



IMMOFONDS 4

R A P P O R T
A N N U E L
2 0 1 2

IMMOFONDS 4

SCPI d'entreprise à capital variable

■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 25 juin 2013

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012	8
Rapport du conseil de surveillance	21
Textes des résolutions	23
Comptes au 31 décembre 2012	26
Annexe	29
Composition du patrimoine	35
Rapports du commissaire aux comptes	38

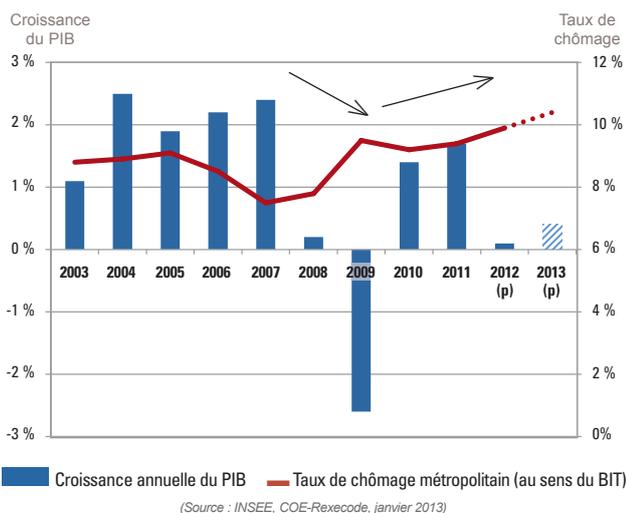
LES SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2012, l'économie française, et en particulier le secteur industriel bridé par un manque structurel de compétitivité, a été ralentie et a subi l'impact du ralentissement de la zone Euro ainsi que des principaux pays émergents. Avec une croissance comprise entre 0,2% et 0,3%, la France devrait toutefois échapper à la récession. Dans ce contexte, le chômage a poursuivi sa progression pour s'établir au troisième trimestre 2012 à 9,9% de la population active en France métropolitaine, bridant ainsi durablement la consommation des ménages.

Par ailleurs, le gouvernement mène une politique d'austérité fiscale freinant tant la demande que l'investissement.

En matière d'environnement financier, l'année 2012 a démarré par un premier semestre marqué par des incertitudes relatives à la dette européenne. S'en est suivie une phase d'apaisement permise par l'action de la BCE. En effet, depuis l'annonce par son gouverneur que la BCE rachèterait les emprunts d'Etats en difficulté, le risque de fragilisation de l'Espagne et de l'Italie, voire d'éclatement de la zone Euro, a été écarté par les marchés. De fait, les marchés boursiers et les obligations ont connu en fin d'année 2012 une période de reprise marquée, qui s'inscrit toutefois dans un horizon économique mondial incertain, en particulier en Europe.

Croissance du PIB et taux de chômage en France



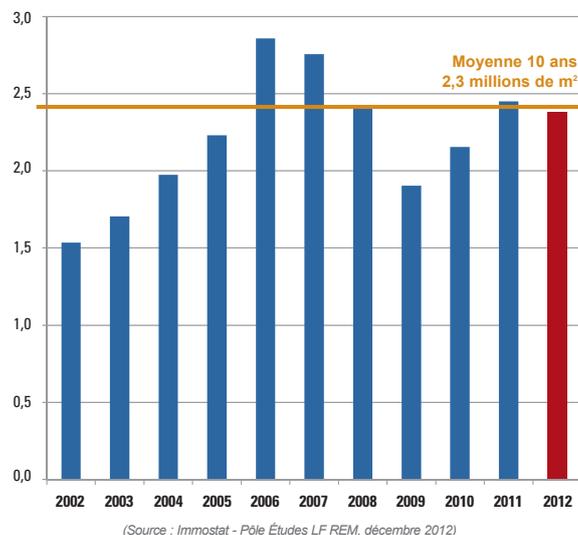
L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2012 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

Des marchés locatifs de bureaux résistants

Après un premier semestre 2012 peu actif, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a affiché un regain d'activité au second semestre. Sur l'ensemble de l'année 2012, l'activité locative n'a affiché qu'un très léger repli (-3%) par rapport à 2011, et ce dans une conjoncture délicate. Grâce à sa grande profondeur et à la diversité des secteurs économiques représentés, le marché de bureaux franciliens a encore une fois été particulièrement résistants.

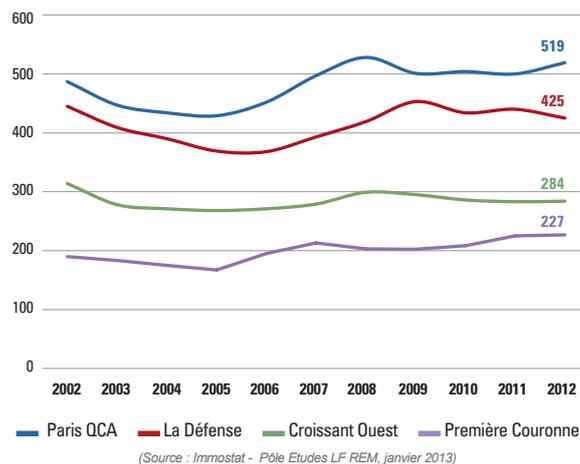
La demande a été soutenue par quelques grandes transactions sur des opérations "clé-en-mains" : les entreprises donnent la priorité aux immeubles neufs permettant de réduire les coûts d'occupation. Par ailleurs, la tendance est favorable aux quartiers tertiaires établis offrant des loyers réajustés.

Demande placée de bureaux en Île-de-France (en millions de m²)



Dans un contexte économique bénéficiant aux locataires, les valeurs locatives sont demeurées stables bien que sous tension, comme l'indique le maintien à des niveaux élevés des franchises de loyers accordées par les bailleurs lors de la négociation ou du renouvellement de baux. Par ailleurs, la stabilité moyenne des loyers masque une grande disparité entre les sous-marchés et entre les immeubles. Ainsi certains quartiers, tel que la Défense, sont actuellement caractérisés par une suroffre pesant sur les loyers. A contrario, le manque d'offres de qualité dans Paris intra-muros permet d'y maintenir le niveau des loyers. Enfin, il est à noter que les revenus locatifs ont été impactés positivement par une indexation en moyenne supérieure à 3%.

