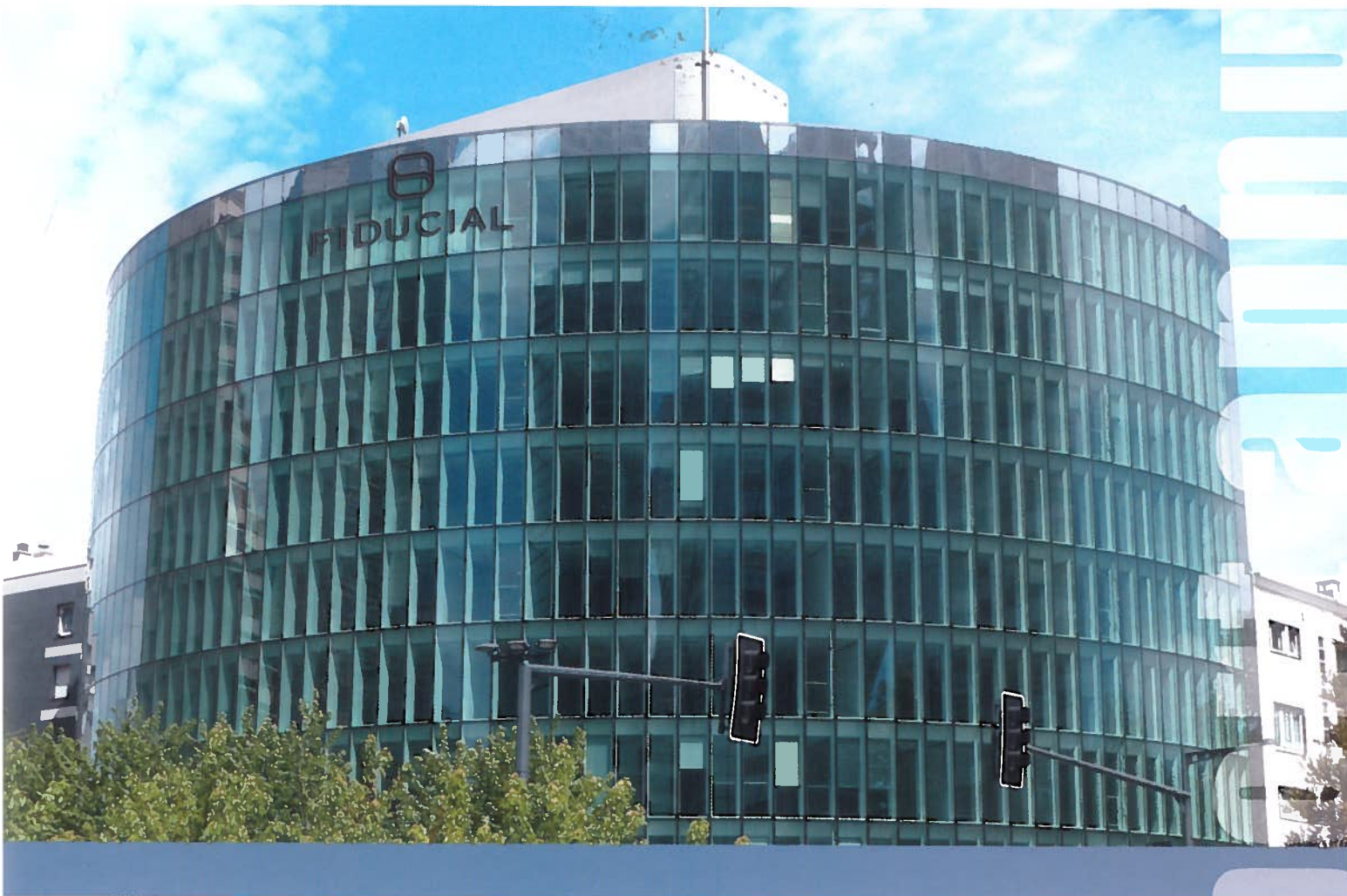


Rapport Annuel 2012

Cifocoma 4




FIDUCIAL

CIFOCOMA 4

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Siège social 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie

RCS Nanterre 398 419 804

Téléphone 01 49 97 56 80 - Fax 01 49 97 56 66

*Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 01-11 du 5 novembre 2001 portant sur la note d'information,
actualisée le 12 décembre 2008*

Assemblée générale mixte du 6 juin 2013

TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE	PAGE 2
AVANT-PROPOS	PAGE 3
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 5
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 11
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 12
ETAT DU PATRIMOINE	PAGE 16
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 20
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 27
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 33
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 38
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 42

Société de gestion

UFFI REAM
Société anonyme au capital de 12 800 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Conseil d'administration au 31 décembre 2012

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration
Madame Michèle SEPHONS, Administrateur
Monsieur Henri de GAUDEMARIS, Administrateur
Monsieur Bertrand COTE, Administrateur
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,
représentée par Monsieur Bertrand COTE

Conseil de surveillance

Monsieur Pierre Yves BOULVERT, Président
Monsieur Jean-Claude LEFEVRE
Monsieur Michel MANI
Monsieur Jean OUSTRIN
Monsieur Antoine PATTE
Monsieur Didier VIGNES
Société AFI-ESCA

Commissaire aux comptes

Cabinet CAILLIAU, DEDOIT et Associés (*titulaire*)
19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS

Monsieur Jean-Jacques DEDOIT (*suppléant*)

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE
167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-les-MOULINEAUX

LES SCPI EN 2012

L'année 2012 s'est terminée sur un paradoxe apparent.

La situation économique de notre pays est profondément dégradée : sept trimestres de stagnation économique et, en perspective, une année 2013 dont on ne voit pas pourquoi, ni comment, elle marquerait un véritable retour à la croissance.

La France subit probablement la situation économique la pire qu'elle ait connue depuis plus d'un demi-siècle et, pourtant, les performances des SCPI continuent à faire preuve d'une résistance hors du commun.

Ainsi, les taux d'occupation financiers, qui mesurent la capacité d'une SCPI à produire des revenus locatifs, sont en légère baisse, (de 1 à 2 points de base), les contentieux ont également progressé, surtout dans le secteur des commerces. Mais ceci n'a pas empêché les SCPI d'obtenir, sauf exception, des revenus stables, maintenus à un niveau élevé, ainsi qu'en témoigne la performance de 2012.

Le dividende moyen versé en 2012 par toutes les SCPI non fiscales de la Place présente un taux de distribution (DVM) de 5,27% (dividende brut versé au titre de l'année divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année). Pour les SCPI gérées par UFFI REAM, huit d'entre elles, parmi les neuf les plus importantes, affichent un taux supérieur à cette moyenne.

Les valeurs d'expertise des patrimoines ont, de leur côté, continué à progresser modérément.

Cette résistance des SCPI n'est certes pas nouvelle et ne saurait surprendre les connaisseurs. Elle n'en est pas moins remarquable.

Dans ce contexte, il n'est pas surprenant que les SCPI aient enregistré en 2012 une collecte brute globale particulièrement dynamique proche des 3Mds €. Pour les SCPI d'immobilier d'entreprise, à 2,7 Mds € en 2012, il s'agit d'une nouvelle année record.

Le niveau des taux d'intérêt, historiquement bas, fait ressortir un écart très important avec le rendement des autres placements longs : plus de 300 points de base entre le taux de distribution des SCPI (5,27%) et le taux des emprunts publics (OAT) à 10 ans dont la performance a plafonné à 1,98% en 2012.

Ceci ne peut que favoriser la liquidité du marché secondaire, où les vendeurs sont au demeurant peu nombreux.

Si le marché de l'investissement immobilier reste relativement raisonnable et abordable, au regard de cet afflux de capitaux, les SCPI ne sont pas les seules à avoir des fonds à investir sur des actifs de qualité aux loyers sécurisés. Elles doivent par conséquent faire preuve d'une grande sélectivité. Les temps imposent, en effet, la plus grande vigilance, tant dans la gestion et le suivi des locataires, que dans les choix des nouveaux immeubles achetés.

C'est à ce prix que votre SCPI continuera à traverser au mieux une crise économique qui tarde à se terminer.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Malgré un environnement économique difficile, 14,5 milliards d'euros d'investissements en immobilier d'entreprise ont été recensés en 2012 avec un recul des volumes de l'ordre de 10% sur un an.

Les bureaux continuent de focaliser l'intérêt des investisseurs avec 10 milliards d'euros placés, bien que ce résultat masque une baisse de 20% sur un an et un poids historiquement faible (70% des engagements). En réalité, on a assisté à un marché à deux vitesses : réduit en périphérie francilienne et en région, mais dynamique dans les quartiers d'affaires reconnus de la capitale. Avec 5,6 milliards d'euros d'engagements enregistrés, 2012 représente la 2ème meilleure année pour les bureaux parisiens, juste derrière 2007 (6 milliards d'euros).

Les commerces ont continué à bénéficier de leur réputation d'actifs défensifs pour les SCPI et OPCI, tout du moins les boutiques de pied d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville, ces dernières ayant concentré à elles seules 65% des volumes commerces enregistrés. En témoignent des transactions emblématiques telles que le 52 avenue des Champs-Élysées (Virgin Megastore) à Paris.

Avec 3,2 milliards d'euros engagés, l'investissement en 2012 est en hausse de 30% et se rapproche du record de 2007. A noter toutefois, une baisse des centres-commerciaux, principalement liée au risque de soutenabilité des taux d'effort demandés aux enseignes et à une offre toujours restreinte.

L'année 2012 aura aussi été celle des riches institutionnels étrangers capables de mobiliser d'importants volumes de fonds propres sur de grandes transactions. Ainsi, 87% des transactions dépassant les 200 millions d'euros ont été le fait d'investisseurs internationaux, notamment des fonds souverains.

Dans ce contexte, la France devrait rester séduisante pour les capitaux nationaux et internationaux en 2013 de par la liquidité, la sécurisation et la profondeur de son marché. Par ailleurs, la stabilisation des taux « prime » et la légère baisse des loyers, permettra de maintenir une prime de risque attractive dans la mesure où aucune remontée significative des taux longs n'est a priori attendue. La focalisation sur les actifs qualitatifs en Ile-de-France et en région va ainsi se traduire par une remontée des taux sur les actifs secondaires et un probable ajustement des valeurs avec en filigrane le risque de l'insuffisance du volume sur ce segment de marché.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2012, par la sélection d'immeubles présentant des « *cash-flow* » sécurisés ou celle de commerces bénéficiant d'une très bonne localisation.

