

Immofonds 4

Situation au 2^e trimestre 2013 - Validité 3^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 2^e trimestre a progressé par rapport au trimestre précédent avec 2 078 m² reloués contre 2 349 m² libérés. Au global, le bilan locatif ramène le taux d'occupation physique à 90.9 %.

Le taux d'occupation financier perd 2.3 points à 87.5%.

Les deux faits marquants du trimestre sont :

- la signature de l'extension d'ERDF (QP 25%) dans l'immeuble le Stephenson à Montigny Le Bretonneux (78), pour une prise d'effet rétroactive en février 2013 ;
- le renouvellement au 1^{er} juin du bail de Total (QP 5%) sur City Défense à Courbevoie (92).

Le stock de locaux vacants au 30 juin est stable à 10 855 m².

Chiffres clés

	01/01/2013	31/03/2013	30/06/2013
Capital social (€)	194 253 390	194 296 689	194 709 024
Capitalisation (€)	255 195 630	255 252 513	255 794 208
Nombre de parts	1 269 630	1 269 913	1 272 608
Nombre d'associés	7 761	7 865	7 997

Données financières	4T 2012	1T 2013	2T 2013
Taux d'occupation financier	87.3%	89.8%	87.5%
Loyers encaissés (€)	4 618 772	3 210 028	3 871 184
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

Au 31/12/2012	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
Variation du prix de part 2012 *	0%	2.25%	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 30/06/2013

Capitalisation : 255 794 208 €
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°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 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 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	2.64 €
- après prélèvement libératoire	2.64 €

Marché des parts

La quasi-totalité des **9.6 millions d'euros** de souscriptions enregistrées ce 2^e trimestre aura permis d'assurer la contrepartie au retrait du solde des parts encore détenues par l'investisseur institutionnel qui avait permis le financement de l'acquisition des centres Carrefour Market de décembre 2011 ; cette opération est totalement finalisée et plus aucune part n'est en attente de retrait au 30 juin 2013.

Souscriptions compensant des retraits	45 239
Nouvelles souscriptions	2 695
Parts en attentes de retrait au 30/06/2013	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 2^e trimestre 2013 - Validité 3^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		
69	Bron, ZAC du Chêne, 18 av du 35e régiment d'aviation	BUR	100%	330	232	07/2013	24 402 €
78	Montigny le Bretonneux, Le Stephenson, 1 rue Stephenson	BUR	25%	Extension de 539 m ²	1 713	02/2013	332 519 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
69	Bron, ZAC du Chêne, 18 av du 35e régiment d'aviation	BUR	100%	2 039	284	Congé de Sauter Régulation au 14/08/2013. Maintien en place signé.
91	Bondoufle, Parc d'Activité des Bordes	ENT	100%	5 177	5 177	Congé de Dipropneu 17/07/2013. Maintien en place. Bail en signature.
69	Saint Priest, ZAC du Perches	BUR	100%	1 608	379	Congé de DEF au 31/08/2013. Maintien en place signé.

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	Locaux libérés par CAP GEMINI en début d'année.
13	Marseille, Quartier Joliette - 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.
78	Montigny le Bretonneux, Le Stephenson, 1 rue Stephenson	BUR	25%	4 527	1 413	Extension d'ERDF signée mais départ d'Assystem en mai 2013 sur 680 m ²
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	Projet de division du local en cours d'étude.

Evolution du patrimoine

Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre

Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre

Informations Assemblée générale

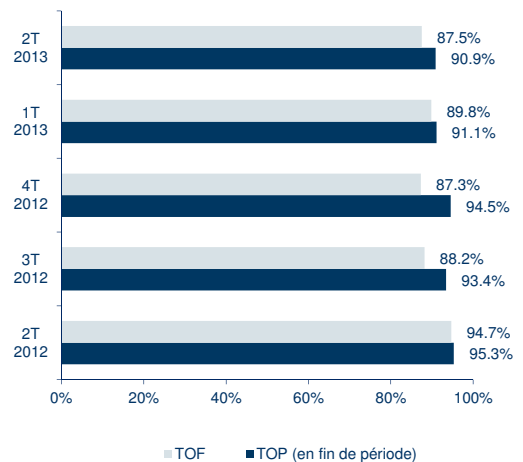
Sur 1^{ère} convocation pour l'AGO et 2^{nde} convocation pour l'AGE, toutes les résolutions ont été largement approuvées à plus de 90% des voix présentes ou représentées. Quelques échanges ont permis de préciser le rôle du dépositaire (dans le cadre des directives européennes applicables au cours des mois prochains) et son coût dont le montant ne devrait pas impacter significativement les charges de la SCPI. Par ailleurs ont été élus membres de votre conseil de surveillance : G. Lacaze, M. Cattin, B. de Geloës, Y. Weiss, E. de Villenaut, O. Blicq, ACMN Vie, AXA, DVH Optis gestion ; leur prochaine réunion se déroulera le 26 septembre.

Données principales

	1T 2013	2T 2013
Superficie totale (m ²)	118 786	118 786
Surface vacante (m ²)	10 584	10 855
Nb d'immeubles	66	66

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 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 an 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-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 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.