Valeurs locatives moyennes en Île-de-France (en €/m²)



Grâce à la maîtrise de la construction depuis 2008, le taux de vacance du parc s'élève à environ 6,75% en Île-de-France, et à environ 5% à Paris, soit des niveaux très faibles par rapport à d'autres capitales européennes.

En régions, l'évolution de l'activité est restée disparate : les marchés de Lyon, Aix-en-Provence, Lille, Bordeaux et Toulouse ont globalement été bien orientés, alors que les marchés de Marseille, Nice, Grenoble ou Montpellier ont en revanche été touchés par la baisse de l'activité.

Un segment des commerces hétérogène

Sur le segment de l'immobilier commercial, la conjoncture pèse sur les acteurs du secteur. Les enseignes n'hésitent plus à renégocier afin de réduire leur taux d'effort. Par ailleurs, les mutations structurelles s'accroissent et fragmentent le secteur : le e-commerce affiche une forte croissance au détriment des emplacements physiques, de nouveaux concepts de vente apparaissent, les comportements de consommation évoluent, etc. Dans ce contexte, seuls les emplacements n°1 des grandes agglomérations, les commerces de luxe ou les commerces de proximité (alimentaire), ainsi que les bons emplacements de centres commerciaux surperforment la macroéconomie ambiante.

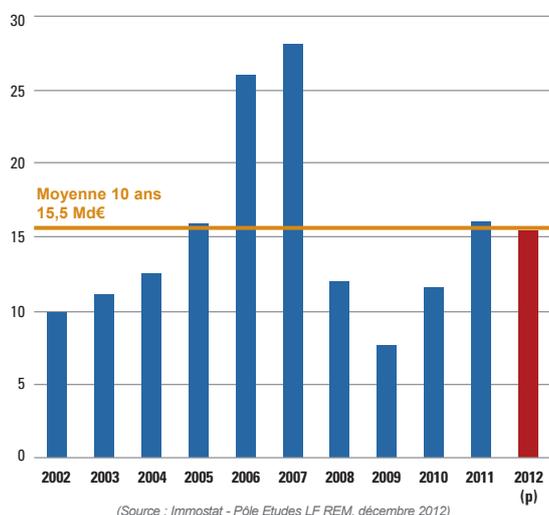
UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DYNAMIQUE

Un marché de l'investissement résistant dans une période tourmentée

Avec plus de 5 milliards d'euros investis au quatrième trimestre, le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France a excédé 15 milliards d'euros en 2012, soit un niveau d'activité comparable à 2011. Malgré une conjoncture défavorable, l'immobilier a de nouveau tenu son statut de valeur refuge et bénéficié d'un bon niveau de liquidité.

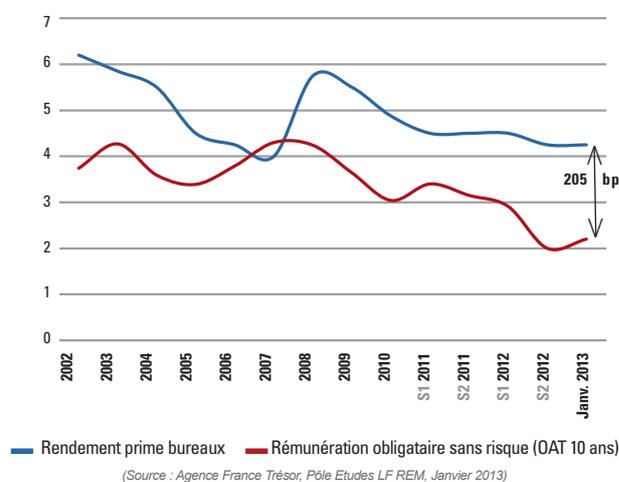
Les grandes transactions ont été le moteur du marché en 2012 puisque plus de la moitié des transactions, souvent réalisées par de grands institutionnels étrangers, ont dépassé le montant de 100 milliards d'euros. Les investisseurs français (SCPI, compagnies d'assurances, caisses de retraite, privés, etc.) sont restés très actifs sur les autres catégories de biens. Par ailleurs, il est à noter que le marché n'a pas été outre-mesure freiné par des difficultés de financement.

Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France



Aversion au risque oblige, le marché a été très majoritairement animé sur le segment des biens sécurisés ; à savoir les immeubles de bureaux ou les commerces bien situés, en bon état technique et bénéficiant de baux longs. Or, sur ce segment, les taux de rendement ont subi depuis l'été 2012 un mouvement de compression. En Île-de-France, les meilleurs actifs de bureau offrent des rendements inférieurs à 4,5% à Paris et à 5,5% en première couronne. Sur les meilleurs marchés, Lyon et Lille, les taux sont désormais inférieurs à 6%. Sur le segment des commerces, les taux affichent 4,5% à Paris et autour de 5% en régions. Cette compression des taux de rendement immobilier, cohérente avec le maintien d'une prime de risque d'environ 200 points de base avec l'OAT 10 ans, a conduit à une appréciation des valeurs des meilleurs actifs et à une stabilisation de la valeur des actifs secondaires.

Taux de rendement immobilier et taux de rendement sans risque



LE COMPORTEMENT DES SCPI DE LA FRANÇAISE REM DANS CE CONTEXTE : DES RÉSULTATS IMMOBILIERS EN PROGRESSION ET DES NIVEAUX DE DISTRIBUTIONS CONSTANTS.

La politique de surinvestissement engagée en 2011 sur la plupart des SCPI, les niveaux d'indexation des loyers favorables et des actions commerciales ciblées ont permis d'aboutir à une nette reprise des résultats immobiliers. Cet objectif important, annoncé l'an passé, a pu être atteint sur la quasi-totalité de nos SCPI.