La vigilance des équipes d'investissement continue de porter sur l'adéquation aux valeurs de marché, des valeurs locatives des biens acquis et au taux d'effort supportable par les commerçants, ainsi que sur les qualités techniques des immeubles.

RAPPORT D'UFFI REAM

SOCIETE DE GESTION DE LA SCPI CIFOCOMA 4

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons convoqués en assemblée générale ordinaire et extraordinaire pour vous rendre compte des activités de votre société en 2012 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2012 et les modifications statutaires corrélatives au changement de siège social et au changement de dénomination sociale de la société de gestion, à la suite de la fusion absorption de FIDUCIAL GERANCE par UFFI REAM.

Par ailleurs, cette année, un projet de fusion de votre SCPI avec les SCPI Cifocoma 3 et Ficoma est soumis à votre approbation. Vous trouverez, joint au présent rapport, le traité de fusion-absorption concernant cette opération.

PATRIMOINE

Acquisitions

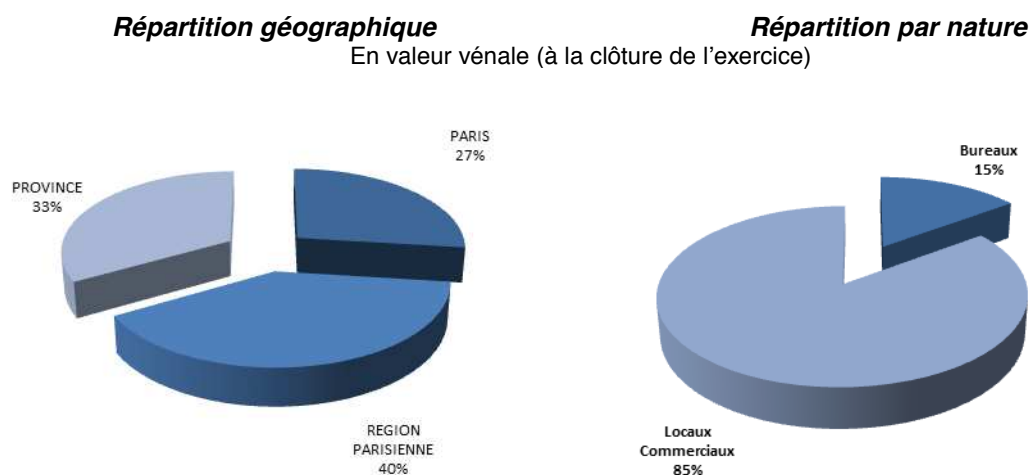
- Par acte authentique signé le 26 juillet 2012, votre société a acquis en copropriété un ensemble de bureaux (locataires : Rodenstock et Banque Populaire) de 871 m², situé 8 square Newton à Montigny-le-Bretonneux (78). Cet investissement, d'un montant de 2 369 166 € acte en mains, dégage un rendement de 7,39%.
- Par actes authentiques signés le 1^{er} août 2012, votre société a acquis :
 - en copropriété un ensemble de locaux commerciaux (locataire : Orange) de 629 m², situé 41- 43 rue de la Victoire de la Marne à Chaumont (52). Cet investissement, d'un montant de 922 816 € acte en mains dégage un rendement de 5,82% (rendement potentiel après location de toutes les surfaces : 7,82%).
 - en pleine propriété un ensemble de locaux commerciaux (locataire : The Phone House) de 223 m², situé 40-42 rue René Pouteau à Melun (77). Cet investissement, d'un montant de 739 479 € acte en mains, dégage un rendement de 7,32%.
 - en copropriété un ensemble de locaux commerciaux (locataire : Kobe Buffet) de 127 m², situé 257 rue du Faubourg Saint-Antoine à Paris 11^{ème}. Cet investissement, d'un montant de 540 277 € acte en mains, dégage un rendement de 7,01%.
 - en « volumétrie » un ensemble de locaux commerciaux (locataire : Franprix) de 495 m², situé 2 place Auribault à Pontault-Combault (77). Cet investissement, d'un montant de 1 573 247 € acte en mains dégage, un rendement de 6,52%.
 - en pleine propriété un ensemble de locaux commerciaux (locataire : Yves Rocher et Yves Bijoux) de 273 m², situé 22 rue des Toiles à Saint-Quentin (02). Cet investissement, d'un montant de 922 816 € acte en mains, dégage un rendement de 6,54%.

➤ Par acte authentique signé le 19 septembre 2012, votre société a acquis en pleine propriété un immeuble à usage principal de commerce (locataire : Intersport) de 1 500 m², situé route de Domfront à Flers (61). Cet investissement, d'un montant de 1 953 200 € acte en mains, dégage un rendement de 7,40%.

➤ Par acte authentique signé le 12 octobre 2012, votre société a acquis en copropriété un immeuble à usage principal de commerce (locataire : Groupe RAPP) de 3 130 m², situé 99 à 103 boulevard de Stalingrad à Vitry-sur-Seine (94). Cet investissement, d'un montant de 3 879 900 € acte en mains, dégage un rendement de 7,12%.

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier de la SCPI CIFOcoma 4 totalise une superficie de 28 251 m² répartis sur 72 immeubles de la façon suivante :



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2012 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 52 149 777 € hors droits, en hausse de 0,8% par rapport à l'expertise de 2011 à patrimoine constant.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

- 64 rue de Passy - 75016 Paris (+ 13,7%)
- 38 rue du Chemin de Fer - 77400 Lagny (+ 12%)
- 27 rue Trébois - 92300 Levallois-Perret (+ 7,4%)
- 198 rue Houdan et avenue de la Gare - 92330 Sceaux (+ 5,5%)
- 3 et 11 place Hôtel de Ville - 60200 Compiègne (+ 5,3%)
- 7 place des Arts - Centre Commercial Joli Mai - 92360 Meudon (+ 4,8%)
- 21 rue Daniel Casanova - 75001 Paris (+ 4,4%)
- 39 boulevard Raspail - 15 rue de la Chaise - 75007 Paris (+ 3,6%)
- 24 rue Maurice Fontvielle - 31000 Toulouse (+ 3,5%)
- Lieudit Bouy - 47500 Fumel (+ 3,5%)

Les baisses des valeurs ont été constatées sur les immeubles ci-après :

- Le Britannia - 20 boulevard Eugène Deruelle - 69003 Lyon (- 6,1%)
- Avenue Paul Raoult - 78130 Les Mureaux (- 3,6%)
- 54/56 avenue de Verdun - 72200 La Flèche (- 2,9%)
- 13 rue Henri Potez - 40800 Aire-sur-Adour (- 1,9%)
- Boulevard Mendès France - 77500 Chelles (- 1,9%)
- 15 rue du Mont Valérien - 92150 Suresnes (- 1,9%)

Les valeurs estimées (52 149 777 €) sont supérieures aux valeurs comptables (44 959 462 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2012	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	92,87%	91,94%	92,25%	93,82%

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2012 par rapport à 2011

	2011	2012
TOF du 4ème trimestre	92,44%	93,82%
TOF annuel	94,07%	92,72%

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2012 était de 2 784 m² dont 335 m² libérés au cours de l'année 2012. Le manque à gagner sur les locaux vacants au 31 décembre 2012 hors immeubles en arbitrage représente 116 151 €HT sur l'exercice.

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2012 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- 34 place du Comte Haymon - 91100 Corbeil-Essonne Travaux de ravalement de la façade (Indivision)	9 376 €
- 13 rue du Général de Gaulle - 78120 Rambouillet Travaux de réfection du mur porteur du local commercial (Indivision)	3 164 €
- 1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue - 92600 Asnières Travaux de couverture (quote-part copropriété)	1 354 €
- 64/66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 Paris Travaux de ravalement de la façade (quote-part copropriété)	1 279 €

Locataires en contentieux

Votre société a doté 119 887 € en provisions pour créances douteuses. Cette dotation concerne pour l'essentiel les locataires sur les immeubles suivants :

- Centre Commercial Espace - 78130 Les Mureaux	97 175 €
- Galerie des Marchands - 68000 Colmar	7 780 €
- 17 rue Desaix - 75015 Paris	6 638 €
- 54/56 avenue de Verdun - 72200 La Flèche	3 849 €
- 43 rue Juge - 6 rue Violet - 75015 Paris	3 146 €

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement.

COMpte DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2012 ET PERSPECTIVES

Le résultat net de Cifocoma 4 ressort à 2 452,2 K€ au 31/12/2012 à comparer à 2 044,8 K€ au 31/12/2011, soit une progression de 19,9%.

Cette forte progression est la résultante de l'augmentation de capital en cours dont les fonds collectés ont permis de financer les 12,9 M€ d'acquisitions réalisées en 2012 qui viennent s'ajouter à l'acquisition du commerce de Charleville-Mézières de décembre 2011. Dans ce contexte, les loyers à fin 2012 s'élèvent à 3 271,2 K€, en progression de 16,4%. A périmètre constant, en neutralisant les acquisitions de 2011 et 2012, les loyers enregistrent une hausse de 3,1% par rapport à l'exercice précédent.

Les grosses réparations qui ont été engagées principalement sur quatre immeubles s'établissent à 15,9 K€ contre 6,2 K€ l'an passé. Leur prise en charge au compte de résultat est neutralisée par une reprise du même montant de la provision pour gros travaux. Cette dernière a fait l'objet d'une dotation annuelle de 98,1 K€ destinée à couvrir les travaux futurs, soit un montant équivalent à 3% des loyers annuels, comme en 2011.

Les charges d'entretien courantes et les autres charges immobilières non refacturées aux locataires ont augmenté de 121,6 K€ sur différents postes tandis que les charges d'exploitation, hors dotations et reprises sur provisions, s'établissent à 378,2 K€; constituées principalement des honoraires du gérant, ces dernières évoluent également à la hausse, en liaison principalement avec l'augmentation des revenus locatifs. Il est à noter que l'impact des créances douteuses est moindre sur 2012 avec une dotation pour dépréciation de ces créances nette des reprises de 43,6 K€ au 31/12/2012, à comparer à 92,6 K€ au 31/12/2011.

Le résultat financier s'élève à -83,7 K€ contre -129,0 K€ à fin 2011. Les charges d'intérêt sur les emprunts diminuent de 23,1 K€ sous l'effet direct de la baisse de l'Euribor 3 mois. Les produits financiers des placements de trésorerie se renforcent de 22,2 K€ compte tenu de l'augmentation des volumes placés (concomitants à l'augmentation de capital en cours) et ce, malgré la baisse des taux d'intérêt.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 13,50 € par part, soit un rendement stable de 5,50% par rapport à la valeur de réalisation de Cifocoma 4 au 31/12/2012 contre 5,52% l'an passé.

