavit Montpellier	BUR	100%	Renouvellement	3 045	01/2014	359 600 €
92	Le Vectorial 45/61 av Jules Quentin Nanterre	BUR	5%	Renégociation / Renouvellement	1 341 1 086	01/2014 02/2015	306 400 € 209 638 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²) SCPI	libérée	Commentaires
94	Le Centurion Arcueil	BUR	100%	2 450	2 450	Départ de Informatique CDC au 30/09/2014. Processus d'arbitrage en cours : acquéreur identifié sous exclusivité.
92	Le Vectorial 45/61 av Jules Quentin Nanterre	BUR	5%	1 341	1 341	Renégociation signée pour maintien en place sur bât V1 et V2 et libération du bât V3 au 26/02/2015
59	ZAC de La Pilaterie 19 rue de Ladrie Villeneuve d'Ascq	BUR	100%	2 430	1 052	Départ de Howden au 30/09/2014. Immeuble à l'arbitrage à la découpe.

Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²) vacante	Commentaires
35	5 allée de la Croix des Hêtres Rennes	BUR	100%	3 349	Promesse de vente signée. Réitération prévue 12/2014.
78	Le Stephenson, 1 rue Stephenson Montigny le Bretonneux	BUR	25%	4 833	Marché locatif extrêmement concurrentiel. Dernière signature pour 149 m ² ayant pris effet en sept 2014.
13	Cap Azur 67 rue Chevalier Paul Marseille	BUR	26%	1 633	Commercialisation en cours marché locatif difficile.
44	Europarc de la Chanterrie Nord Bât 5, 1 à 5 rue J. Daguerre Nantes	BUR	100%	3 018	Locaux libérés en avril 2014 : pas de contact locatif à ce jour. Présence récurrente des gens du voyage sur le site.

Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Renta. prévisionnelle
92	Nanterre, Le Vermont, rue des 3 Fontanot	BUR	10%	369	2 292 040 €	5,68%
92	Puteaux, Aviso, 49/51 quai de Dion Bouton	BUR	17%	1 845	15 098 550 €	5,79%

La SCPI a réalisé une opération de valorisation ce trimestre. Il s'agit de l'immeuble "Le Vermont", situé en plein quartier tertiaire de Nanterre Préfecture, qui bénéficie d'une bonne desserte via le RER A ou le boulevard circulaire. Cette opération consiste à créer une extension au bâtiment acquis par La Française REM en 2006 et restructuré en 2013. Cet actif, dont la livraison est prévue au cours du 1^{er} trimestre 2016, bénéficie de la RT 2012 et sera labellisé HQE.

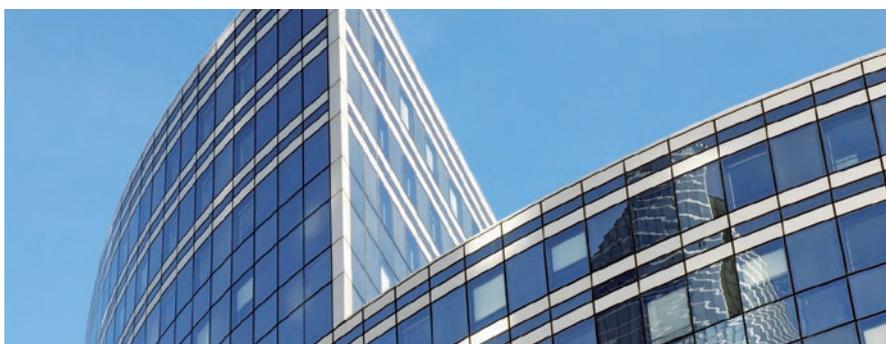
Le 2nd investissement concerne un ensemble immobilier situé dans le périmètre du quartier de la Défense. Il bénéficie d'un emplacement privilégié en bordure de Seine, d'une vue panoramique sur le bois de Boulogne, Paris et La Défense, ainsi que d'un environnement immédiat mixte tertiaire et résidentiel. L'immeuble est loué auprès de locataires de qualité - Sony, Rezidor, Progress Software et Optorg - dont les baux ont une durée ferme restante de plus de 6 ans pour 84 % des surfaces.

* RT : Réglementation thermique

** HQE : Haute Qualité Environnementale

Arbitrage

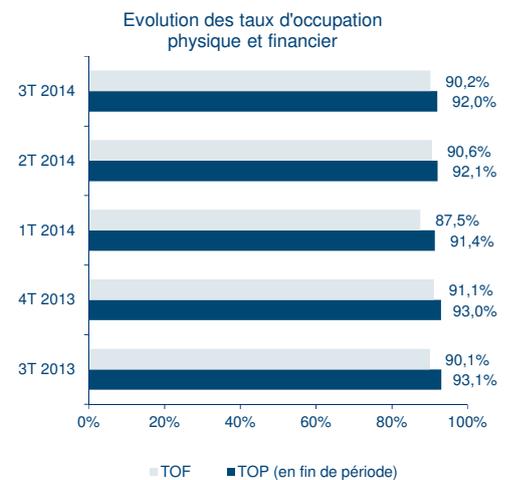
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD	Commentaire
92	Nanterre, Le Vermont, 119-125 rue des 3 Fontanot	TERRAIN	10	NS	135 076 €	NS	Projet d'extension bureaux en VEFA avec ADIM



Données principales

	2T 2014	3T 2014
Superficie totale (m ²)	119 685	121 530
Surface vacante (m ²)	9 441	9 729
Nb d'immeubles	66	67

Taux d'occupation



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 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-value 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 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 corres-

pond au dividende annuel brut avant prélèvement libérateur 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 en principe 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 IBAN, 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 du dernier document permettant de valider la demande de retrait. Les demandes inscrites sur le registre seront traitées par ordre chronologique.

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 cessionnaire).

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 la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information, 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.

Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

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.