En termes d'indicateurs clés, on notera également :

- un taux d'impayés toujours aussi faible en dépit d'une augmentation du nombre des liquidations judiciaires ;
- des niveaux de contentieux stables ;
- une trésorerie avec des niveaux de rémunération faibles qui confirme l'intérêt de positionner les SCPI en situation de surinvestissement ;
- des marchés de parts globalement fluides, sans augmentation des demandes de rachats ;
- une collecte maîtrisée représentant autour de 5% des capitalisations des SCPI.

L'accroissement des résultats immobiliers s'inscrit néanmoins dans un contexte d'activité locative plus difficile avec des rapports de force clairement à l'avantage des utilisateurs. Nous sommes, de toute évidence, dans un marché très concurrentiel qui recherche le meilleur rapport qualité/prix des locaux. Le mot d'ordre reste donc le maintien en place des locataires et la captation de nouveaux preneurs.

Pour ce faire, la stratégie adoptée par les équipes de gestion est de s'inscrire dans les conditions de marché de manière compétitive en proposant d'accompagner les entreprises dans leur installation sur le plan financier et immobilier (franchises et travaux). Cette stratégie permet de maintenir un flux locatif positif, et, de diminuer le poids des charges relatives à la vacance d'un immeuble.

Si les mesures d'accompagnement décalent légèrement dans le temps les effets financiers des nouveaux loyers, les SCPI bénéficient en contrepartie sur une grande partie de leur patrimoine de la progression significative des derniers indices d'indexation.

Enfin, depuis quelques années maintenant, les équipes de gestion portent une attention particulière sur le renouvellement et le rajeunissement du patrimoine. Cette stratégie de valorisation des patrimoines de SCPI s'articule autour de trois axes majeurs :

- l'acquisition d'actifs neufs ou restructurés grâce à la collecte de nouveaux capitaux ;
- la réalisation d'importants travaux de restructuration sur des actifs ciblés du portefeuille immobilier existant ;
- la mise en œuvre d'une politique d'arbitrage ambitieuse sur les actifs anciens dont les caractéristiques ne répondent plus aux stratégies actuelles des SCPI.

L'ensemble de ces mesures devrait permettre de poursuivre l'actuel mouvement de reprise sur l'année 2013.

■ UNE NOUVELLE ANNÉE DE STABILITÉ POUR LES VALEURS IMMOBILIÈRES

L'évolution des expertises du patrimoine des SCPI à la fin de l'année 2012 affiche une progression moyenne de +1,9%. Les principales raisons de cette légère appréciation sont, d'une part, la bonne tenue des taux de capitalisation sur les actifs "Core" très recherchés par le marché, et d'autre part, des produits locatifs qui ont bénéficié des effets d'une indexation importante.

Les valeurs de réalisation, quant à elles, demeurent stables. Leur évolution oscille selon les SCPI, entre 0% et +2,8%.

Les écarts présentés par certaines SCPI entre la variation de leurs valeurs d'expertise et la variation de leurs valeurs de réalisation résultent principalement de deux facteurs. Le principal concerne la réalisation de travaux de restructuration en cours dont la valorisation n'a pas encore été totalement répercutée dans les valeurs d'expertises et le second, plus limité, résulte d'un niveau de distribution encore légèrement supérieur au résultat - ayant nécessité de puiser dans les réserves.

Enfin, concernant l'évolution des prix de parts, compte tenu de l'évolution modérée des expertises, le prix de part de l'ensemble des SCPI ne sera pas modifié.

■ LE MARCHÉ DES SCPI EN 2012 : LA CONFIRMATION D'UN SUCCÈS

Après deux années de collecte record en 2010 et 2011, le marché de l'épargne immobilière achève une nouvelle fois l'année avec une collecte remarquable de près de 2,5 milliards d'euros de souscriptions nettes sur les produits SCPI.

Ces chiffres confirment l'intérêt fort des investisseurs pour la SCPI, qui cumule les avantages de procurer un niveau de distribution attractif et régulier (les SCPI classiques distribuent trimestriellement entre 5% et 5,30%) et le fait de reposer sur des actifs réels, sélectionnés dans le cadre d'une politique de gestion claire.

Le taux de rotation sur le marché des parts est resté dans les normes de marché, autour de 1,5%, confirmant la fidélité des clients à ces produits et la bonne maîtrise du marché des parts par les sociétés de gestion.

■ DES PERSPECTIVES QUI S'ÉCLAIRCISSENT

La croissance économique française ne devrait pas ou peu accélérer en 2013, année pour laquelle les prévisions de croissance plafonnent à -0,3%, selon le gouvernement. Dans le reste de la zone Euro, une légère reprise n'est pas non plus attendue avant 2014.

Pour autant, la classe d'actifs immobiliers devrait continuer, comme au cours des trois dernières années, à afficher un bon niveau de résistance. Les marchés locatifs de bureaux et de commerces, même sous la pression de la conjoncture, demeureront protégés par la maîtrise de la construction et par la rareté des bons emplacements. Par ailleurs, les mutations structurelles constatées (verdissement et modernisation des immeubles de bureau, e-commerce et évolution des comportements) vont créer chez les utilisateurs de nouveaux besoins. En conséquence, une stabilité des revenus locatifs et des valeurs est attendue pour 2013.

■ RÉGIME FISCAL DES SCPI ET LOI DE FINANCES 2013

Votre SCPI est soumise au régime fiscal de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit l'imposition des revenus de la SCPI entre les mains des associés. Ils sont principalement constitués de revenus fonciers auxquels s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ces derniers sont produits par les liquidités de la société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La loi de finances pour 2013 a modifié les dispositions fiscales applicables à ces revenus en les soumettant à une imposition de principe au barème progressif de l'impôt sur le revenu et supprime l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire pour les revenus distribués ainsi que pour les produits de placement à revenu fixe en 2013.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2013, les revenus financiers font l'objet d'un prélèvement obligatoire à la source effectué par la Française Real Estate Managers et reversé au Trésor. Ce prélèvement, constitue un acompte imputable sur l'impôt dû au titre de l'année de perception de ces revenus. Lorsque cet acompte excède le montant de l'impôt, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont :

- le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 euros pour les personnes seules (célibataires, veufs, divorcés) et à 50 000 euros pour les ménages, peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de ce prélèvement. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.
- les revenus financiers n'excèdent pas 2 000 euros au titre d'une année, peuvent opter, lors du dépôt de leur déclaration d'ensemble de revenus, pour l'imposition de ces revenus financiers au taux forfaitaire de 24%, le prélèvement effectué à titre d'acompte devenant dans un tel cas libératoire.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de 24%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de 15,50%. Le prélèvement total est ainsi de 39,50%.