Sur la base des hypothèses retenues et des informations connues en ce début d'exercice, le résultat 2013 devrait poursuivre sa progression avec notamment l'effet en année pleine des investissements réalisés au cours de l'année 2012 et le réemploi, en cours d'exercice, des fonds disponibles ou tirés des arbitrages à venir.

MARCHE DES PARTS

Durant l'exercice, il a été enregistré la souscription de 54 237 parts au nominal de 153 € et le retrait de 6 021 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 48 216 parts au nominal de 153 €, soit 7 377 048 €.

Au 31 décembre 2012, aucune part n'était en attente de cession.

Le prix de retrait depuis le 25 décembre 2008 est ainsi défini : prix de souscription - commission de souscription, soit 249,01 € par part.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2012, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la société de gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2012, ce sont 1 779 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre d'un dossier de succession et de sept dossiers de donation.

ASSEMBLEE GENERALE

La société de gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- le quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
- l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2012, de l'affectation des résultats et des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution),
- le renouvellement du mandat du commissaire aux comptes, la société CAILLIAU DEDOUIT et Associés, et du mandat du commissaire aux comptes suppléant arrivant à échéance cette année (10^{ème} résolution),
- le renouvellement du mandat de la société d'expertise immobilière BNP Paribas Real Estate.
Nous avons obtenu, après mise en concurrence des experts, une réduction significative des honoraires de la société d'expertise immobilière BNP Paribas Real Estate en vue des futures expertises de votre patrimoine. Nous vous proposons donc une résolution tendant au renouvellement du mandat de votre expert immobilier (12^{ème} résolution).

La société de gestion sollicite également de votre part :

- le renouvellement de l'autorisation concernant la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement,
- le renouvellement de la rémunération de la société de gestion sur les arbitrages.

Cette année, des résolutions spécifiques sont soumises à votre approbation.

- **Une résolution, à caractère ordinaire, visant à nommer un co-commissaire aux comptes dans votre SCPI** (le Cabinet ESCOFFIER, représenté par Monsieur Serge BOTTOLI).

Il est d'usage dans les sociétés qui atteignent une taille significative d'assurer le contrôle externe par un co-commissariat aux comptes qui assure une sécurité renforcée. Cette novation n'entraîne aucun surcoût, les honoraires globaux restant inchangés. Ce renforcement des contrôles répond d'ailleurs à une demande émanant de nombreux porteurs de parts (11^{ème} résolution).

- **Une résolution, à caractère ordinaire, relative à la régularisation de l'impôt sur plus-value dans le cadre de cession d'actifs.**

En matière de plus-value immobilière, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt pour le compte du vendeur lors de la publicité foncière.

Dans ce cadre, les sociétés de gestion de SCPI doivent mettre en place un système permettant la mise en œuvre de ces modalités déclaratives, tout en préservant l'égalité de traitement entre les associés relevant de régimes fiscaux différents, car les associés de SCPI ne sont pas tous assujettis aux mêmes taux d'imposition.

A l'issue de chaque vente, alors que l'impôt a été prélevé globalement sur le produit de la vente selon le taux effectif calculé en fonction des différentes catégories d'associés, il s'avère nécessaire d'opérer une régularisation annuelle auprès des associés non imposés au taux de 34,5% (associés IS ou associés non-résidents), afin de rétablir la stricte égalité entre associés par rapport à leur taux d'impôt effectif.

La mise en place de ce dispositif suppose une autorisation de l'assemblée générale. Tel est l'objet de la 14^{ème} résolution que nous vous demandons d'approuver.

- **Des résolutions, à caractère ordinaire, relatives au conseil de surveillance sous conditions suspensives de la réalisation de la fusion-absorption des SCPI Cifocoma 4 et Ficoma par Cifocoma 3**

Nous vous demandons d'approuver les résolutions suivantes :

- prorogation des mandats des membres du conseil de surveillance (16^{ème} résolution)
- montant des jetons de présence pour l'exercice 2013 (17^{ème} résolution).

➤ **Une résolution, à caractère extraordinaire, relative à une modification du Code Monétaire et Financier.**

Nous profitons de la présente assemblée générale extraordinaire pour vous soumettre une modification statutaire mineure, afin de mettre les statuts de votre SCPI en harmonie avec le Code Monétaire et Financier. Tel est l'objet de la 1^{ère} résolution de l'assemblée générale extraordinaire que nous vous demandons d'approuver.

➤ **Des résolutions, à caractère extraordinaire, relatives aux conséquences statutaires de la fusion-absorption d'UFFI REAM avec FIDUCIAL GERANCE.**

Comme vous le savez, le Groupe FIDUCIAL est devenu l'actionnaire unique d'UFFI REAM depuis juillet 2012. Le Groupe FIDUCIAL est actionnaire de longue date d'une société de gestion de SCPI, FIDUCIAL GERANCE.

Au terme d'une première étape de rapprochement entre les deux entités, il a été décidé la fusion des deux sociétés de gestion, dans un souci de simplification et de rationalisation de la gestion de l'ensemble des SCPI gérées.

La fusion, par voie d'absorption, de la société FIDUCIAL GERANCE par la société UFFI REAM interviendra après l'aval de l'Autorité des marchés financiers, conformément à la réglementation. Dans ce même temps, UFFI REAM changera de dénomination sociale pour devenir FIDUCIAL GERANCE, seul changement concernant votre société de gestion.

Tel est l'objet des 2^{ème} et 3^{ème} résolutions qui formalisent les modifications statutaires qui résultent de cette fusion (changement de siège social et de dénomination sociale).

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des Associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la société de gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

Rédigé le 15 février 2013

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour exercice clos le 31 décembre 2012.

La Société de Gestion nous a soumis le bilan et le compte de résultat de notre Société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

La Société de Gestion nous a présenté également le projet de son rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Nous constatons un léger effritement du résultat par part qui s'explique par deux facteurs qui ne devraient pas être récurrents : une vacance préalable à des arbitrages et une légère dilution liée au décalage entre la collecte réalisée et la réalisation effective des investissements.

Le niveau des charges a aussi été impacté par le poids des pertes irrécouvrables, des dotations aux provisions et aux honoraires de contentieux générés par l'exploitation toujours difficile du centre commercial des Mureaux.

Le taux d'occupation de 93,82% au 31/12/2012 est en progression et devrait continuer à s'améliorer.

La contreperformance significative de deux actifs (Le Britannia à Lyon et le centre commercial des Mureaux) explique la faible progression de la valorisation de la part dont le prix de souscription n'a pas varié depuis plus de 4 ans.

Ce prix attractif a permis de continuer à collecter et d'augmenter de près de 30 % notre capitalisation. Le taux de rendement moyen des investissements réalisés ressort à 7,02%.

Le dividende de l'année 2012 a été maintenu à 13,50 € par part. Mais notre report à nouveau a pu être renforcé malgré le caractère mécaniquement dilutif de l'augmentation du nombre de parts sociales.

Les résolutions présentées par la société de gestion n'appellent aucune observation particulière. La fusion entre FIDUCIAL GERANCE et UFFI REAM est à la fois logique et parfaitement rationnelle. Nous vous invitons à prendre connaissance du rapport particulier qui sera consacré au projet d'absorption de notre société.

Nous vous proposons donc d'approuver les comptes ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix.

Nous avons été informés des projets d'évolutions réglementaires consécutifs à l'application de la directive européenne « AIFM ». Nous osons espérer que le « choc de simplification » annoncé par notre Président sera pris en compte et que le coût de gestion de nouvelles tracasseries administratives ne pénalisera pas trop le rendement de nos chères SCPI.

Votre conseil de surveillance

(Rédigé le 8 avril 2013)

TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

suivant instruction AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES

	Bureaux	Locaux commerciaux
PARIS	0,00%	26,93%
REGION PARISIENNE	4,61%	35,20%
PROVINCE	10,26%	22,99%
TOTAUX	14,87%	85,13 %

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 9 septembre 1994

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors de souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre
2008	21 830 193 €	5 201 166,97 €	142 681	393	393 470,00 €	270 €
2009	21 993 291 €	338 846,69 €	143 747	400	61 372,00 €	270 €
2010	21 993 291 €	13 937,36 €	143 747	404	11 653,00 €	270 €
2011	24 754 788 €	5 129 812,07 €	161 796	553	531 296,20 €	270 €
2012	32 131 836 €	13 144 700,79 €	210 012	719	1 191 985,37 €	270 €

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSON OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2008	3 557	2,89%	0	3 semaines	561 €
2009	2 470	1,72%	1 841	3 mois	458 €
2010	2 436	1,69%	5 838	12 mois	122 €
2011	12 224	8,50%	0	N. S.	739 €
2012	6 021	3,72%	0	N. S.	510 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2008	2009	2010	2011	2012
Dividende versé au titre de l'année (1)	13,71 €	12,17 €	13,17 €	13,50 €	13,50 €
<i>dont % des revenus non récurrents</i>	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	260 € 270 €* 270 €	270 €	270 €	270 €	270 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	13,71%	12,17%	13,17%	13,50%	13,50%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	262,15 €	270 €	270 €	270 €	270 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,23%	4,51%	4,88%	5%	5%
Report à nouveau cumulé par part (3)	0,64 €	0,15 €	0,31 €	0,56 €	1,03 €

(1) Avant prélèvement libératoire

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :
 - du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
 - par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

