

Immofonds 4

Situation au 2^e trimestre 2012 - Validité 3^e 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

L'activité commerciale du 2^e trimestre s'est maintenue au niveau de celle du 1^{er} trimestre avec environ 1 300 m² de surfaces relouées.

Les taux d'occupation physique et financier ont fait, via l'ASPIM (Association des sociétés de placement immobilier), l'objet d'une normalisation de leur mode de calcul pour l'ensemble des SCPI du marché. Les calculs des taux de votre SCPI ont été adaptés en conséquence dès ce trimestre.

Au global, le bilan locatif positif a porté le taux d'occupation physique à 95.3% (+1.8 point). Du fait de la bonne situation locative d'Immofonds 4 le taux d'occupation financier trimestriel n'est pas affecté par le changement de méthode de calcul et reste inchangé par rapport au trimestre précédent.

Le stock vacant s'établit ainsi au 30 juin à environ 5 700 m² dont la moitié de la valeur locative potentielle est représentée par le Stéphonson à Saint-Quentin en Yvelines où 3 baux sont en cours de signature pour le solde de l'immeuble avec 2 administrations et l'extension d'un locataire en place pour une prise d'effet entre septembre et décembre. Ces transactions s'inscrivent parmi les références du marché local en 2012.

Les 8 326 m² de l'avenue Jean-Jaurès à Ivry sur Seine libérés par Verre et Métal le 30 juin ont été immédiatement repris par la société SPR.

Le seul arbitrage du trimestre concerne un immeuble vacant de 2 120 m² à Valbonne, route des Lucioles, vendu à un établissement d'enseignement.

Chiffres clés

	01/01/2012	31/03/2012	30/06/2012
Capital social (€)	179 760 006	183 898 197	187 906 032
Capitalisation (€)	236 155 302	241 591 749	246 856 944
Nombre de parts	1 174 902	1 201 949	1 228 144
Nombre d'associés	7 296	7 427	7 550
Données financières	4T 2011	1T 2012	2T 2012
Taux d'occupation financier	94.2%	94.7%	94.7%
Loyers encaissés (€)	3 200 510	4 117 871	4 338 933
Revenu distribué / part (€)	2.64	2.64	2.64
Principales valeurs	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 30/06/2012

Capitalisation : 246 856 944 €
Prix de souscription : 201 €

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 2011	10.32 €
Taux de distribution 2011	5.13%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2012)	2.64 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2012)	2.64 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	2.64 €
- après prélèvement libératoire	2.64 €
Projet d'acompte 3 ^e trimestre 2012	2.64 €

Marché des parts

Au même rythme que la précédente période, la collecte de ce trimestre totalise **6.4 millions d'euros** sur lesquels 1.1 million ont été affectés aux contreparties du retrait des associés ayant souhaité se retirer.

L'augmentation de capital d'Immofonds 4 permet la progression de sa capitalisation à **246.8 millions d'euros** au 30 juin.

Souscriptions compensant des retraits	5 533
Nouvelles souscriptions	26 195
Parts en attentes de retrait au 30/06/2012	0

* 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 2^e trimestre 2012 - Validité 3^e trimestre 2012

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		
92	Boulogne-Billancourt, 45 rue Abel Gance	BUR	15	Renégo	900	01/10/2012	367 500 €
94	Créteil, 36/38 rue Eugène Dupuis	BUR	100	303	303	01/05/2012	36 700 €
69	Bron, Parc St Exupéry	BUR	100	Renégo	142	01/04/2012	19 675 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	libérée	
92	Boulogne-Billancourt, 175/177 rue d'Aguesseau	BUR	100	1 653	249	Départ de Cap Gémini au 22/11/2012
94	Ivry sur Seine, 88 av. Jean Jaurès	BUR	100	8 326	8 326	Départ de Verre et Métal au 30/06/2012 immédiatement reloué à SPR effet au 1 ^{er} juillet
69	Lyon, Le Président	BUR	100	1 151	112	

Principales surfaces vacantes

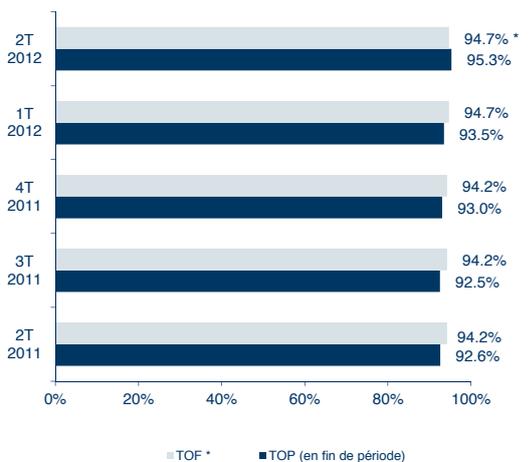
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
78	Montigny Saint Quentin en Yvelines, Le Stephenson	BUR	25	4 598	2 775	3 baux en cours de signature pour environ 10 400 m ² , dont un locataire en place (extension)
69	Villeurbanne, 1-5 rue Jean Jaurès	BUR	100	476	476	Travaux votés en AG suite aux désordres constatés sur le réseau de chauffage et les ascenseurs notamment. Commercialisation difficile des locaux
59	Villeneuve, La Pilaterie	BUR	100	2 430	509	Négociation en cours sur extension d'un locataire
44	Saint Herblain, Parc du Moulin Neuf	BUR	100	1 308	509	Arbitrage
6	Nice, Space - Grenoble	BUR	35	1 541	271	Surfaces vacantes rénovées y compris PC. Bail signé en mars sur 160 m ² prenant effet au 1 ^{er} juillet

Données principales

	1T 2012	2T 2012
Superficie totale (m ²)	122 581	121 165
Surface vacante (m ²)	8 022	5 698
Nb d'immeubles	69	68

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



* à compter du 1^{er} juillet 2012 les nouvelles normes de la profession imposent dans le calcul du TOF la prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement (franchises...)

Evolution du patrimoine

Investissements

Aucun investissement au cours du trimestre écoulé

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur
						expertise HD
06	Valbonne - Sophia Antipolis, 245 route des Lucioles	BUR	67	2 120	1 954 055 €	1 956 400 €

Informations Conseil de surveillance

A une très large majorité (97%), il a été approuvé l'ensemble des résolutions soumises au vote des associés présents et représentés. L'évolution de la réglementation faisant suite aux directives européennes (AIFM) fut abordée montrant que si de nouveaux contrôles sont envisagés avec la désignation de dépositaires veillant à la réalité des actifs de la société, ceux-ci auraient pour contrepartie possible une amélioration des conditions de gestion des patrimoines favorisant leur adéquation aux besoins des utilisateurs et l'adoption des nouvelles normes qualitatives au cours des années à venir ; à noter que le renouvellement des investissements techniques (climatisation, chauffage, énergie etc...) se réalisera au fil du temps à l'échéance normale de leur cycle de vie et ne représentera qu'un surcoût limité à 7/8% des travaux à entreprendre. La prochaine réunion de votre conseil de surveillance aura lieu le 20 septembre.



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 15,5 % depuis le 1^{er} juillet 2012, 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^{er} janvier 2012, soit au total 39,5 %.

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-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} 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^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

* Ce taux sera porté à 15,5 % a/c du 1^{er} 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) 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

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.