■ AIFM

La directive européenne dite Directive AIFM, adoptée à Bruxelles le 8 juin 2011, sera transposée en droit français d'ici le 22 juillet 2013.

La directive a pour effet principal pour les SCPI de prévoir l'institution obligatoire d'un nouveau prestataire, le dépositaire, aux côtés des autres acteurs déjà connus que sont le commissaire aux comptes et l'expert immobilier.

L'objectif recherché par votre société de gestion et les différents acteurs intervenants lors de la rédaction des textes est de limiter l'impact financier de la mission de ce nouvel intervenant. La société de gestion bénéficiera d'un an pour se mettre en conformité avec les dispositions de la directive.

Nous vous précisons en outre que la transposition de la directive s'accompagne d'un chantier de "toiletage" des règles des SCPI.

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	26 avril 1989
N° d'immatriculation au RCS	350 504 353 RCS Paris
Date de dissolution statutaire	26 avril 2039
Capital maximum statutaire	188 190 000 €
Visa AMF	SCPI n°05-10 en date du 8 mars 2005

■ SOCIÉTÉ DE GESTION

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCV et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président

Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Michel JARLEGANT

Caisse Régionale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE

Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI

Groupe La Française, représenté par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat*
Yves WEISS, Président	À l'issue de la présente assemblée générale.
Edouard de VILLENAUT, Secrétaire	
Olivier BLICQ	
Bernard BOISSON	
Michel CATTIN	
Bertrand de GELOES	
Régine PRATS	
Bernard RETAT	
AXA France Vie, représenté par Eddy NGUYEN	

* Sous réserve de la limite d'âge statutaire.

■ EXPERT IMMOBILIER

Cushman & Wakefield Expertise - 11/13, avenue de Friedland - 75008 Paris

Fin du mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2014 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7-9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'issue de la présente assemblée générale.

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012

Introduction

Immofonds 4 achève son exercice 2012 avec une distribution de revenus de 10,56 euros par part, un prix de part stable à 201 euros et un taux de distribution de 5,25%. La SCPI a enregistré au cours de l'exercice de la collecte nouvelle pour 19 millions d'euros affecté à la réduction d'une ligne de financement mis en place suite aux nombreux investissements réalisés fin 2011.

Le taux d'occupation physique poursuit sa progression à 94,5% en fin d'année grâce à une activité locative soutenue, avec 14 104 m² reloués contre 12 285 m² libérés en cours d'année.

Une transaction a représenté la moitié, en valeur, de l'activité locative de l'année : 8 326 m² d'entrepôts à Ivry-sur-Seine, avenue Jean-Jaurès, ont été loués à compter du 1^{er} juillet 2012 au groupe SPR dès la libération des lieux par le précédent locataire.

Malgré la dégradation de l'environnement économique, le taux de recouvrement trimestriel s'est maintenu autour de 95% et les contentieux sont non significatifs.

Deux actifs ont été arbitrés dans l'année pour un montant total de plus de 3,2 millions d'euros sur le site de Sofia Antipolis (06).

Un immeuble acquis en VEFA en décembre 2011 a été livré au cours du mois d'août 2012 : "Cap Azur" à Marseille (13) dans le secteur Euromed qui représente 1 633 m² de bureaux (QP 26%) dont seulement un étage (18% de la surface locative) était pré-commercialisé. La commercialisation à la division est en cours dans un marché qui a été très déprimé en 2012 sur l'agglomération.

Par ailleurs, Immofonds 4 s'est engagée sur une VEFA en indivision (QP 30%) pour un montant de 7 millions d'euros représentant 2 719 m². La livraison de cet actif situé à proximité de la gare TGV de Nantes est prévue au cours du premier trimestre 2014.

En matière d'expertise, la valeur du patrimoine progresse de 1,77% à périmètre constant, entraînant une appréciation de la valeur de réalisation de 0,49%. L'écart existant entre ces deux valeurs résulte de l'impact des travaux de restructuration de certains actifs dont la valorisation n'a pas été encore pleinement répercutée dans la valeur d'expertise.

Compte tenu de l'impact modéré des expertises, le prix de la part n'a pas été modifié.

Avec les baux d'ores et déjà signés, pour un prise d'effet en 2013, sur le Domaine de Pelus à Mérignac (33) et des négociations avancées sur le "Stéphenson" à Montigny-le-Bretonneux, les challenges commerciaux porteront principalement sur des surfaces encore vacantes dans "Cap Azur" à Marseille et au 175 rue d'Aguesseau à Boulogne-Billancourt (92).

Deux actifs situés à Evry étaient sous promesse de vente au 31 décembre 2012. Ils ont été cédés en début d'année à leur locataire qui avait donné congé. D'autre part, un actif vacant à Saint-Herblain, Parc du Moulin Neuf est proposé à la vente.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2012

Capital effectif	194 253 390,00 €
Nombre de parts	1 269 630
Capitalisation	255 195 630,00 €
Nombre d'associés	7 761
Valeur de réalisation	170,03 €
Prix de souscription	201,00 €
Valeur de retrait (prix net vendeur)	185,92 €
Valeur ISF pour 2013 *	185,92 €
Distribution de l'exercice 2012 **	10,56 €
Distribution prévisionnelle pour 2013	10,56 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'IS.

** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2012	2011
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	22 976 554,17	22 643 372,42
dont loyers	15 938 624,70	13 178 510,45
Total des charges	10 240 744,53	12 181 896,29
Résultat	12 735 809,64	10 461 476,13
Dividende	12 798 939,12	10 655 466,28

	2012	2011
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	194 253 390,00	179 760 006,00
Total des capitaux propres	209 934 349,02	192 548 022,40
Immobilisations locatives	225 037 935,50	216 860 363,71

	Global 2012	Par part 2012
Autres informations		
Bénéfice	12 735 809,64	10,51*
Dividende	12 798 939,12	10,56

	Global 2012	Par part 2012
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	230 236 552,77	181,34
Valeur comptable	209 934 349,02	165,35
Valeur de réalisation	215 880 390,67	170,03
Valeur de reconstitution	248 926 005,75	196,06

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2012

	Nombre	En % du nombre de parts émises
Parts nouvelles	94 728	7,46%
Parts retirées avec contrepartie	68 405*	5,38%*
Parts cédées de gré à gré	754	0,06%
Parts transférées par succession et/ou donation	15 983	1,25%
Part(s) en attente de retrait au 31 décembre	-	-

* Dont 47 877 parts traitées en faveur d'un institutionnel soit 3,77% inclus dans les 5,38% ; 76 523 parts restent encore à traiter au cours des mois prochains.

Le volume des souscriptions enregistrées au cours de l'exercice reste comparable à celui de l'année antérieure à 32,8 millions d'euros.

Les retraits intègrent pour 47 877 parts (3,77%) soit 9,6 millions d'euros celui de l'institutionnel ayant temporairement contribué au financement de l'opération "Carrefour Market" à la fin de 2011 ; hors cette particularité, le volume des retraits demeure stable et voisin de celui de l'année antérieure à 4,1 millions d'euros dans un marché fluide.

Au 31 décembre 2012, la SCPI comptait 465 associés supplémentaires à 7 761 et sa capitalisation en hausse de 8% atteignait 255,2 millions d'euros.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2012

Date	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI	Nombre parking (u)	Prix AEM HT (€)
05/10/12	"Nouvelle Vague" Mail Picasso - ZAC du Pré Gauchet NANTES (44000)	Bureau	30%	2 719	40	7 028 110
TOTAL				2 719	40	7 028 110

La SCPI IMMOFONDS 4 a réalisé un investissement en 2012 pour un montant de 7 028 110 euros HT acte en main.

Le 5 octobre 2012, la SCPI a procédé à l'acquisition, en VEFA à Nantes (44), d'un immeuble dénommé "Nouvelle Vague" d'une surface totale de 9 065 m² (dont 2 719 m² pour IMMOFONDS 4) à usage de bureaux de 7 étages sur rez-de-chaussée avec 132 places de parking en sous-sol (dont 40 places pour IMMOFONDS 4).

Le projet se situe au cœur d'Euronantes, à proximité de la gare TGV et

de la Cité des Congrès. Euronantes est l'unique pôle d'affaires à vocation européenne sur la façade atlantique et bénéficie de la proximité immédiate du boulevard périphérique, de la gare TGV et du centre-ville de Nantes. Il s'agit d'une acquisition en blanc, labélisée BBC et certifiée BREEAM niveau "Very Good", pour une livraison prévue au premier trimestre 2014. Cette acquisition, réalisée en indivision à hauteur de 30% par IMMOFONDS 4, offre une rentabilité de 7,50% acte en main.

2. Les cessions de l'exercice 2012

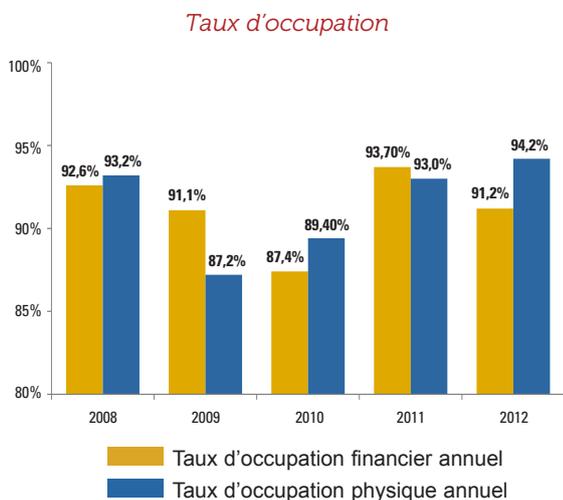
Date de cession	Adresse	Type	QP* SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP* SCPI	Vacances (m ²)	Date acquisition	Valeur bilantielle	Val. Exp HD 31/12/2011	Prix de cession brut
17/04/12	Sophia Antipolis (Bât. Beige) 245 route des Lucioles 06500 VALBONNE	Bureau	67%	1 420	1 420	29/01/92	2 248 177	1 956 400	2 056 900
04/10/12	Euro 95 - Sophia Antipolis 284 route des Cystes Bât. B 06500 ANTIBES	Activité	100%	900	0	13/11/96	762 245	970 000	1 200 000
TOTAL				2 320	1 420		3 010 422	2 926 400	3 256 900

* Quote-part détenue par la SCPI.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



Rappel

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation financier annuel exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.

- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2012, 15 938 625 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2012 sur un total de 14 104 m² (11 344 m² en 2011). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

Prise d'effet en m ²	Année 2012	Année 2011
Libérées	12 285	9 870
Relouées	14 104	11 344

Au cours de l'année, 23 dossiers locatifs ont été signés, portant sur 18 700 m² environ, dont la prise d'effet est intervenue : en 2012 pour 20 d'entre eux, en 2013 pour 2 dossiers et rétroactivement pour celui restant. Ces derniers ont concernés :