* Prix de souscription à compter du 25 décembre 2008

**TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)**

	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	17,36	95,93%	19,21	99,01%	20,10	99,76%	19,77	98,39%	18,62	98,74%
. Produits financiers (2)	0,67	3,68%	0,16	0,80%	0,05	0,23%	0,14	0,68%	0,24	1,26%
. Produits divers	0,07	0,39%	0,04	0,19%	0,00	0,01%	0,19	0,92%	0,00	0,00%
* TOTAL	18,10	100,00%	19,40	100,00%	20,15	100,00%	20,09	100,00%	18,85	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	1,78	9,84%	1,95	10,06%	2,01	9,96%	2,01	10,00%	1,89	10,00%
. Autres frais de gestion	0,89	4,93%	0,47	2,43%	0,40	1,97%	0,41	2,05%	0,27	1,42%
. Entretien du patrimoine	0,12	0,65%	1,51	7,80%	0,52	2,56%	0,08	0,37%	0,17	0,88%
. Charges financières			0,81	4,19%	0,87	4,31%	1,04	5,20%	0,71	3,79%
. Charges locatives non récupérables	0,71	3,93%	1,58	8,15%	1,65	8,17%	0,72	3,56%	1,22	6,48%
Sous-total charges externes	3,50	19,35%	6,33	32,64%	5,43	26,97%	4,26	21,19%	4,25	22,56%
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	0,44	2,41%	-0,79	-4,08%	0,20	1,01%	0,55	2,74%	0,47	2,48%
. autres	0,99	5,49%	1,59	8,17%	1,04	5,14%	0,65	3,24%	-0,09	-0,50%
Sous-total charges internes	1,43	7,90%	0,79	4,09%	1,24	6,15%	1,20	5,98%	0,37	1,98%
* TOTAL	4,93	27,25%	7,13	36,73%	6,67	33,11%	5,46	27,16%	4,63	24,55%
* RESULTAT COURANT	13,17	72,75%	12,27	63,27%	13,47	66,89%	14,63	72,84%	14,23	75,45%
Exceptionnel			0,06	0,32%	0,01	0,06%	-0,25	-1,23%	-0,27	-1,43%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,54	-2,99%	0,17	0,82%	0,32	1,57%	0,88	4,40%	0,46	2,42%
Revenus distribués (2)	13,71	75,74%	12,17	62,77%	13,17	65,37%	13,50	67,21%	13,50	71,60%

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2011 (*)	DURANT L'ANNEE 2012	TOTAL AU 31/12/2012
Fonds collectés	38 233 019	12 006 266	50 239 285
+ Cession d'immeubles			
+ Emprunt	4 000 000		4 000 000
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	2 474 724	674 284	3 149 007
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	3 068 478	240 125	3 308 603
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	32 787 913	12 171 550	44 959 463
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actif			
- Dépôts et cautionnements	60 843	19 131	79 974
Sommes restant à investir	3 841 062	- 1 098 824	2 742 238

(*) Depuis l'origine de la société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.12
27 rue Trébois - 92300 LEVALLOIS PERRET	29.12.94	236 357	6 281	242 638	390 000
21 rue Daniel Casanova - 75001 PARIS	29.12.95	442 102	87 518	529 620	1 650 000
38 rue du Chemin de Fer - 77400 LAGNY	29.12.95	108 239	31 608	139 847	280 000
2, rue Beccaria - 75015 PARIS	26.06.02	426 861	27 950	454 812	830 000
15, rue du Mont Valérien - 92150 SURESNES	04.07.02	274 408	17 153	291 561	525 000
LE BRITANNIA 20 bd Eugène Deruelle - 69003 LYON	30.12.02	775 248	47 963	823 211	920 000
rue des Francs Sablons - 78370 PLAISIR	29.01.03	846 092	50 655	896 747	1 900 000
24, rue Maurice Fontvielle - 31000 TOULOUSE	10.12.03	480 000	29 094	509 094	1 170 000
Galerie des Marchands - 68000 COLMAR	27.02.04	1 000 000	58 398	1 058 398	1 090 000
39, bd Raspail - 15, rue de la Chaise - 75007 PARIS	04.03.04	605 000	36 791	641 791	860 000
Av Paul Raoult - 78130 LES MUREAUX à 66,67 %	02.12.04	4 033 307	80 191	4 113 499	5 460 273
17-19, rue Desaix - 75015 PARIS	15.04.05	975 000	67 934	1 042 934	1 250 000
43, rue Juge - 6, rue Violet - 75015 PARIS	17.05.05	200 000	13 660	213 660	260 000
13, rue Cambronne - 75015 PARIS	17.05.05	195 000	13 366	208 366	230 000
Route de Chardonchamps - 86440 MIGNE AUXANCES	26.05.05	505 000	30 972	535 972	690 000
Rue Marcel Queria - 35600 REDON	01.03.06	381 123	20 885	402 008	560 000
Lieudit Clos Bardy - 47500 FUMEL	02.11.06	152 200	7 746	159 946	165 000
Lieudit Bouy - 47500 FUMEL	02.11.06	145 000	7 381	152 381	207 000
13 rue Henri Potez - 40800 AIRE SUR ADOUR	02.11.06	602 800	30 684	633 484	407 000
11 Bd de la Sagne - 11430 GRUISSAN à 18 %	09.01.07	900 000	21 003	921 003	1 008 000
12 rue de Paris - 78560 LE PORT MARLY	07.03.07	980 000	49 882	1 029 882	734 000
61 rue Montorgueil - 75002 PARIS à 17,6 %	05.09.07	193 467		193 467	221 760
64et 66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 PARIS à 17,6 %	05.09.07	130 223		130 223	137 280
25 bd de la Tour Maubourg - 48 rue St Dominique - 75007 PARIS à 17,6%	05.09.07	147 872		147 872	225 280
1 rue de Chazelles 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS à 17,6 %	05.09.07	161 223		161 223	190 960
45 rue Rohechouart - 75009 PARIS à 17,6 %	05.09.07	107 969		107 969	116 160
151 rue d'Alésia - 2 rue Delbet - 75014 PARIS à 17,6 %	05.09.07	190 679		190 679	205 920
199 - 199 bis rue de la convention - 75015 PARIS à 17,6 %	05.09.07	158 993		158 993	163 680
331 bis rue de Vaugirard et 1 rue Foucarde - 75015 PARIS à 17,6 %	05.09.07	174 121		174 121	177 760
2 rue Donizetti - 46 rue d'Auteuil - 75016 PARIS à 17,6 %	05.09.07	515 913		515 913	542 080
2 Rue Dufrenoy - 1 rue Benjamin Godard - 75016 PARIS à 17,6 %	05.09.07	173 024		173 024	179 520
66 avenue Kléber - 2 rue Cimarosa - 75016 PARIS à 17,6 %	05.09.07	180 569		180 569	191 840
64 rue de Passy - 75016 PARIS à 17,6 %	07.09.07	1 029 321		1 029 321	1 406 240
73 boulevard Berthier - 13 rue le Chatellier - 75017 PARIS à 17,6%	05.09.07	80 894		80 894	83 600
71 rue Guy Moquet - 75017 PARIS à 17,6 %	05.09.07	84 628		84 628	89 760

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.12
50 rue Damremont - 75018 PARIS à 17,6 %	05.09.07	70 938		70 938	77 440
98 rue de Flandre - 75019 PARIS à 17,6 %	05.09.07	106 407		106 407	110 000
1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue - 92600 ASNIERES à 17,6 %	05.09.07	88 672		88 672	98 560
10 rue Isidore Nerat - 93600 AULNAY SOUS BOIS à 17,6 %	05.09.07	90 446		90 446	86 240
9-11 rue Gabriel Péri - 16 bd de la liberté - 92320 CHATILLON à 17,6 %	05.09.07	58 260		58 260	57 200
29 avenue J Jaurès - 92140 CLAMART à 17,6 %	05.09.07	159 474		159 474	153 120
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNES à 17,6 %	05.09.07	87 219		87 219	83 600
50 avenue de Paris - 35 rue de Soisy - 95600 EAUBONNE à 17,6 %	05.09.07	56 103		56 103	54 560
35 à 41 rue du Général De Gaulle - 95800 ENGHIEEN LES BAINS à 17,6%	05.09.07	94 196		94 196	95 040
108 Grande rue - 77300 FONTAINEBLEAU à 17,6 %	05.09.07	116 292		116 292	126 720
1 rue des Marchands - 77400 LAGNY SUR MARNE à 17,6 %	05.09.07	70 756		70 756	93 280
53 avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF à 17,6%	05.09.07	43 745		43 745	48 048
7 place des Arts Ccial Joli Mai - 92360 MEUDON à 17,6 %	05.09.07	38 298		38 298	38 720
34T av Maréchal Foch - 93360 NEUILLY PLAISANCE à 17,6 %	05.09.07	60 908		60 908	59 840
142 Grande Rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT SUR MARNE à 17,6 %	05.09.07	84 430		84 430	82 720
6 rue Boursier et 5 rue Archangé - 91400 ORSAY à 17,6 %	05.09.07	64 577		64 577	67 584
13 rue Général De Gaulle - 78120 RAMBOUILLET à 17,6 %	05.09.07	62 798		62 798	73 040
198 rue Houdan et avenue de la Gare - 92330 SCEAUX à 17,6 %	05.09.07	74 858		74 858	84 480
9 avenue du Général De Gaulle - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY à 17,6 %	05.09.07	37 339		37 339	38 192
26 avenue de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES à 17,6 %	05.09.07	105 785		105 785	108 240
3 et 11 place Hotel de Ville - 60200 COMPIEGNE à 17,6 %	05.09.07	124 453		124 453	139 040
31 rue Fontaine - 75009 PARIS	12.10.07	325 707	23 700	349 407	345 000
45 bd de Clichy - 75009 PARIS	19.11.07	1 830 000	114 800	1 944 800	1 971 000
Boulevard Mendès France - 77500 CHELLES	11.04.08	483 000	30 100	513 100	520 000
Rue de Buzenval - 75020 PARIS	28.07.08	1 995 000	500	1 995 500	2 020 000
Zac du Clos Rose - 77140 MONTEVRAIN	02.10.08	1 160 120	21 100	1 181 220	1 020 000
Le Connemara - 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	29.04.09	4 510 173	72 366	4 582 539	4 430 000
54-56 Avenue de Verdun - 72200 LA FLECHE	16.06.09	2 257 500	48 500	2 306 000	1 990 000
44-46 rue de la republique - 08000 CHARLEVILLE MEZIERES	21.12.11	937 823	56 507	994 330	950 000
257 rue du Fbg Saint Antoine - 75011 PARIS	01.08.12	506 700			510 000
40-42 rue René Pouteau - 77000 MELUN	01.08.12	694 400			740 000
2-3 plce Auribault - av de la République - 77340 PONTAULT-COMBAULT	01.08.12	1 480 000			1 590 000
8 square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	26.07.12	2 326 050			2 405 000
99-103 bld de Stanlingrad - rue Jules Lagaisse - 94400 VITRY S/ SEINE	12.10.12	3 651 900			3 750 000
41-43 rue de la Victoire de la Marne - 52000 CHAUMONT	01.08.12	808 300			885 000
22 rue des Toiles - 02100 SAINT QUENTIN	01.08.12	866 600			870 000
ZI de Domfront - rte de Domfront - 61100 FLERS	19.09.12	1 837 600			1 860 000
TOTAUX		44 959 462	1 104 689	33 892 601	52 149 777

