

Immofonds 4

AU 31 DÉCEMBRE 2015

Créée en 1989, la SCPI d'entreprise Immofonds 4 possède un patrimoine de plus de 60 immeubles, bien diversifié en régions.

La majorité de ce portefeuille est composée d'actifs de bureaux (plus de 75 % en valeur vénale) et réunit de nombreuses entreprises locataires de renom.



*Le Centurion à Arcueil
Exemple d'investissement déjà réalisé. Ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions.*

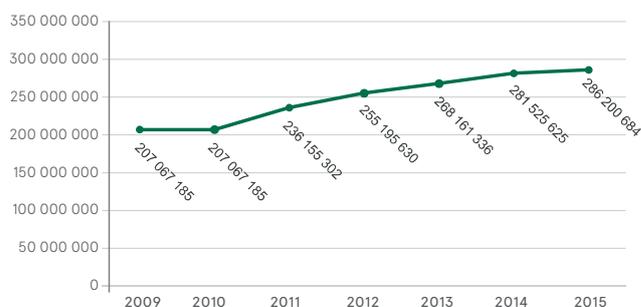
Caractéristiques principales

| | |
|--|--|
| Date de création | avril 1989 |
| Capitalisation | 286 200 684 € |
| Nombre de parts | 1 423 884 |
| Nombre d'associés | 8 492 |
| Revenus potentiels | trimestriels |
| Revenus distribués en 2015 | 9,12 €* (net de frais de gestion) |
| Prix de la part | 201 € (net de tout autre frais) |
| Valeur de retrait** | 185,92 € |
| Délai de jouissance | le 1 ^{er} jour du 2 ^e mois suivant le mois de souscription |
| Durée de placement recommandée | 9 ans |
| Minimum de souscription | 1 part |
| Commission de souscription | 7,5 % HT, soit 9 % TTC (incluse dans le prix de souscription) |
| Commission de gestion | 10 % HT, soit 12 % TTC max. des recettes brutes annuelles (produits locatifs et financiers nets) |
| Commission d'acquisition ou de cession | 1,25 % HT, soit 1,50 % TTC max. (i) du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, ou, (ii) en cas d'acquisition ou de cession de droits sociaux de sociétés détenant les actifs, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix des droits sociaux. (La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions). |
| Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux | 3 % HT, soit 3,60 % TTC max. du montant TTC des travaux réalisés |

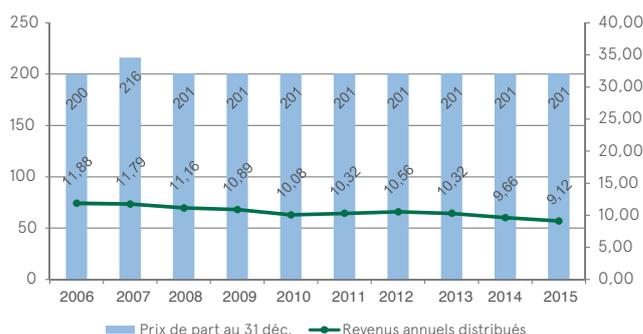
* Sans affectation de revenus non récurrents (plus-values et report à nouveau).

** 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 parts.

Capitalisation au 31 décembre (en €)



Revenus nets distribués par la SCPI (en €) et prix de part au 31 décembre (en €)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Performances

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--|----------|----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Evolution du prix de part | + 8,11 % | + 8,00 % | - 6,94 % | - | - | - | - | - | - | - |
| Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾ | 6,42 % | 5,90 % | 5,17 % | 5,42 % | 5,01 % | 5,13 % | 5,25 % | 5,13 % | 4,81 % | 4,54 % |
| TRI 10 ans ⁽²⁾ | 5,82 % | | | | | | | | | |

(1) Taux de distribution 2005 à 2011 correspondant au dividende annuel brut versé au titre de l'année n, rapporté au prix de souscription (frais compris) d'une part au 31 décembre de l'année n-1. Changement de méthodologie de calcul pour le taux de distribution 2012 (ne permettant pas une comparaison avec les années précédentes) correspondant au dividende annuel brut 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. - (2) TRI net de frais au 31/12/2015, avec à l'entrée le dernier prix de souscription au 31/12/2005, à la sortie la valeur de retrait au 31/12/2015, et les revenus distribués sur la période. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM.



Patrimoine

Superficie :118 033 m²
Nombre de propriétés immobilières : 63
Taux d'occupation financier⁽³⁾ : 93,5 %

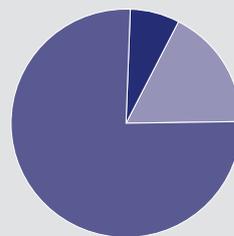
Principaux locataires

| | Loyer annuel | Poids |
|--------------------------------|--------------|-------|
| CARREFOUR SUPERMARCHES FRANCE* | 2 236 857 € | 14 % |
| GROUPE SPR | 807 118 € | 5 % |
| SONY EUROPE LIMITED | 743 587 € | 5 % |
| VEOLIA SERVICES SUPPORT FRANCE | 708 992 € | 5 % |
| BAYARD PRESSE | 490 000 € | 3 % |
| DISTRIBUTION CASINO FRANCE | 444 046 € | 3 % |
| BNP PARIBAS | 425 500 € | 3 % |
| ERDF | 420 768 € | 3 % |
| SODEXO | 388 689 € | 2 % |
| GENEGIS I | 377 580 € | 2 % |

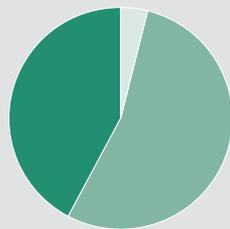
*8 actifs

Types de locaux (valeur vénale)

■ Bureaux : 76 %
 ■ Activités et entrepôts : 7 %
 ■ Commerces : 17 %



Répartition géographique des loyers



| | Nombre de locataires | Montant de loyer | % de loyer |
|-------------------|----------------------|---------------------|--------------|
| Paris | 7 | 730 502 € | 4 % |
| Région parisienne | 61 | 9 015 956 € | 54 % |
| Autres Régions | 116 | 7 153 216 € | 42 % |
| Total | 184 | 16 899 674 € | 100 % |

(3) Le taux d'occupation financier (TOF) 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.



Exemple d'investissement 2015

Adresse : Le Prisme à Boulogne-Billancourt (92)

Date d'acquisition : 1^{er} trimestre 2015

Quote-part SCPI : 9 %

Surface : +10 000 m²

Locataire : Multi locataires dont Alcatel Lucent

Exemple d'investissement déjà réalisé.

Ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions.

La SCPI Immofonds 4 est destinée à tous types d'investisseurs.

Avant toute souscription, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.lafrancaise-group.com.

Risques associés

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans. Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces) présente des risques, absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs fi-

nanciers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,

- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Les SCPI peuvent recourir à l'endettement à hauteur de 15 % maximum de la capitalisation de la SCPI concernée appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

La note d'information d'ImmoFonds 4 a reçu le visa AMF : SCPI n° 14-21, en date du 08 août 2014. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Une notice a été publiée au BALO n° 101 du 22 août 2014.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE (www.amf-france.org).

Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'AMF, le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.