- de la résorption de vacants pour 14 dossiers ;
- de la renégociation avec des locataires pour 4 dossiers ;
- du maintien en place après délivrance du congé pour 3 dossiers ;
- du renouvellement pour 2 baux.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations, renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m ²)	Date d'effet	Commentaire
Renouvellement	Le Centurion 10/12 avenue Convention 94110 ARCUEIL	BUR	2 450	10/2011	Renouvellement du bail Informatique CDC, effet rétroactif.
Renégociation	Buroservices 27-29 rue Raffet 75016 PARIS	BUR	412	03/2012	Maintien en place du Centre Régus (Business Centre).
Relocation	88/94 avenue Jean-Jaurès 94200 IVRY-SUR-SEINE	ENTR	8 326	07/2012	Loués à SPR au titre d'un bail de 6 ans.
Relocation	Buzenval 25-27 rue de la Plaine 75020 PARIS	BUR	480	07/2012 09/2012	240 m ² loués Wygwam. 240 m ² loués à Amicalement Vôtre.
Relocation	Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY- LE-BRETONNEUX	BUR	1 281	09/2012	Loués à INSEE au titre d'un bail civil de 12 ans.
Relocation	Nice Space 208 route de Grenoble 06200 NICE	BUR	114	10/2012	Loués à Logirem.
Renégociation	45 rue Abel Gance Place Marcel Pagnol - Bât. C3 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	BUR	900	10/2012	Maintien en place Pierre Fabre.
Renégociation	Avenir - Vélizy Valley 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY	BUR	668	11/2012	Renégociation au titre d'un nouveau bail avec CNIM.
Relocation	Le Président 38 avenue Georges Pompidou 69003 LYON	BUR	164	12/2012	Loués à Meilleure Gestion.
Relocation	Domaine de Pelus - Bât. Cofathec Avenue de Pythagore - Îlot D 33700 MÉRIGNAC	BUR	1 113	01/2013	Loués à Ginger CEBTP.
Relocation	ZAC du Chêne 18 av. du 35 ^e Régiment d'Aviation 69500 BRON	BUR	600	04/2013	Loués à Concrète.

Au 31 décembre 2012, la surface vacante de la SCPI est de 6 768 m² (8 587 m² en 2011) se répartissant comme suit :

Paris	15 m ²	soit 0,2%
Île-de-France	1 970 m ²	soit 29,1%
Région	4 784 m ²	soit 70,7%

Le stock de vacant représente un loyer potentiel de 0,9 million d'euros par an.

La seule opération de restructuration dans laquelle est engagée la SCPI, Le Green Avenue (anciennement Le Vermont) à Nanterre (92), à hauteur de 10%, n'impacte pas le taux de vacance dans la mesure où l'immeuble est pré loué à Véolia avec versement de pré loyers pendant la période des travaux.

Vacants

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2012 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaire
Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY- LE-BRETONNEUX	BUR	1 413	Compte tenu des signatures intervenues et négociations en cours, à court terme, solde de 435 m ² à louer.
Quartier Joliette - Cap Azur 67 rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	BUR	1 332	Immeuble livré en août. En cours de commercialisation à la division.
Domaine de Pelus - Bât. Cofathec Avenue de Pythagore - Îlot D 33700 MÉRIGNAC	BUR	1 113	Entièrement reloué à la société Ginger au 1 ^{er} janvier 2013.
La Pilaterie 19 rue de Ladrie 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	BUR	509	Négociation en cours sur extension d'un locataire en place.
Parc du Moulin Neuf 15 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	509	Processus d'arbitrage en cours.
1-5 rue Jean-Jaurès 69100 VILLEURBANNE	COM	476	Une marque d'intérêt pour la totalité de la surface.
175-177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	BUR	249	Locaux libérés en novembre 2012.

Résiliations

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 10 474 m² soit 8,59% de la surface en exploitation (121 828 m²). À noter que Le Green Avenue (anciennement le Vermont) à Nanterre, ressort encore pour 1 519 m² dans les résiliés au 14 janvier 2013. Le bail Véolia reste cependant effectif avec une livraison des locaux aménagés au 1^{er} juillet 2013.

Par ailleurs, les 3 348 m² sous congé de Genavenir à Evry (91) ont depuis été cédés à leur locataire Genopole.

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaire
Le Delalande - "City Défense" 16 à 40 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	BUR	431	31/05/13	Nouveau bail signé avec TOTAL à compter de 06/2013.
5 allée de la Croix des Hêtres ZAC Multisites de Coesmes 35000 RENNES	BUR	1 414 1 935	31/12/12 23/03/13	Congés reçus de CAP GEMINI sur 2 baux.
Genavenir 1 + 2 Rue Pierre Fontaine 91000 EVRY	BUR	1 700 1 648	29/03/13	Congé reçu de la SEM Génopole (2 baux). Accord pour la vente au locataire à l'échéance du bail.
Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY -LE-BRETONNEUX	BUR	680	01/05/13	Congé Assystem au 01/05/2013. Négociation en cours pour son maintien.

2. Contentieux

Les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 14 215,13 euros. Dans le même temps, l'apparition ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 12 941,67 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 1 273,46 euros.

Au 31 décembre 2012, la provision pour créances douteuses s'établit à 47 325,60 euros.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- Le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- Le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

	2012
Travaux réalisés	4 896 384,82
Provisions pour travaux au 31 décembre	747 424,38

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2012

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Parc d'Activité des Bordes 91070 BONDOUFLE	Mise en place de garde corps autour des voutes	67 010,00
175/177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Honoraires suivi travaux + repérage amiante	46 260,12
La Robole 13290 AIX-EN-PROVENCE LES MILLE	Remplacement compresseur + Honoraires suivi travaux	13 888,69
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux de remise à niveaux technique 3 ascenseurs	13 834,14
6 place des Colombes 35000 RENNES	Mise en conformité ascenseurs	13 530,67

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
ZAC du Chêne 69500 BRON	Travaux cloisonnement MATFOR Remise en état locative	213 872,07
Le Président 69003 LYON	Mise en conformité des installations électriques	33 431,18
Dijon Pouilly 21000 DIJON	Division électrique et révision des châssis	4 727,70
67 rue Chevalier Paul 13000 MARSEILLE	Pose de plinthes en moquette	1 354,08

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Le Vermont 92000 NANTERRE	Restructuration	2 743 614,33
St-Quentin-en-Yvelines 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Restructuration	1 237 408,79

4. Opérations de valorisation

La SCPI n'est engagée dans aucun projet de valorisation.