SURFACES

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012 (M²)		SURFACES VACANTES AU 31/12/2012 (M²)	
	Bureaux	Loc. Comm.	Bureaux	Loc. Comm.
21 rue Daniel Casanova - 75001 PARIS		170		
2, rue Beccaria - 75015 PARIS		160		
39, bd Raspail - 15, rue de la Chaise - 75007 PARIS		40		
17-19, rue Desaix - 75015 PARIS		207		
43, rue Juge - 6, rue Violet - 75015 PARIS		39		
13, rue Cambonne - 75015 PARIS		18		
61 rue Montorgueil - 75002 PARIS à 17,6 %		10		
64 et 66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 PARIS à 17,6 %		8		
25 bd de la Tour Maubourg - 48 rue St Dominique - 75007 PARIS à 17,6%		12		
1 rue de Chazelles 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS à 17,6 %		11		
45 rue Rochechouart - 75009 PARIS à 17,6 %		13		
151 rue d'Alésia - 2 rue Delbet - 75014 PARIS à 17,6 %		15		
199 - 199 bis rue de la convention - 75015 PARIS à 17,6 %		11		
331 bis rue de Vaugirard et 1 rue Foucarde - 75015 PARIS à 17,6 %		12		
2 rue Donizetti - 46 rue d'Auteuil - 75016 PARIS à 17,6 %		18		
2 Rue Dufrenoy - 1 rue Benjamin Godard - 75016 PARIS à 17,6 %		15		
66 avenue Kléber - 2 rue Ciramosa - 75016 PARIS à 17,6 %		13		
64 rue de Passy - 75016 PARIS à 17,6 %		24		
73 boulevard Berthier - 13 rue le Chatellier - 75017 PARIS à 17,6%		14		
71 rue Guy Moquet - 75017 PARIS à 17,6 %		9		
50 rue Damremont - 75018 PARIS à 17,6 %		9		
98 rue de Flandre - 75019 PARIS à 17,6 %		15		
31 rue Fontaine - 75009 PARIS		48		
45 bd de Clichy - 75009 PARIS		354		
Rue de Buzenval - 75020 PARIS		551		
257 rue du Fbg Saint Antoine - 75011 PARIS		72		
27 rue Trébois - 92300 LEVALLOIS PERRET		58		
38 rue du Chemin de Fer - 77400 LAGNY		77		
15, rue du Mont Valérien - 92150 SURESNES		229		
rue des Francs Sablons - 78370 PLAISIR		1 644		
Av Paul Raoult - 78130 LES MUREAUX à 66,67 %		4 513		189
12 rue de Paris - 78560 LE PORT MARLY		349		
1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue - 92600 ASNIERES à 17,6 %		12		
10 rue Isidore Nerat - 93600 AULNAY SOUS BOIS à 17,6 %		13		
9-11 rue Gabriel Péri - 16 bd de la liberté - 92320 CHATILLON à 17,6 %		14		
29 avenue J Jaurès - 92140 CLAMART à 17,6 %		14		

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012 (M²)		SURFACES VACANTES AU 31/12/2012 (M²)	
	Bureaux	Loc. Comm.	Bureaux	Loc. Comm.
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNES à 17,6 %		30		
50 avenue de Paris - 35 rue de Soisy - 95600 EAUBONNE à 17,6 %		14		
35 à 41 rue du Général De Gaulle - 95800 ENGHEN LES BAINS à 17,6%		10		
108 Grande rue - 77300 FONTAINEBLEAU à 17,6 %		22		
1 rue des Marchands - 77400 LAGNY SUR MARNE à 17,6 %		22		
53 avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF à 17,6%		9		
7 place des Arts Ccial Joli Mai - 92360 MEUDON à 17,6 %		14		
34T av Maréchal Foch - 93360 NEUILLY PLAISANCE à 17,6 %		15		
142 Grande Rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT SUR MARNE à 17,6 %		7		
6 rue Boursier et 5 rue Archangé - 91400 ORSAY à 17,6 %		18		
13 rue Général De Gaulle - 78120 RAMBOUILLET à 17,6 %		14		
198 rue Houdan et avenue de la Gare - 92330 SCEAUX à 17,6 %		10		
9 avenue du Général de Gaulle - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY à 17,6 %		16		
26 avenue de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES à 17,6 %		14		
Boulevard Mendès France - 77500 CHELLES		177		
Zac du Clos Rose - 77140 MONTEVRAIN		413		
40-42 rue René Pouteau - 77000 MELUN		223		
2-8 plce Auribault - av de la République - 77340 PONTAULT-COMBAULT		495		
8 Square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	871			
99-103 bld de Stalingrad - rue Jules Lagaisse - 94400 VITRY S/ SEINE		3 130		
LE BRITANNIA 20 bd Eugène Deruelle - 69003 LYON	632		632	
24, rue Maurice Fontvielle - 31000 TOULOUSE		600		
Galerie des Marchands - 68000 COLMAR		524		310
Route de Chardonchamps - 86440 MIGNE AUXANCES		656		129
Rue Marcel Queria - 35600 REDON		518		
Lieudit Clos Bardy - 47500 FUMEL		599		
Lieudit Bouy - 47500 FUMEL		877		
13 rue Henri Potez - 40800 AIRE SUR ADOUR		1 026		1 026
11 Bd de la Sagne - 11430 GRUISSAN à 18 %		554		
3 et 11 place Hotel de Ville - 60200 COMPIEGNE à 17,6 %		15		
Le Connemara - 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	2 461			
54-56 Avenue de Verdun - 72200 LA FLECHE		2 489		423
44-46 rue de la Republique - 08000 CHARLEVILLE MEZIERES		534		
41-43 rue de la Victoire de la Marne - 52000 CHAUMONT		677		
22 rue des Toiles - 02100 SAINT QUENTIN		273		75
ZI de Domfront - Rte de Domfront - 61100 FLERS		1 500		
TOTAL	3 964	24 287	632	2 152

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2012

- ETAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Etat du Patrimoine au 31/12/2012

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 44 959 462,33 €	+ 52 149 777,00 €	+ 32 787 912,33 €	+ 39 227 284,75 €
Immobilisations en cours	+	+	+	+
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 284 269,69 €		- 202 115,38 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	44 675 192,64 €	52 149 777,00 €	32 585 796,95 €	39 227 284,75 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 79 973,78 €	+ 79 973,78 €	+ 60 842,45 €	+ 60 842,45 €
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 695 069,58 €	+ 1 695 069,58 €	+ 1 540 530,25 €	+ 1 540 530,25 €
Autres créances	+ 394 128,76 €	+ 394 128,76 €	+ 144 646,68 €	+ 144 646,68 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 796 220,08 €	- 796 220,08 €	- 752 656,05 €	- 752 656,05 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 1 001 532,78 €	+ 1 001 532,78 €	+ 4 807 120,25 €	+ 4 807 120,25 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 3 605 183,58 €	+ 3 605 183,58 €	+ 494 039,67 €	+ 494 039,67 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour litiges et risques	-	-	- 60 000,00 €	- 60 000,00 €
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 4 835 002,43 €	- 4 835 002,43 €	- 4 637 375,60 €	- 4 637 375,60 €
Dettes d'exploitation	- 339 063,94 €	- 339 063,94 €	- 226 138,29 €	- 226 138,29 €
Dettes diverses	- 597 501,90 €	- 597 501,90 €	- 508 677,29 €	- 508 677,29 €
Dettes diverses/Distribution	- 804 909,52 €	- 804 909,52 €	- 541 694,52 €	- 541 694,52 €
TOTAL II	-596 809,39 €	-596 809,39 €	320 637,55 €	320 637,55 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	44 078 383,25 €		32 906 434,50 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		51 552 967,61 €		39 547 922,30 €

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2012

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
Capital				
Capital souscrit	24 754 788,00 €		7 377 048,00 €	32 131 836,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	10 599 561,15 €		4 629 218,16 €	15 228 779,31 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-2 664 532,20 €		-914 408,97 €	-3 578 941,17 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées s/ cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	91 064,28 €	125 553,27 €		216 617,55 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2011	2 044 814,00 €	-2 044 814,00 €		
Résultat de l'exercice 2012			2 452 241,53 €	2 452 241,53 €
Acomptes sur distribution 2011	-1 919 260,73 €	1 919 260,73 €		
Acomptes sur distribution 2012			-2 372 149,97 €	-2 372 149,97 €
TOTAL GENERAL	32 906 434,50 €		11 171 948,75 €	44 078 383,25 €

Compte de Résultat au 31/12/2012

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2012	31/12/2011	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2012	31/12/2011
Charges ayant leur contrepartie en produits	666 844,03 €	695 627,62 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	3 271 180,50 €	2 809 867,48 €
Grosses réparations couvertes par provisions	15 981,11 €	6 186,01 €	Charges facturées	666 844,03 €	695 627,62 €
Travaux d'entretien	13 265,95 €	4 514,30 €	Produits annexes		
Autres charges immobilières	214 568,56 €	101 732,68 €	Autres produits divers	0,39 €	26 401,24 €
			Transfert de charges		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	910 659,65 €	808 060,61 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	3 938 024,92 €	3 531 896,34 €
Rémunération de la société de gestion	331 296,41 €	285 580,63 €	Honoraires de souscriptions	240 125,32 €	89 887,63 €
Commissions de souscriptions	951 860,05 €	531 296,20 €	Commissions de souscriptions	951 860,05 €	531 296,20 €
Honoraires de souscriptions	240 125,32 €	89 887,63 €	Transfert de charges d'exploitation	674 283,65 €	59 400,00 €
Frais d'acquisitions	674 283,65 €	59 400,00 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Diverses charges d'exploitation	46 906,42 €	58 585,33 €	Provisions créances irrécouvrables		
Honoraires sur vente			Provisions créances douteuses	76 323,74 €	81 397,81 €
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions grosses réparations	15 981,11 €	6 186,01 €
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions pour litiges	60 000,00 €	
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs					
Provisions pour créances douteuses	119 887,77 €	173 962,20 €			
Provisions pour grosses réparations	98 135,42 €	84 296,02 €			
Provisions pour litiges					
Perte sur créances irrécouvrables					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	2 462 495,04 €	1 283 008,01 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	2 018 573,87 €	768 167,65 €
Charges financières	125 446,67 €	148 503,22 €	Produits financiers	41 783,53 €	19 538,79 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	125 446,67 €	148 503,22 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	41 783,53 €	19 538,79 €
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels	2 112,49 €	
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	49 651,92 €	35 216,94 €	Produits except/.activités immobilières		
Charges exceptionnelles			Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	49 651,92 €	35 216,94 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 112,49 €	
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 452 241,53 €	2 044 814,00 €			
TOTAL GENERAL	6 000 494,81 €	4 319 602,78 €	TOTAL GENERAL	6 000 494,81 €	4 319 602,78 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

