

Immofonds 4

Situation au 4^e trimestre 2013 - Validité 1^{er} 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

L'activité commerciale du 4^e trimestre est stable au regard des trimestres précédents avec 1 549 m² reloués contre 1 519 m² libérés. Au global, ce bilan locatif équilibré maintient le taux d'occupation physique à 93.0% et le stock de locaux vacants au 31 décembre ressort à son plus bas niveau de l'année avec 8 130 m².

Le taux d'occupation financier poursuit sa progression à 91.1%.

Les deux faits marquants de la période sont :

- la prise à bail en octobre par EDF de 297 m² dans Le Carillon à Nanterre (QP 7.5%),
- la confirmation du décollage de la commercialisation de l'immeuble Cap Azur à Marseille (QP 26%) avec deux nouvelles signatures,
- la signature des premiers baux sur l'opération Nouvelle Vague à Nantes (QP 20%), dont la livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2014.

L'arbitrage réalisé ce trimestre a porté sur un immeuble de bureaux de seconde main à Bordeaux Le Bouscat (33) pour lequel des travaux importants auraient dû être engagés si la SCPI avait pris la décision de conserver l'actif.

En matière de distribution de revenus, compte tenu des libérations attendues et de l'impact des renégociations de loyers sur plusieurs baux, le niveau d'acompte sera fixé pour les prochains trimestres à 2.46 euros par part.

Chiffres clés

	01/01/2013	30/09/2013	31/12/2013
Capital social (€)	194 253 390	198 531 117	204 122 808
Capitalisation (€)	255 195 630	260 815 389	268 161 336
Nombre de parts	1 269 630	1 297 589	1 334 136
Nombre d'associés	7 761	8 087	8 153
Données financières	2T 2013	3T 2013	4T 2013
Taux d'occupation financier	87.5%	90.1%	91.1%
Loyers encaissés (€)	3 871 184	4 443 134	3 851 860
Revenu distribué / part (€)	2.64	2.52	2.52

Principales valeurs	exercice 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	nd
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

Au 31/12/2013

Capitalisation : 268 161 336 €
Prix de souscription : 201 €
Distribution 2013 : 10,32 €
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	*
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	5.13%
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 €
4 ^e trimestre (versé le 31/01/2014)	2.52 €
- dont produits financiers	0.06 €
- après retenue à la source	2.51 €
- après prélèvement libératoire	2.50 €

* disponible dans le prochain BT suite à l'arrêté comptable du 31/12

Marché des parts

Les souscriptions recueillies ce dernier trimestre correspondent à hauteur de 7.3 millions d'euros à l'augmentation du capital de la SCPI et pour 1.4 million d'euros aux contreparties du retrait de parts assurant la fluidité de leur marché. Au 31 décembre la capitalisation d'Immofonds 4 atteint **268 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	7 089
Nouvelles souscriptions	36 547
Parts en attentes de retrait au 31/12/2013	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 4^e trimestre 2013 - Validité 1^{er} trimestre 2014

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	reloquée		
92	Nanterre, Le Vermont, 123 rue des 3 Fontanot	BUR	10%	extension =>	1 530 + 350	01/07/2013 livraison 2015	687 390 €
44	Nantes, ZAC du Pré Gauchet	BUR	30%	1 164	798 366	02/2014 03/2014	146 945 € 68 291 €
13	Marseille, Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul	BUR	26%		199 102	05/2014 01/2014	42 172 € 26 764 €
33	Merignac, Domaine du Pelus	BUR	100%	Renégo.	482	11/2013	53 837 €
33	Pessac, 27/28 av. L de Vinci	BUR	100%	Renégo.	415	01/2014	47 130 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
44	Nantes, 1/5 rue J Daguerre	BUR	100%	3 018	1 202	Congé de Vorwerk France pour le 03/04/2014. 178 m ² par M ⁸ Morand pour le 31/01/2014
75	Paris 10 ^e , 76 Fbg Saint Denis	BUR	100%	790	400	266 m ² par La Voix de l'Enfant pour le 30/04/2014. Renégo. avec M ⁸ Morand pour maintien sur la totalité.
38	Echirolles, Cassiopée Bât B, 1 rue des Tropiques	BUR	100%	938	444	Congé d'Altran sur ses 2 baux pour le 09/01/2014 puis 28/02/2014.
94	Créteil, 34/40 rue E. Dupuis	ACT	100%	1 212	305	Le congé de Suco France au 02/01/2014 a été prorogé de 4 mois supplémentaires

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	Libérés par CAP GEMINI.
13	Marseille, Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul	BUR	26%	1 633	1 051	Contact avec Pole Emploi pour le solde du RDC et le 1 ^{er} étage.
78	Montigny le Bretonneux, Le Stephenson, 1 rue Stephenson	BUR	25%	4 833	1 114	Travaux de rénovation intérieure terminés.
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.

Evolution du patrimoine

Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
33	Bordeaux, le Bouscat	BUR	100	1 913	2 550 000 €	2 552 871 €

Conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance a été réuni le 19 décembre dernier. Il lui a été confirmé le résultat distribuable de l'exercice fixé à 10.32 euros par part ; les comptes prévisionnels pour 2014, prenant en compte l'impact des renégociations de plusieurs baux, de délais plus longs pour les prises à bail, des libérations attendues et particulièrement des dossiers de Marseille, Rennes et Boulogne, conduisent à fixer les prochains acomptes trimestriels à 2.46 euros par part. Par ailleurs, la légère progression globale (+1.6%) des valeurs d'expertise montre la qualité de l'ensemble du patrimoine immobilier détenu par Immofonds 4. Enfin, la mise en œuvre des nouvelles directives européennes assurant un contrôle accru des opérations de gestion du produit d'épargne SCPI sera détaillée à l'occasion du rapport de gestion rédigé pour l'assemblée générale de juin prochain et n'aura pas, en termes de coût supplémentaire d'incidence majeure, sur le résultat distribuable d'Immofonds 4.

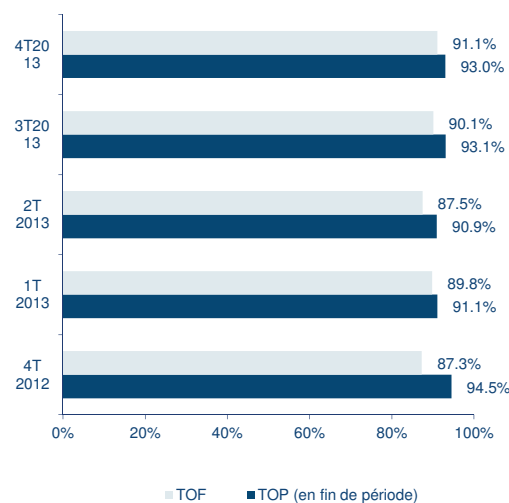


Données principales

	3T 2013	4T 2013
Superficie totale (m ²)	118 786	116 873
Surface vacante (m ²)	8 160	8 130
Nb d'immeubles	66	65

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



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^{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.