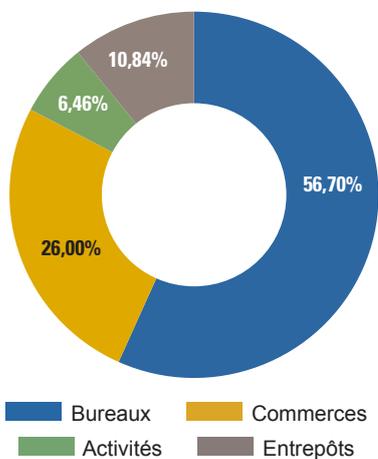
C. Expertises et répartition du patrimoine

Dans un contexte économique qui s'est détérioré en 2012, les valeurs vénales ont plutôt bien résisté. En effet, plusieurs locaux vacants ont été reloués dans le courant de l'année 2012 à des loyers faciaux similaires. Cependant les états locatifs reflètent des disparités entre loyers faciaux et loyers économiques du fait de l'accroissement des mesures d'accompagnement. Les taux de rendement ont été maintenus dans la plupart des cas sauf en région parisienne et dans quelques grandes métropoles régionales davantage prisées par les investisseurs.

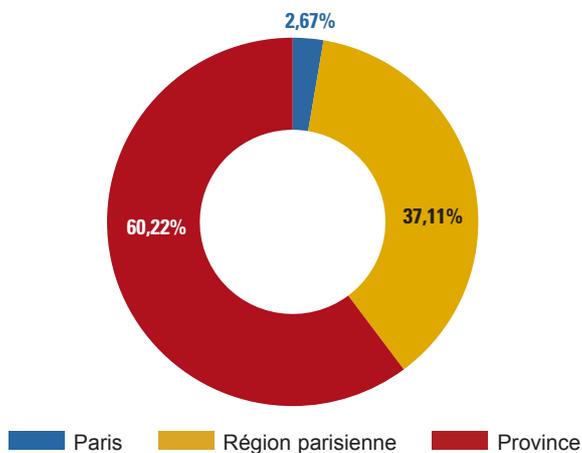
La valeur vénale du patrimoine s'élève au 31 décembre 2012 à 230 236 553 euros hors droits incluant les investissements réalisés au cours de l'exercice 2012. À périmètre constant, l'augmentation de valeur a été de 1,77% par rapport à 2011.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2012

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2012



Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2012



Répartition du patrimoine en valeur vénale au 31 décembre 2012

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en euros	Total en %
Paris	16 516 595,63				16 516 595,63	7,17%
Région Parisienne	80 978 429,03	2 270 864,69	10 444 275,00	11 854 876,00	105 548 444,72	45,84%
Province	69 539 162,42	38 632 350,00			108 171 512,42	46,98%
TOTAL €	167 034 187,08	40 903 214,69	10 444 275,00	11 854 876,00	230 236 552,77	
Total 2011	159 875 115,74	39 998 926,28	11 050 000,00	11 520 000,00	222 444 042,02	
TOTAL %	72,55%	17,77%	4,54%	5,15%		100,00%

V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI IMMOFONDS 4, bénéficient de la mise à disposition de la Direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de 1^{er} niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	225 037 935,50
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(15 103 586,48)
Valeur comptable	209 934 349,02
Valeur comptable ramenée à une part	165,35
Valeur des immeubles "actuelle"	230 236 552,77
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(14 356 162,10)
Valeur de réalisation	215 880 390,67
Valeur de réalisation ramenée à une part	170,03
Valeur de réalisation	215 880 390,67
Frais d'acquisition des immeubles	14 274 666,27
Commission de souscription	18 770 948,81
Valeur de reconstitution*	248 926 005,75
Valeur de reconstitution ramenée à une part	196,06

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

VII - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de commissaire aux comptes titulaire de la société Deloitte et Associés et de commissaire aux comptes suppléant de la société B.E.A.S arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale. Nous vous proposons de renouveler leurs mandats pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

VIII - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé dans le bulletin d'information du quatrième trimestre 2012 (validité premier trimestre 2013).

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et 18 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Conformément à l'article R.214-131 du Code monétaire et financier, nous vous communiquons les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature.

ACMN VIE

Détenant : 79 155 parts

Siège social : 9 boulevard Gouvion Saint-Cyr - 75017 Paris

Activité : société d'assurances

AXA FRANCE VIE

Détenant : 21 267 parts

Siège social : 26 rue Drouot -75009 Paris

Activité : société d'assurances - membre sortant

Serge BLANC - 63 ans

Détenant : 10 parts

Demeurant : 2 allée de Marivel / 96 avenue de Paris - 78000 Versailles
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre bancaire

Olivier BLICQ - 64 ans

Détenant : 14 parts

Demeurant : 26 rue Rabelais - 59000 Lille

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Inspecteur du travail - membre sortant

Jean-Luc BRONSART - 58 ans

Détenant : 26 parts

Demeurant : 10 avenue de la Forêt - 44250 Saint-Brévin-les-Pins

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Bailleur privé, retraité de la fonction publique hospitalière

Michel CATTIN - 65 ans

Détenant : 110 parts

Demeurant : 1 rue du Chalet - "Le Souillot" - 25270 Levier

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : conseiller en stratégie d'entreprise auprès de la Chambre d'Agriculture du Doubs - membre sortant

Paul CHENEL - 71 ans

Détenant : 40 parts

Demeurant : 76 boulevard Raymond Poincaré - 92380 Garches

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : dirigeant de société retraité, magistrat consulaire

Nicolas DAMAS - 39 ans

Détenant : 220 parts

Demeurant : 3 clos des Chênes - 57420 Cuvry

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : avocat, maître de conférences en droit privé à la faculté de Droit de Nancy, auteur de droit immobilier

Philippe Georges DESCHAMPS - 53 ans

Détenant : 10 parts

Demeurant : 541 avenue de l'arc-en-ciel - 73700 Bourg-Saint-Maurice Savoie

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : conseiller en Epargne et Prévoyance et Gestion de Patrimoine

Johann DOMAS-CONZEMIUS - 35 ans

Détenant : 10 parts

Demeurant : 27 square de l'Avre - 92100 Boulogne-Billancourt

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : surveillant de division dans un collège, auto-entrepreneur maître de cérémonie dans le secteur funéraire