Récapitulation des placements immobiliers	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011		Evolution des valeur estimées en %	Surface totale	Evaluation 2012 €/m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Bureaux	7 611 470	7 755 000	5 285 420	5 330 000	45,50%	3 964	1956
Locaux commerciaux	37 347 992	44 394 777	27 502 492	33 897 285	NS	24 287	1828
Total	44 959 462	52 149 777	32 787 912	39 227 285	NS	28 251	1846
Immobilisation en cours							
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-
Locaux Commerciaux	-	-	-	-	-	-	-
Total							
TOTAL GENERAL	44 959 462	52 149 777	32 787 912	39 227 285	NS	28 251	1 846

0,8% de variation à patrimoine constant

NS:Non significatif

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

Détail des placements immobiliers	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
21 rue Daniel Casanova - 75001 PARIS	442 102	1 650 000	442 102	1 580 000	4,43%	170	9 706
2, rue Beccaria - 75015 PARIS	426 861	830 000	426 861	810 000	2,47%	160	5 188
39, bd Raspail - 15 rue de la Chaise - 75007 PARIS	605 000	860 000	605 000	830 000	3,61%	40	21 500
17-19, rue Desaix - 75015 PARIS	975 000	1 250 000	975 000	1 250 000	0,00%	207	6 039
43, rue Juge - 6 rue Violet - 75015 PARIS	200 000	260 000	200 000	260 000	0,00%	39	6 667
13, rue Cambronne - 75015 PARIS	195 000	230 000	195 000	227 000	1,32%	18	12 778
61 rue Montorgueil - 75002 PARIS à 17,6 %	193 467	221 760	193 467	218 240	1,61%	10	22 105
64et 66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 PARIS à 17,6 %	130 223	137 280	130 223	135 520	1,30%	8	17 333
25 bd de la Tour Maubourg - 48 rue St Dominique - 75007 PARIS à 17,6%	147 872	225 280	147 872	221 760	1,59%	12	19 104
1 rue de Chazelles - 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS à 17,6 %	161 223	190 960	161 223	190 080	0,46%	11	16 953
45 rue Rochechouart - 75009 PARIS à 17,6 %	107 969	116 160	107 969	114 400	1,54%	13	8 800
151 rue d'Alésia - 2 rue Delbet - 75014 PARIS à 17,6 %	190 679	205 920	190 679	203 280	1,30%	15	13 929
199 - 199 bis rue de la convention - 75015 PARIS à 17,6 %	158 993	163 680	158 993	161 040	1,64%	11	15 246
331 bis rue de Vaugirard et 1 rue Foucarde - 75015 PARIS à 17,6 %	174 121	177 760	174 121	176 000	1,00%	12	14 225
2 rue Donizetti - 46 rue d'Auteuil - 75016 PARIS à 17,6 %	515 913	542 080	515 913	535 040	1,32%	18	29 615
2 Rue Dufrenoy - 1 rue Benjamin Godard - 75016 PARIS à 17,6 %	173 024	179 520	173 024	177 760	0,99%	15	12 000
66 avenue Kléber - 2 rue Ciramosa - 75016 PARIS à 17,6 %	180 569	191 840	180 569	190 080	0,93%	13	14 342
64 rue de Passy - 75016 PARIS à 17,6 %	1 029 321	1 406 240	1 029 321	1 237 280	13,66%	24	57 482
73 boulevard Berthier - 13 rue le Chatellier - 75017 PARIS à 17,6%	80 894	83 600	80 894	82 720	1,06%	14	5 793
71 rue Guy Moquet - 75017 PARIS à 17,6 %	84 628	89 760	84 628	89 760	0,00%	9	9 808
50 rue Damremont - 75018 PARIS à 17,6 %	70 938	77 440	70 938	77 440	0,00%	9	8 627
98 rue de Flandre - 75019 PARIS à 17,6 %	106 407	110 000	106 407	109 648	0,32%	15	7 530
31 rue Fontaine - 75009 PARIS	325 707	345 000	325 707	340 000	1,47%	48	7 188
45 bd de Clichy - 75009 PARIS	1 830 000	1 971 000	1 830 000	1 930 000	2,12%	354	5 568
Rue de Buzenval - 75020 PARIS	1 995 000	2 020 000	1 995 000	2 020 000	0,00%	551	3 666
257 rue du Fbg Saint Antoine - 75011 PARIS	506 700	510 000	-	-	NS	72	7 083
Total PARIS	11 007 613	14 045 280	10 500 913	13 167 048	NS	1 869	7 513
27 rue Trébois - 92300 LEVALLOIS PERRET	236 357	390 000	236 357	363 000	7,44%	58	6 724
38 rue du Chemin de Fer - 77400 LAGNY	108 239	280 000	108 239	250 000	12,00%	77	3 636
15, rue du Mont Valérien - 92150 SURESNES	274 408	525 000	274 408	535 000	-1,87%	229	2 293
rue des Francs Sablons - 78370 PLAISIR	846 092	1 900 000	846 092	1 900 000	0,00%	1 644	1 156
Av Paul Raoult - 78130 LES MUREAUX à 66,67 %	4 033 307	5 460 273	4 033 307	5 666 950	-3,65%	4 513	1 210
12 rue de Paris - 78560 LE PORT MARLY	980 000	734 000	980 000	720 000	1,94%	349	2 103
1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue - 92600 ASNIERES à 17,6 %	88 672	98 560	88 672	96 800	1,82%	12	8 000
10 rue Isidore Nerat - 93600 AULNAY SOUS BOIS à 17,6 %	90 446	86 240	90 446	85 184	1,24%	13	6 622
9-11 rue Gabriel Péri - 16 bd de la liberté - 92320 CHATILLON à 17,6 %	58 260	57 200	58 260	56 320	1,56%	14	4 221
29 avenue J Jaurès - 92140 CLAMART à 17,6 %	159 474	153 120	159 474	151 360	1,16%	14	11 154
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNES à 17,6 %	87 219	83 600	87 219	82 720	1,06%	30	2 827

Détail des placements immobiliers	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
50 avenue de Paris - 35 rue de Soisy - 95600 EAUBONNE à 17,6 %	56 103	54 560	56 103	54 560	0,00%	14	3 780
35 à 41 rue du Général De Gaulle - 95800 ENGHEN LES BAINS à 17,6%	94 196	95 040	94 196	93 280	1,89%	10	9 818
108 Grande rue - 77300 FONTAINEBLEAU à 17,6 %	116 292	126 720	116 292	126 720	0,00%	22	5 714
1 rue des Marchands - 77400 LAGNY SUR MARNE à 17,6 %	70 756	93 280	70 756	93 280	0,00%	22	4 309
53 avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF à 17,6%	43 745	48 048	43 745	47 520	1,11%	9	5 151
7 place des Arts Ccial Joli Mai - 92360 MEUDON à 17,6 %	38 298	38 720	38 298	36 960	4,76%	14	2 821
34T av Maréchal Foch - 93360 NEUILLY PLAISANCE à 17,6 %	60 908	59 840	60 908	58 080	3,03%	15	3 953
142 Grande Rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT SUR MARNE à 17,6 %	84 430	82 720	84 430	80 960	2,17%	7	11 750
6 rue Boursier et 5 rue Archangé - 91400 ORSAY à 17,6 %	64 577	67 584	64 577	66 880	1,05%	18	3 692
13 rue Général De Gaulle - 78120 RAMBOUILLET à 17,6 %	62 798	73 040	62 798	72 160	1,22%	14	5 390
198 rue Houdan et avenue de la Gare - 92330 SCEAUX à 17,6 %	74 858	84 480	74 858	80 080	5,49%	10	8 136
9 avenue du Général de Gaulle - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY à 17,6 %	37 339	38 192	37 339	37 840	0,93%	16	2 438
26 avenue de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES à 17,6 %	105 785	108 240	105 785	107 360	0,82%	14	7 593
Boulevard Mendès France - 77500 CHELLES	483 000	520 000	483 000	530 000	-1,89%	177	2 938
Zac du Clos Rose - 77140 MONTEVRAIN	1 160 120	1 020 000	1 160 120	1 020 000	0,00%	413	2 470
40-42 rue René Pouteau - 77000 MELUN	694 400	740 000	-	-	NS	223	3 318
2-8 plce Auribault - 77340 PONTAULT-COMBAULT	1 480 000	1 590 000	-	-	NS	495	3 212
8 Square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	2 326 050	2 405 000	-	-	NS	871	2 761
99/103 bld de Stalingrad - 94400 VITRY S/ SEINE	3 651 900	3 750 000	-	-	NS	3 130	1 198
Total Région Parisienne	17 668 031	20 763 457	9 515 681	12 413 014	NS	12 447	1 668
LE BRITANNIA 20 bd Eugène Deruelle - 69003 LYON	775 248	920 000	775 248	980 000	-6,12%	632	1 456
24, rue Maurice Fontvielle - 31000 TOULOUSE	480 000	1 170 000	480 000	1 130 000	3,54%	600	1 950
Galerie des Marchands - 68000 COLMAR	1 000 000	1 090 000	1 000 000	1 090 000	0,00%	524	2 080
Route de Chardonchamps - 86440 MIGNE AUXANCES	505 000	690 000	505 000	675 000	2,22%	656	1 052
Rue Marcel Queria - 35600 REDON	381 123	560 000	381 123	545 000	2,75%	518	1 081
Lieudit Clos Bardy - 47500 FUMEL	152 200	165 000	152 200	165 000	0,00%	599	275
Lieudit Bouy - 47500 FUMEL	145 000	207 000	145 000	200 000	3,50%	877	236
13 rue Henri Potez - 40800 AIRE SUR ADOUR	602 800	407 000	602 800	415 000	-1,93%	1 026	397
11 Bd de la Sagne - 11430 GRUISSAN à 18 %	900 000	1 008 000	900 000	977 400	3,13%	554	1 819
3 et 11 place Hotel de Ville - 60200 COMPIEGNE à 17,6 %	124 453	139 040	124 453	132 000	5,33%	15	9 269
Le Connemara - 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	4 510 173	4 430 000	4 510 173	4 350 000	1,84%	2 461	1 800
54-56 Avenue de Verdun - 72200 LA FLECHE	2 257 500	1 990 000	2 257 500	2 050 000	-2,93%	2 489	800
44-46 rue de la Republique - 08000 CHARLEVILLE MEZIERES	937 823	950 000	937 823	937 823	1,30%	534	NS
41-43 rue de la Victoire de la Marne - 52000 CHAUMONT	808 300	885 000	-	-	NS	677	1 307
22 rue des Toiles - 02100 SAINT QUENTIN	866 600	870 000	-	-	NS	273	3 187
ZI de Domfront - Rte de Domfront - 61100 FLERS	1 837 600	1 860 000	-	-	NS	1 500	1 240
Total Province	16 283 819	17 341 040	12 771 318	13 647 223	NS	13 935	1 244
Total général	44 959 462	52 149 777	32 787 912	39 227 285	NS	28 251	1 846

0,8% de variation à patrimoine constant

NS:Non significatif

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2012, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2012" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Le taux de dotation est déterminé en fonction de la nature de l'actif constituant le patrimoine de la SCPI : 3% pour les actifs commerciaux, 4% pour les actifs résidentiels et 5% pour les actifs de bureaux.

