

# Immofonds 4

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2012

## 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

La SCPI Immofonds 4 entame l'exercice 2012 comme elle a fini 2011, sur un bon niveau d'activité.

Les surfaces libérées ne s'élèvent qu'à 630 m<sup>2</sup> grâce à de bonnes renégociations avec des locataires partants, et dans le même temps, près de 1 200 m<sup>2</sup> ont été reloués. Ce chiffre regroupe de nombreuses transactions portant sur de petites surfaces, notamment en régions : 145 m<sup>2</sup> à Nice, 72 m<sup>2</sup> à Dijon, 149 m<sup>2</sup> à Pessac, 179 m<sup>2</sup> à Saint Herblain, 650 m<sup>2</sup> à Bron. C'est aussi ce qui assure à Immofonds 4 une bonne dispersion des risques locatifs. Le solde commercial est donc positif et le taux de vacance physique ramené à 6.5 %.

En matière d'expertise, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2011 enregistre une progression de + 1.42 % à périmètre constant, correspondant à une appréciation de la valeur de réalisation de + 2.03 %.

### Chiffres clés

	01/01/2011	30/12/2011	31/03/2012
Capital social (€)	157 618 305	179 760 006	183 898 197
Capitalisation (€)	207 067 185	236 155 302	241 591 749
Nombre de parts	1 030 185	1 174 902	1 201 949
Nombre d'associés	7 254	7 296	7 427
<b>Données financières</b>	3T 2011	4T 2011	1T 2012
Taux d'occupation financier	94.2%	94.2%	94.7%
Loyers encaissés (€)	3 825 475	3 200 510	4 117 871
Revenu distribué / part (€)	2.64	2.64	2.64
<b>Principales valeurs</b>	exercice 2011	01/01/2012	
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)	165.83	169.21	
Valeur ISF préconisée (€)	185.92	185.92	

## Au 31/03/2012

Capitalisation : ..... 241 591 749 €  
Prix de souscription : ..... 201 €  
Rendement prévisionnel 2012 : ..... 5,2 %

### 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	<b>La Française REM</b>
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<sup>er</sup> 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 2011	10.32 €
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2012)	2.64 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	2.64 €
- après prélèvement libératoire	2.64 €
Projet d'acompte 2 <sup>e</sup> trimestre 2012	2.64 €
Rendement 2011	5.13%
Prévisionnel 2012	5.2%

### Marché des parts

La collecte du 1<sup>er</sup> trimestre totalise **6,5 millions d'euros** sur lesquels 1 million a été affecté aux contreparties du retrait des associés ayant souhaité se retirer.

L'augmentation de capital d'Immofonds 4 permet la progression de sa capitalisation à **241,6 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	<b>5 291</b>
Nouvelles souscriptions	<b>27 047</b>
Parts en attentes de retrait au 31/03/2012	<b>0 *</b>

\* demeurent les 124 400 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 1<sup>er</sup> trimestre 2012 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2012

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
			(%)	vacante	reloquée			
06	Nice, Space	BUR	35	271	145	18/01/2012	22 378 €	
44	Saint-Herblain, Parc du Moulin Neuf	BUR	100	688	179	01/01/2012	16 110 €	
69	Bron, Zac du Chêne	BUR	100	832	650	01/02/2012 01/03/2012	78 474 €	

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
			(%)	SCPI	libérée		
69	Bron, Zac du Chêne	BUR	100	2 039	446		
06	Nice, Space	BUR	35	1 541	1 122	851 m <sup>2</sup> reloués (maintien en place de plusieurs locataires)	

### Principales surfaces vacantes

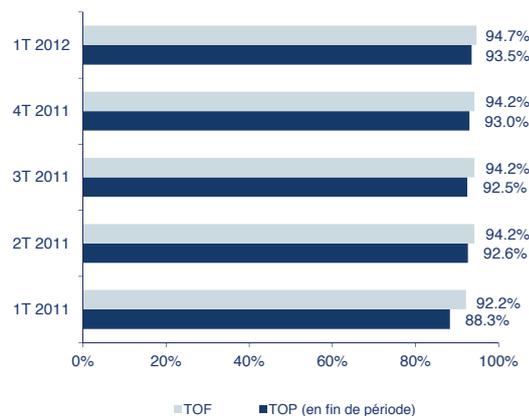
Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
			(%)	SCPI	vacante		
78	Montigny Le Bretonneux, Le Stephenson	BUR	25	4 598	2 775	Négociation engagée pour la location de la totalité à 3 administrations avance de façon significative	
06	Valbonnes, Lucioles	BUR	67	1 420	1 420	Arbitrage : signature de l'acte authentique prévue au T2 2012.	
44	Saint Herblain, Parc du Moulin Neuf	BUR	100	1 308	330	179 m <sup>2</sup> reloués à Lightec Technology	
59	Villeneuve d'Ascq, La Pilaterie	BUR	100	2 430	509		
69	Villeurbanne, 1-5 rue Jean Jaurès	BUR	100	476	476	Arbitrage	

