

Immofonds 4

Situation au 1^{er} trimestre 2013 - Validité 2^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

L'activité commerciale du 1^{er} trimestre a été soutenue avec 1 700 m² reloués contre environ 5 500 m² libérés dont 1 500 m² (quote part 10%) pour le seul Green Avenue à Nanterre (anciennement le Vermont). Néanmoins cet actif est d'ores et déjà loué à Veolia qui intégrera l'immeuble le 1^{er} juillet prochain.

Au global, le bilan locatif a entraîné une baisse du taux d'occupation physique à 91.1 %. Quant au taux d'occupation financier, celui-ci progresse à 89.8 % en fin de trimestre.

Les faits marquants des trois premiers mois de l'année sont la signature d'un nouveau bail avec l'AFNIC sur 440 m² (quote part 25%) dans l'immeuble le Stephenson à Montigny-Le Bretonneux (78), de deux baux sur 278 m² (quote part 26%) à Marseille (13) sur l'immeuble Cap Azur et du renouvellement du bail de Rexel à Croissy Beaubourg (77).

Le stock de locaux vacants représente ainsi au 31 mars environ 10 600 m² dont 1 500 m² pour le seul Green Avenue à Nanterre et surtout 3 449 m² libérés par Cap Gemini sur la totalité de l'immeuble de la ZAC de Coesmes à Rennes (35).

Les deux arbitrages réalisés ce trimestre ont concerné le site de Génavenir à Evry dont les deux bâtiments ont été cédés à leur locataire unique.

Du côté des expertises à la fin de l'exercice 2012, la valeur du patrimoine progresse de 1.77% à périmètre constant, entraînant une appréciation de la valeur de réalisation de 0.49%. Ce différentiel résulte de l'immobilisation de certains travaux de restructuration dont le montant n'a pas encore ou pleinement été répercutée dans la valorisation des immeubles concernés.

Chiffres clés

| | 01/01/2012 | 01/01/2013 | 31/03/2013 |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|
| Capital social (€) | 179 760 006 | 194 253 390 | 194 296 689 |
| Capitalisation (€) | 236 155 302 | 255 195 630 | 255 252 513 |
| Nombre de parts | 1 174 902 | 1 269 630 | 1 269 913 |
| Nombre d'associés | 7 296 | 7 761 | 7 865 |

| Données financières | 3T 2012 | 4T 2012 | 1T 2013 |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Taux d'occupation financier | 88.2% | 87.3% | 89.8% |
| Loyers encaissés (€) | 3 011 392 | 4 618 772 | 3 210 028 |
| 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 (€) | 169.21 | 170.03 |
| 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 31/03/2013

Capitalisation : 255 252 513 €
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 € |
| dont distribution de réserves | 0.47% |
| Taux de distribution 2012 | 5.25% |
| 1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2013) | 2.64 € |
| - dont produits financiers | 0.03 € |
| - après retenue à la source | 2.64 € |
| - après prélèvement libératoire | 2.63 € |
| Projet d'acompte 2 ^e trimestre 2013 | 2.64 € |

Marché des parts

La quasi-totalité des **8.8 millions d'euros** de capitaux collectés ce 1^{er} trimestre 2013 a été utilisée à assurer la contrepartie du retrait des parts encore détenues par l'Institutionnel ayant permis de financer l'importante acquisition de supermarchés Carrefour Market fin 2011.

Sur les 124 400 parts concernées par cette opération, il ne reste plus à traiter que 36 881 parts (6.8 millions d'euros) encore en attente.

| | |
|--------------------------------------------|--------|
| Souscriptions compensant des retraits | 43 775 |
| Nouvelles souscriptions | 283 |
| Parts en attentes de retrait au 31/03/2013 | * |

* demeurent les 36 881 parts temporairement détenues par un investisseur institutionnel ayant contribué au financement des acquisitions des Carrefour Market en décembre 2011



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 1^{er} trimestre 2013 - Validité 2^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 | reloquée | | | |
| 77 | Croissy Beaubourg, ZAC Paris Est 1, 26 bd de Beaubourg | BUR | 100% | Renouvel. | 1 442 | 11/2012 | 126 011 € | |
| 78 | Montigny le Bretonneux, Le Stephenson, 1 rue Stephenson | BUR | 25% | | 973 | 440 | 12/2012 | 83 444 € |
| 33 | Mérignac, Domaine du Pelus | BUR | 100% | 0 | 1 113 | 01/2013 | 105 561 € | |
| 13 | Marseille, Quartier Joliette - Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul | BUR | 26% | 1 229 | 103 | 02/2013 | 23 059 € | |
| | | | | | 175 | 04/2013 | 42 653 € | |