Du fait que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs commerciaux, une dotation équivalente à 3% des loyers quittancés a été provisionnée en 2012.

INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
. Terrains et constructions locatives	32 787 912,33 €	12 171 550,00 €		44 959 462,33 €
. Amodiations				
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours				
	32 787 912,33 €	12 171 550,00 €		44 959 462,33 €

> L'augmentation des immobilisations locatives résulte de l'acquisition des immeubles : "CHAUMONT" pour un montant de 808 300 €, "MELUN" pour un montant de 694 400 €, "PARIS 11ème" pour un montant de 506 700 €, "PONTAULT COMBAULT" pour un montant de 1 480 000 €, "SAINT QUENTIN" pour un montant de 866 600 €, "FLERS" pour un montant de 1 837 600 €, "VITRY" pour un montant de 3 651 900 € et "MONTIGNY-LE-BRETONNEUX" pour un montant de 2 326 050 €. Ce dernier immeuble a été acquis en indivision avec la SCPI Pierre Expansion à hauteur de 50%.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2012	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2012
. Provisions pour grosses réparations	202 115,38 €	98 135,42 €	-15 981,11 €	284 269,69 €
. Provisions pour créances douteuses	752 656,05 €	119 887,77 €	-76 323,74 €	796 220,08 €
. Provisions pour litige et risque	60 000,00 €		-60 000,00 €	
	1 014 771,43 €	218 023,19 €	-152 304,85 €	1 080 489,77 €

> La dotation aux provisions pour grosses réparations est égale à 3% du montant des loyers de l'exercice. Le plan quinquennal de travaux fait ressortir que les provisions constatées sont suffisantes pour couvrir les dépenses prévues en 2013.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés essentiellement dans les immeubles "Nicolas" pour 15 981,11 €.

> Les dotations de provisions pour créances douteuses concernent vingt-quatre locataires.

> Les reprises de provisions pour créances douteuses correspondent à des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

> La reprise de la provision pour litiges et risques s'inscrit dans le cadre du contentieux avec le locataire EURO BANGLA sur l'immeuble de Suresnes.

AFFECTATION DU RESULTAT 2011

. Report à nouveau antérieur		91 064,28 €
. Résultat de l'exercice 2011		2 044 814,00 €
. Dividendes versés aux associés	1 919 260,73 €	
. Report à nouveau	216 617,55 €	
	2 135 878,28 €	2 135 878,28 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la sixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2012.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	1 695 069,58 €	1 695 069,58 €	
. Créances fiscales	370 782,27 €	370 782,27 €	
. Débiteurs divers	23 346,49 €	23 346,49 €	
	2 089 198,34 €	2 089 198,34 €	

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non perçus pour 1 172 660,70 €, dont 1 090 831,62 € de créances douteuses, ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 522 408,88 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA à déduire pour la somme de 35 843,36 €, à la TVA afférente aux factures non parvenues pour 40 410,64 € et à un crédit de TVA pour un montant de 294 528,00 €.

> Les débiteurs divers correspondent principalement à des soldes sur indivisions et sur les acquisitions.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	835 002,43 €		835 002,43 €
. Emprunts hypothécaires	4 000 000,00 €		4 000 000,00 €
. Locataires, avance sur charges	102 970,84 €	102 970,84 €	
. Dettes fiscales	260 069,78 €	260 069,78 €	
. Associés solde sur distribution	804 909,52 €	804 909,52 €	
. Crédoiteurs divers	573 525,22 €	573 525,22 €	
	6 576 477,79 €	1 741 475,36 €	4 835 002,43 €

> Un emprunt hypothécaire a été contracté au cours de l'exercice 2009 de 4 millions € pour le financement partiel des acquisitions immobilières.

> Les locataires crédoiteurs représentent des loyers encaissés en avance sur le quittancement de janvier 2013.

> Les dettes fiscales représentent essentiellement la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 174 457,57 € et la TVA sur les charges à refacturer pour 85 612,21 €.

> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividendes du quatrième trimestre 2012 réglé en janvier 2013.

> Les crédoiteurs divers représentent les dividendes bloqués pour 9 806,81 €, les rejets de dividendes pour 5 039,73 €, le solde des indivisions pour 34 406,57 €, les fonds de roulement syndic pour 626,93 €, les soldes fournisseurs pour 116 493,10 €, ainsi que la garantie locative sur l'acquisition "La Flèche" pour 119 600 €, le solde des acquisitions pour 40 906,79 €, le solde du compte associés pour 57,57 € et les provisions pour charges à payer à hauteur de 246 587,72 €.

CAPITAL SOCIAL

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
--	---------------------------------	---------------	-------------	---------------------------------

Capital souscrit 24 754 788,00 € 7 377 048,00 € 32 131 836,00 €

> L'augmentation du capital social correspond à 48 216 nouvelles parts souscrites au cours de l'exercice 2012 pour un montant nominal de 153 € par part soit 7 377 048,00 €

PRIME D'EMISSION

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
--	---------------------------------	---------------	-------------	---------------------------------

Prime d'émission 10 599 561,15 € 4 629 218,16 € 15 228 779,31 €
Prélèvement s/prime d'émission 2 664 532,20 € 914 408,97 € 3 578 941,17 €

> L'augmentation de la prime d'émission correspond à 48 216 nouvelles parts souscrites au cours de l'exercice 2012 pour un montant de 96,01 € TTC par part soit 4 629 218,16 €

> L'augmentation du prélèvement sur la prime d'émission correspond aux frais sur les acquisitions (674 283,65 €) de l'année 2012, et aux honoraires de souscriptions (240 125,32 €)

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : 186 285,31 €

> Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

> L'emprunt contracté à taux variable auprès de la banque Monte Paschi a fait l'objet d'une opération de garantie de taux plafond fixé à 3% pendant toute la durée de l'emprunt soit 10 ans.

. Engagements donnés : 4 000 000,00 €

> La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place de l'emprunt contracté auprès de la banque Monte Paschi d'un montant équivalent au montant de l'emprunt.

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	3 271 180,50 €	
. Charges facturées	666 844,03 €	
. Autres produits divers	0,39 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)	3 938 024,92 €	

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-666 844,03 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-13 265,95 €	
. Grosses réparations	-15 981,11 €	
. Autres charges immobilières	-214 568,56 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) 3 027 365,27 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -378 202,83 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION **2 649 162,44 €**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES -65 718,34 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers) **2 583 444,10 €**

Produits financiers	41 783,53 €	
Charges financières	-125 446,67 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES	-83 663,14 €	

RESULTAT COURANT **2 499 780,96 €**

Produits exceptionnels	2 112,49 €	
Charges exceptionnelles	-49 651,92 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	-47 539,43 €	

RESULTAT NET COMPTABLE **2 452 241,53 €**

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2011	2012
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	1 527 011,53 €	5 301 159,92 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 044 814,00 €	2 452 241,53 €
Cessions d'actifs		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	4 404 493,86 €	11 766 140,84 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	94 519,88 €	399 377,09 €
Dotations aux provisions	258 258,22 €	218 023,19 €
Dépôts reçus		
Total des ressources	6 802 085,96 €	14 835 782,65 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	45 616,84 €	423 152,74 €
Acquisitions d'immeubles	997 222,75 € (**)	12 845 833,65 € (**)
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	519 947,95 €	541 694,52 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 377 566,21 €	1 567 240,45 €
. Acomptes sur liquidation d'actifs		
Reprise d'amortissements et de provisions	87 583,82 €	152 304,85 €
Dépôts réglés		
Total des emplois	3 027 937,57 €	15 530 226,21 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE (*)	5 301 159,92 €	4 606 716,36 €

(*) Les valeurs disponibles en fin d'exercice comprennent les disponibilités et les dépôts, à terme

(**) Afin d'offrir une lecture plus pertinente du tableau de financement de la SCPI, les acquisitions d'actifs sont présentées incluant les frais d'acquisitions qui par ailleurs sont prélevés sur la prime d'émission.

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES pour

910 659,65 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	666 844,03 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	15 981,11 €
- les travaux d'entretien et de réparation	13 265,95 €
- les charges non récupérables	55 158,50 €
- les impôts et taxes	67 859,15 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	79 586,18 €
- les honoraires de relocation	5 556,40 €
- les primes d'assurances	0,00 €
- des honoraires divers	6 408,33 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

2 462 495,04 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE

1 523 281,78 €

- 10 % HT des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.

331 296,41 €

- 2% prélevée sur la prime d'émission de chaque part souscrite ne

1 191 985,37 €

compensant pas un retrait et 6,50% HT en complément du prix de souscription

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS

46 906,42 €

- les honoraires des commissaires aux comptes (audit légal)

11 450,50 €

- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier

20 124,69 €

- la redevance AMF

1 500,00 €

- la rémunération du conseil de surveillance

3 500,00 €

- des honoraires divers

- des frais d'actes

514,28 €

- des frais divers sur acquisitions

0,00 €

- diverses charges de gestion courante

9 816,95 €

LES FRAIS D'ACQUISITIONS PRELEVES SUR LA PRIME D'EMISSION

674 283,65 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour

218 023,19 €

sont détaillées au point "état des provisions".