### Données principales

	4T 2011	1T 2012
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	122 581	122 581
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	8 587	8 022
Nb d'immeubles	69	69

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun investissement au cours du trimestre écoulé

### Arbitrages

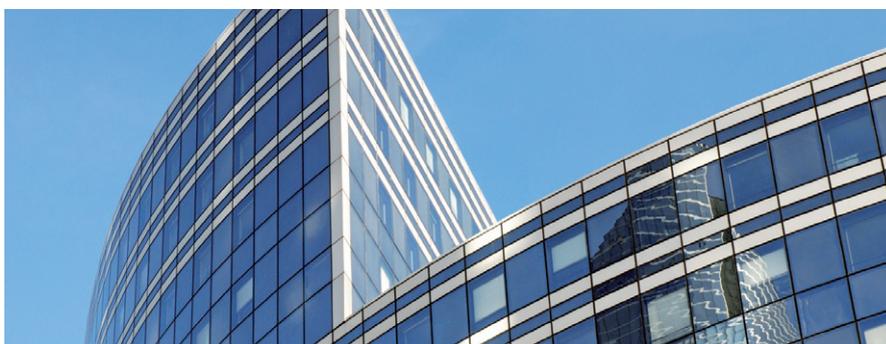
Aucun arbitrage au cours du trimestre écoulé

### Informations Conseil de surveillance

A une très large majorité (90,5%), il a été refusé la transformation de la SCPI en OPCV, le 26 janvier dernier.

La prochaine AG se tiendra le **25 juin à 15h30** au 173 bd Haussmann à Paris 8<sup>e</sup>. Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes de l'exercice 2011. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, il vous est demandé de retourner **pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Pour préparer l'assemblée générale, lors de sa séance du 14 mars dernier, les divers éléments comptables et patrimoniaux de l'exercice 2011 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises aux associés.



**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

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature des 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, portés à 13,5 % depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 24 % depuis 1<sup>er</sup> janvier 2012, soit au total 37,5 %.

Les associés qui souhaiteraient opter pour ce prélèvement ou annuler cette option peuvent dès maintenant en informer la société de gestion ; cette modification sera prise en compte pour le prochain versement.

## 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<sup>er</sup> février 2012 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

### Taux

32,5 % (19 % + 13,5 %\* prélèvements sociaux)

**Abattements** : 2 % de la 6<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année  
4 % de la 18<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année  
8 % de la 25<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année

\* Ce taux sera porté à 15,5 % a/c du 1<sup>er</sup> juillet 2012

## 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) mesure le rapport entre les loyers effectivement facturés et le total des loyers facturables au cours de la période.
- soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) représente à un instant "T" (ici chaque fin de trimestre) le rapport entre les surfaces louées par rapport à la superficie totale du patrimoine.

## Rendement

Le rendement correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est net de toutes charges et le prix de souscription d'une part au 1<sup>er</sup> janvier (frais compris).

Le **rendement prévisionnel** correspond au rapport entre le dividende prévisionnel (résultant de l'établissement en fin d'année n du budget de compte d'exploitation de l'année n+1 calculé à partir de données connues pour l'exercice n+1 et complété par les estimations des postes de recettes et de dépenses) qui sera versé au cours de l'année et le prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée.

## 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](http://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

Le risque en capital : la valorisation des actifs immobiliers détenus est soumise à l'évolution des marchés immobiliers. Ceux-ci connaissent des variations cycliques liées à la conjoncture économique générale. Les SCPI ne peuvent donc offrir aucune garantie en capital.

Le risque lié à la liquidité : les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de part.

## 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.