

Immofonds 4

Situation au 4^e trimestre 2012 - Validité 1^{er} 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

L'activité commerciale du 4^e trimestre a été soutenue avec 2 300 m² reloués contre seulement environ 1 000 m² libérés. Au global, le bilan locatif positif permet la remontée du taux d'occupation physique à 94.5 %.

Le taux d'occupation financier passe à 87.3 %.

Les faits marquants du trimestre sont :

- La signature, après plus d'un an de négociation, du bail de l'INSEE sur 1 281 m² (QP 25%) dans l'immeuble Le Stephenson à Montigny Le Bretonneux (78), pour une prise d'effet rétroactive au 15 septembre 2012 ;
- La pérennisation du locataire unique du Centurion à Arcueil (94) sur 2 712 m².

Le stock de locaux vacants s'établit ainsi au 31 décembre à un peu moins de 6 800 m².

L'arbitrage réalisé ce trimestre a porté sur 900 m² de locaux à Antibes (06) cédés au locataire en place.

Comme en 2012, et suite aux différents investissements réalisés l'équipe de gestion maintiendra la SCPI en situation de surinvestissement au cours de l'exercice 2013.

La collecte à venir sera tout d'abord affectée à l'ordre de retrait avant de reprendre les investissements.

Les résultats trimestriels 2013 d'Immofonds 4 sont attendus en léger retrait par rapport au niveau de distribution actuel. Celui-ci est toutefois maintenu à son niveau de 2012, soit 10.56 € par part, le différentiel étant prélevé sur les réserves.

Chiffres clés

	01/01/2012	30/09/2012	31/12/2012
Capital social (€)	179 760 006	193 732 425	194 253 390
Capitalisation (€)	236 155 302	254 511 225	255 195 630
Nombre de parts	1 174 902	1 266 225	1 269 630
Nombre d'associés	7 296	7 639	7 761
Données financières	2T 2012	3T 2012	4T 2012
Taux d'occupation financier	94.7%	88.2%	87.3%
Loyers encaissés (€)	4 338 933	3 011 392	4 618 772
Revenu distribué / part (€)	2.64	2.64	2.64

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 (€/part)	169.21	nd
Valeur ISF préconisée (€)	185.92	185.92

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 31/12/2012

Capitalisation : 255 195 630 €
Prix de souscription : 201 €
Taux de distribution 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° 05-10 du 08/03/2005
Société de Gestion	La Française REM
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^{er} 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 2012	10.56 €
Taux de distribution 2012	5.25%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2012)	2.64 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2012)	2.64 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2012)	2.64 €
4 ^e trimestre (versé le 31/01/2013)	2.64 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	2.64 €
- après prélèvement libératoire	2.64 €
Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2013	2.64 €

Marché des parts

Le volume des souscriptions de ce dernier trimestre de l'année a atteint 11.2 millions d'euros.

Cette période a connu la réduction d'une partie des parts détenues temporairement par un institutionnel depuis l'acquisition des "Carrefour Market" à hauteur de 47 877 parts sur les 52 613 parts ayant été l'objet de retrait.

C'est donc bien un volume moyen stable de 5 000 parts (1 million d'euros) qui sont le reflet réel du marché demeuré fluide.

Souscriptions compensant des retraits	52 613
Nouvelles souscriptions	3 405
Parts en attentes de retrait au 31/12/2012	0

* demeurent les 76 523 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 4^e trimestre 2012 - Validité 1^{er} trimestre 2013

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²) vacante	Surface (m ²) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
94	Arcueil, 12 av. de la Convention, Le Centurion	BUR	100	Renouvel.	2 712	10/2011	600 000 €
78	Montigny Le Bretonneux, Le Stephenson	BUR	25	2 699	1 281	09/2012	271 287 €
06	Nice, 208 Route de Grenoble	BUR	35	172	105	09/2012	15 265 €
78	Vélizy, 18 rue Grange Dame Rose	BUR	33	Renégo	668	11/2012	115 481 €
69	Lyon 3, 38 av. G Pompidou, Le Président	BUR	100	340	164	12/2012	23 313 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²) SCI	Surface (m ²) libérée	Mesures d'accompagnement Commentaires
91	Evry, Genavenir Bât 2	BUR	100	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
78	Montigny Le Bretonneux, Le Stephenson	BUR	25	4 527	680	Congé Assystem au 01/05/2013. Négociation en cours pour son maintien
92	Courbevoie, 16 à 40 rue H. Reignault	BUR	5	431	431	Départ TOTAL au 31/05/2013. Nouveau bail signé à compter de 06/2013

Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²) SCI	Surface (m ²) vacante	Mesures d'accompagnement Commentaires
13	Marseille, rue Chevalier Paul, Cap Azur	BUR	26	1 633	1 332	Immeuble livré en août. En cours de commercialisation à la division.
78	Montigny Le Bretonneux, Le Stephenson	BUR	25	4 527	1 413	Compte tenu des signatures intervenues et négociations en cours, solde de 435 m ² à louer.
33	Mérignac, Domaine du Pelus	BUR	100	1 113	1 113	Entièrement reloué à la société Ginger au 1 ^{er} janvier 2013
92	Boulogne-Billancourt, 175/177 rue d'Aguesseau	BUR	100	1 653	249	Locaux libérés en 11/2012
69	Villeurbanne, 1-5 rue Jean Jaurès	COM	100	476	476	Une marque d'intérêt pour la totalité de la surface

Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
44	Nantes, Mail Picasso	BUR	30	2 819	7 028 110 €	7.53%

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
06	Antibes, 284 route des Cystes BAT B, Euro 95	ACT	100	900	1 200 000 €	970 000 €

Informations Conseil de surveillance

La réunion de votre conseil de surveillance du 18 décembre dernier a permis de faire le point sur les ressources nouvelles collectées affectées aux projets retenus pour investissement et de présenter les comptes prévisionnels de l'exercice 2013; ceux-ci font ressortir un résultat permettant le maintien du niveau de la distribution annuelle et donc celui de l'acompte trimestriel versé de 2.64 euros par part ; de même les expertises du patrimoine conduisent à la quasi stabilité des valeurs et donc à un prix de part restant fixé à 201 euros.

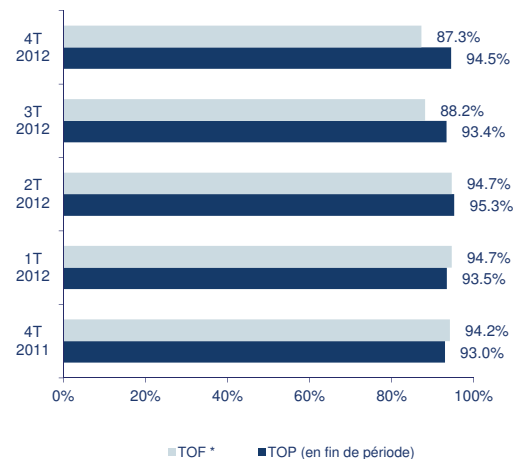
Les mandats de tous les membres de votre conseil de surveillance arrivent à leur terme. Les associés souhaitant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre, accompagnée de leur curriculum vitae avant la date du **8 mars 2013** à la société de gestion: La Française REM, 173 boulevard Haussmann 75008 Paris.

Données principales

	3T 2012	4T 2012
Superficie totale (m ²)	123 038	122 138
Surface vacante (m ²)	8 083	6 768
Nb d'immeubles	69	68

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



* à compter du 1^{er} juillet 2012 le TOF est calculé selon les nouvelles normes de la profession (prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement)

Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a fait l'acquisition, à Nantes, au coeur du quartier EuroNantes TGV, d'un immeuble de bureaux en VEFA certifié BREEAM niveau "Very Good". La livraison est prévue pour le 1^{er} trimestre 2014.

Par ailleurs la SCPI a cédé l'actif situé à Antibes à un copropriétaire pour 1.2 M€ et ainsi saisi l'opportunité d'une plus-value significative.



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 : Nouvelles dispositions fiscales a/c du 1^{er} trimestre distribué le 30 avril 2013

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 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 ; (à titre dérogatoire pour 2013 avant le 31 mars prochain).

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 nouveau régime fiscale applicable a/c du 1^{er} février 2012 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)

Abattements :

2 % de la 6^e à la 17^e année

4 % de la 18^e à la 24^e année

8 % de la 25^e à la 30^e année

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^{er} 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.

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 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.