LES CHARGES FINANCIERES enregistrent pour

125 446,67 €

> *les intérêts payés sur les emprunts*

125 446,67 €

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent pour

49 651,92 €

> *diverses charges exceptionnelles*

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

3 938 024,92 €

- les loyers de vos immeubles

3 271 180,50 €

- les charges refacturées

666 844,03 €

- des autres produits

0,39 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

2 018 573,87 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses

76 323,74 €

- les reprises de provisions pour grosses réparations

15 981,11 €

- les reprises de provisions pour litiges

60 000,00 €

- les transferts de charges

674 283,65 €

- les honoraires de souscription

1 191 985,37 €

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

41 783,53 €

les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

2 112,49 €

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent

6 000 494,81 €

contre un TOTAL DE CHARGES DE

3 548 253,28 €

LE SOLDE, soit

2 452 241,53 €

correspond au bénéfice de l'exercice.

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2012 :	210 012	
Placements immobiliers	44 675 192,64 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-596 809,39 €	
Valeur comptable	44 078 383,25 €	209,89 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	52 149 777,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-596 809,39 €	
Valeur de réalisation	51 552 967,61 €	245,48 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
> 7,774% TTC du prix de souscription	4 007 727,70 €	
> 2,392% TTC des souscriptions non compensées par des retraits	1 250 898,51 €	
= (143 747 parts x 249,01€(VN + PE) * 2,392%)	5 258 626,21 €	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%	3 233 286,17 €	
Frais de commercialisation 1,8%	938 695,99 €	
	4 171 982,16 €	
Valeur de Reconstitution	60 983 575,98 €	290,38 €

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

CIFOCOMA 4

**Société Civile de Placements Immobiliers
41, avenue Gambetta – CS 50002
92928 PARIS LA DEFENSE**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CIFOCOMA 4, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE (ex-ATISREAL EXPERTISE), expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 5 juin 2009. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.


III – VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 16 avril 2013

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES


Stéphane LIPSKI

CIFOCOMA 4

**Société Civile de Placements Immobiliers
41, avenue Gambetta – CS 50002
92928 PARIS LA DEFENSE**

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES

DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-76 précité, nous avons été avisés de la convention suivante qui a fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

La Société de Gestion perçoit, au titre de la réalisation des opérations de cession de biens immobiliers, une rémunération d'arbitrage, égale à 2,5% HT du montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle est payable pour moitié après signature des actes de ventes et pour moitié lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

Au titre de 2012, aucune commission d'arbitrage n'a été payée par la SCPI.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-76 précité, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

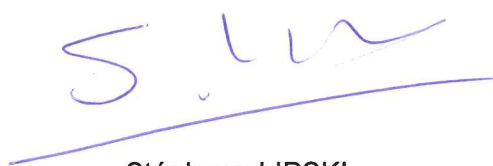
Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la Société de Gestion perçoit au titre de ses fonctions :

- une commission de souscription de 2,392 % TTC du prix d'émission (nominal + prime d'émission) de chaque part souscrite, ne compensant pas un retrait de part, au titre de la collecte des capitaux ; ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 à 240.125,32 euros.
- une commission de 7,774 % TTC, du montant, prime d'émission incluse, de la souscription, réglée par le souscripteur, en supplément de son prix de souscription ; ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 à 951.860,05 euros hors taxe.
- des honoraires de 10% hors taxes sur les recettes locatives et financières hors taxes de la société en rémunération de ses fonctions d'administration et de gestion technique ; ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 à 331.296,41 euros hors taxe.

- Une commission de 30,50 € forfaitaire, pour frais de dossiers, prélevée lors des retraits ou de cessions de part.

Fait à Paris, le 16 avril 2013

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES



Stéphane LIPSKI

TEXTE DES RESOLUTIONS

Décisions soumises à l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale arrête le capital social au 31 décembre 2012 à 32 131 836 € en valeur nominale.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve les comptes de l'exercice 2012 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Troisième résolution

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2012.

Quatrième résolution

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier, l'assemblée générale approuve les conventions qui y sont visées.

Cinquième résolution

L'assemblée générale donne quitus à la société de gestion de sa gestion pour l'exercice 2012 et décide, conformément à l'article 17 des statuts, de reconduire pour l'année 2013 la rémunération en vigueur sur l'exercice précédent, à savoir :

- une commission de 10% HT, soit actuellement 11,96% TTC sur les revenus locatifs bruts HT et les produits financiers de la société pour en assurer la gestion.

Sixième résolution

L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2012 s'élève à la somme de 2 452 241,53 €
et que majoré du report à nouveau de 216 617,55 €
le montant total disponible atteint 2 668 859,08 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de 2 372 149,97 €
et de reporter à nouveau le solde, soit 296 709,11 €

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 44 078 383,25 €, soit 209,89 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 51 552 967,61 €, soit 245,48 € par part.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 60 983 575,98 €, soit 290,38 € par part.

Dixième résolution

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la société CAILLIAU DEDOIT et Associés - 19 rue Clément Marot - 75008 Paris, représentée par Monsieur Stéphane LIPSKI, commissaire aux comptes titulaire de la SCPI et de Monsieur Jean-Jacques DEDOIT - 19 rue Clément Marot - 75008 Paris, commissaire aux comptes suppléant, et ce, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

Onzième résolution

L'assemblée générale nomme le Cabinet ESCOFFIER - 40 rue Laure Diebold - 69009 Lyon représenté par Monsieur Serge BOTTOLI, co-commissaire aux comptes titulaire de la SCPI et nomme le Cabinet Paul CASTAGNET, représenté par Monsieur Joël MICHEL - 9 rue de l'Echelle - 75001 Paris, co-commissaire aux comptes suppléant, et ce, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Douzième résolution

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE - 167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex, expert immobilier, pour expertiser en tant que de besoin le patrimoine de la SCPI, et ce, pour une durée de quatre exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016.

Treizième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou de plusieurs actifs du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables, après avis favorable du conseil de surveillance et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Quatorzième résolution

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'assemblée générale des associés autorise la société de gestion à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société Civile de Placement Immobilier pour le compte des seuls associés de la SCPI CIFOCOMA 4 soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Afin de garantir l'égalité entre les associés, l'assemblée générale autorise en conséquence la société de gestion à déterminer la quote-part de chacun des associés dans les résultats de la SCPI et le cas échéant, à régulariser la répartition, de manière à ce que l'impôt prélevé à la source soit supporté par chaque catégorie d'associés en fonction de la situation fiscale qui lui est propre.

Quinzième résolution

L'assemblée générale décide d'allouer à la société de gestion, à compter de l'exercice 2013 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013, une commission sur les arbitrages, qui sera acquise après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers et après consultation du conseil de surveillance. Elle sera égale à 2,5% HT, calculée sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle sera payable pour moitié après signature des actes de vente et pour moitié lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

Seizième résolution

L'assemblée générale, sous la condition suspensive de l'approbation de la 7^{ème} résolution relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire décide la prorogation, pour une durée d'un an, des mandats des membres du conseil de surveillance arrivant à expiration à l'issue de la présente assemblée, de sorte que ces mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2013, à 3.500 €, ramené à 1 750 € en cas de réalisation du projet de fusion, objet de la 4^{ème} résolution, relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Dix-huitième résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Décisions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

Première résolution

L'assemblée générale décide de remplacer dans l'article 1 des statuts les termes "faisant publiquement appel à l'épargne" par "autorisée à procéder à des offres au public", pour le mettre en harmonie avec les dispositions du Code Monétaire et Financier

Le reste de l'article 1 est inchangé.

Deuxième résolution

L'assemblée générale prend acte du transfert du siège social de la SCPI au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE et décide de modifier corrélativement l'article 4 des statuts.

Article 4 - Siège social

Ancienne rédaction

Le siège social est fixé 24 rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS-PERRET. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou dans tous les autres départements de la région Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion, et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.

Nouvelle rédaction

Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir été informée :

- du projet de fusion entre FIDUCIAL GERANCE et UFFI REAM par voie d'absorption de FIDUCIAL GERANCE par UFFI REAM,
- du changement de dénomination sociale d'UFFI REAM en FIDUCIAL GERANCE,
- du changement de siège social de la société de gestion,

approuve en conséquence les modifications corrélatives de l'article 14 - 2^{ème} alinéa des statuts, sous la condition suspensive de la réalisation définitive de cette fusion.

Article 14 - Société de gestion

Ancienne rédaction

La Société de gestion de portefeuille UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT SA, en abrégé UFFI REAM (anciennement dénommée SERCC), SA au capital de 12.800.000 €, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-08000009, dont le Siège social est au : 24 rue Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS-PERRET, est nommée comme Société de Gestion de la Société pour une durée indéterminée.

Nouvelle rédaction

La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GERANCE, société anonyme, agréée par l'autorité des marchés financiers en tant que société de gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Tous les autres alinéas de cet article demeurent inchangés.



Vous trouverez dans le document joint « Projet de fusion-absorption » les résolutions à caractère extraordinaire relatives à l'opération de fusion.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2012	Exercice 2011	Exercice 2012	Exercice 2011
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	3 271 180,50 €	2 809 867,48 €	18,62 €	19,77 €
- Excédent brut d'exploitation	2 649 162,44 €	2 320 269,77 €	15,08 €	16,32 €
- Résultat de l'exercice	2 452 241,53 €	2 044 814,00 €	13,96 €	14,38 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	32 131 836,00 €	24 754 788,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	44 078 383,25 €	32 906 434,50 €	209,89 €	203,38 €
- Immobilisations locatives	44 959 462,33 €	32 787 912,33 €	214,08 €	202,65 €
- Total de l'état du patrimoine	44 078 383,25 €	32 906 434,50 €	209,89 €	203,38 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	2 668 859,08 €	2 135 878,28 €	15,19 €	15,02 €
- Dividende	2 372 149,97 €	1 919 260,73 €	13,50 €	13,50 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	52 149 777,00 €	39 227 284,75 €	248,32 €	242,45 €
- Valeur comptable	44 078 383,25 €	32 906 434,50 €	209,89 €	203,38 €
- Valeur de réalisation	51 552 967,61 €	29 547 922,30 €	245,48 €	244,43 €
- Valeur de reconstitution	60 983 575,98 €	46 724 269,18 €	290,38 €	288,79 €