Libérations significatives

| Dept | Ville | Type | QP SCPI (%) | Surface (m ²) | | Commentaires |
|------|------------------------------|------|-------------|---------------------------|---------|-------------------------------------------|
| | | | | SCPI | libérée | |
| 69 | Bron, ZAC du Chêne | BUR | 100% | 2 039 | 284 | Départ de Sauter Régulation au 14/08/2013 |
| 69 | Saint Priest, ZAC du Perches | BUR | 100% | 1 608 | 379 | Départ de DEF au 31/08/2013 |

Principales surfaces vacantes

| Dept | Ville | Type | QP SCPI (%) | Surface (m ²) | | Commentaires |
|------|-------------------------------------------------------------------|------|-------------|---------------------------|---------|----------------------------------------------------------|
| | | | | SCPI | vacante | |
| 35 | Rennes, 5 allée de la Croix des Hêtres, ZAC Multisites de Coesmes | BUR | 100% | 3 349 | 3 349 | Congés reçus de CAP GEMINI sur 2 baux. |
| 13 | Marseille, Quartier Joliette - Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul | BUR | 26% | 1 633 | 1 332 | Immeuble livré en août. Commercialisation à la division. |
| 78 | Montigny le Bretonneux, Le Stephenson, 1 rue Stephenson | BUR | 25% | 4 527 | 1 413 | Extension d'ERDF en cours de signature. |
| 92 | Boulogne-Billancourt, 175-177 rue d'Aguesseau | BUR | 100% | 1 653 | 249 | Locaux libérés en novembre 2012. |
| 69 | Villeurbanne, 1-5 rue Jean Jaurès | COM | 100% | 476 | 476 | Marque d'intérêt pour la totalité de la surface. |

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 |
|------|-------------------------------------------------|------|-------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|
| 91 | Evry, Bâtiment Genavenir 1, rue Pierre Fontaine | BUR | 100 | 1 700 | 1 268 000 € | 2 105 479 € |
| 91 | Evry, Bâtiment Genavenir 2, rue Pierre Fontaine | BUR | 100 | 1 648 | 1 332 000 € | 2 069 178 € |

Informations Conseil de surveillance

La date de la prochaine réunion des assemblées générales ordinaire et extraordinaire a été fixée au **mardi 25 juin à 10h30** au 173 bd Haussmann à Paris 8^e.

Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes et bilan de l'exercice 2012 qui ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de sa séance du 7 mars dernier.

Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, d'autant que l'assemblée à caractère extraordinaire (actualisation des statuts en conformité avec les textes en vigueur) impose une **participation de 50% minimum**, il vous est demandé de **retourner pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Lors de sa réunion, votre conseil a également pu analyser les opérations en cours d'acquisition ou de restructuration ainsi que les projets d'arbitrage futurs.

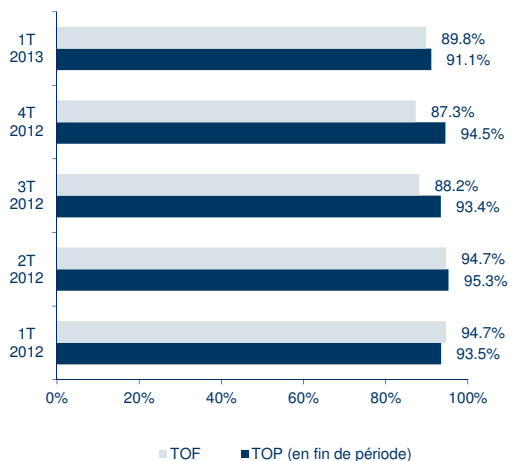
Enfin, il a été finalisé la rédaction de son rapport annuel et approuvé les résolutions qui seront soumises aux associés.

Données principales

| | 4T 2012 | 1T 2013 |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Superficie totale (m ²) | 122 138 | 118 786 |
| Surface vacante (m ²) | 6 768 | 10 584 |
| Nb d'immeubles | 68 | 66 |

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Commentaire

Le locataire Gépole avait délivré congé sur la totalité. L'arbitrage de cet actif nous permet d'éviter une vacance prévisionnelle longue dans un marché confidentiel et d'importants travaux de rénovation.



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 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.

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), 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-groupe.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 de 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.