DVH - OPTIS GESTION SA

Détenant : 663 parts

Siège social : 12 rue Charles Seydoux - 59360 Le Cateau-Cambresis

Activité : gestion de patrimoine

Bertrand de GELOES - 66 ans

Détenant : 433 parts

Demeurant : 13 rue Jérôme d'Arradon - 56004 Vannes Cedex

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise secteur transport et logistique, membre sortant

Guy LACAZE - 52 ans

Détenant : 50 parts

Demeurant : 33 rue Orfila - 75020 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur Grands Comptes chez Nexity PM

André PERON - 60 ans

Détenant : 577 parts

Demeurant : 1 Milin Névez - 29800 Plouedern

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur administratif et financier de filiales de grosses structures agroalimentaire en Bretagne

Jean-Luc PONS - 43 ans

Détenant : 30 parts

Demeurant : 286 boulevard Jules Ferry - 84120 Pertuis

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef de groupe dans le secteur de la gestion et de la comptabilité, membre du Comité Consultatif de l'Association Française d'Epargne et de Retraite (AFER)

Régine PRATS - 62 ans

Détenant : 80 parts

Demeurant : 10 boulevard Georges Clémenceau - 66000 Perpignan

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : consultante en management, marketing et développement, membre sortant

Edouard de VILLENAUT - 59 ans

Détenant : 5 parts

Demeurant : Château des Damariats - 03640 Aurouer

Références professionnelles et activités en cours des cinq dernières années : chef d'entreprise, gestion de patrimoine, membre sortant

Yves WEISS - 72 ans

Détenant : 10 parts

Demeurant : 76 chemin du Lancier - 13008 Marseille

Références professionnelles et activités en cours des cinq dernières années : retraité, ancien directeur régional adjoint du groupe immobilier Perexia (ex Immobilière Construction de Paris), membre sortant

Patrice WEISZER - 63 ans

Détenant : 30 parts

Demeurant : 42 rue Louis Ulbach - 92400 Courbevoie

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : directeur d'exploitation financière coopérative



TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2008	157 618 305,00	6 769 440,00	1 030 185	7 224	979 479,23	201,00
2009	157 618 305,00	-	1 030 185	7 266	273 204,22	201,00
2010	157 618 305,00	-	1 030 185	7 254	226 034,59	201,00
2011	179 760 006,00	29 088 117,00	1 174 902	7 296	2 552 072,09	201,00
2012	194 253 390,00	19 040 328,00	1 269 630	7 761	2 459 232,01	201,00

(1) Diminué des retraits.

(2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

2. Évolution du prix de la part

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	216,00	201,00	201,00	201,00	201,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	11,16	10,89	10,08	10,32	10,56
<i>dont distribution de report à nouveau en %</i>			3,37%	1,84%	0,47%
<i>dont distribution de réserves de plus values en %</i>					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,16%	5,41%	5,01%	5,13%	5,25%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	0,93	1,70	1,36	1,35	1,19

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché 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 distribuées) ;
- par le prix acquéreur moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (HT)
2008	29 908	2,90%	Entre 1 et 6 mois	5 851	1 625,00
2009	19 669	1,91%	Entre 1 et 6 mois	7 695	1 899,15
2010	14 994	1,45%	+ de 6 mois	7 353	2 246,19
2011	23 585	2,28%	1 mois	511	1 910,09
2012	68 405*	5,82%	1 mois	-	4 048,28

* Dont 47 877 parts (soit 4,07%) échangées en faveur d'un institutionnel ayant contribué au financement de l'opération "Carrefour Market" fin 2011.

4. Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros)

Libellés	2008		2009		2010		2011		2012	
	Montant	% du total du revenu								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	13,36	95,57	13,85	94,80	12,31	97,31	12,76	98,08	13,15	98,90
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,45	3,22	0,10	0,68	0,04	0,32	0,02	0,15	0,12	0,87
Produits divers	0,17	1,22	0,66	4,52	0,30	2,37	0,23	1,77	0,03	0,23
TOTAL DES REVENUS	13,98	100,00	14,61	100,00	12,65	100,00	13,01	100,00	13,30	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	1,38	9,87	1,44	9,86	1,24	9,80	1,23	9,45	1,25	9,40
Autres frais de gestion*	0,18	1,29	0,14	0,96	0,17	1,34	0,19	1,46	0,23	1,73
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,05	0,36	0,07	0,48	0,07	0,55	0,07	0,54	0,05	0,39
Charges immobilières non récupérées	0,65	4,65	0,62	4,24	0,97	7,67	0,89	6,84	0,77	5,78
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	2,26	16,17	2,27	15,54	2,45	19,37	2,38	18,29	2,30	17,30
Amortissements nets	0,03	0,21								
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)			0,05	0,34	0,16	1,26	0,23	1,77	0,22	1,65
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,52	3,72	0,61	4,18	0,37	2,92	0,32	2,46	0,27	2,03
- dotation nette aux autres provisions**	0,01	0,07			(0,06)	(0,47)	(0,05)	(0,38)	(0,00)	(0,01)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,56	4,01	0,66	4,52	0,47	3,72	0,50	3,84	0,49	3,67
TOTAL DES CHARGES	2,82	20,17	2,93	20,05	2,92	23,08	2,88	22,14	2,79	20,97
RÉSULTAT	11,16	79,83	11,68	79,95	9,73	76,92	10,13	77,86	10,51	79,03
Variation du report à nouveau	(0,00)	(0,02)	0,79	5,39	(0,35)	(2,77)	(0,19)	(1,46)	(0,05)	(0,38)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,16	79,85	10,89	74,56	10,08	79,68	10,32	79,32	10,56	79,42
Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,01	78,76	10,86	74,33	10,07	79,60	10,31	79,25	10,56	79,42

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

5. Emploi des fonds

	Total au 31/12/2011*	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	220 351 590,75	19 040 328,00	239 391 918,75
Cessions d'immeubles	10 938 945,32	3 022 972,21	13 961 917,53
Plus et moins values sur cessions	(2 731 916,65)	(186 333,22)	(2 918 249,87)
Réévaluations			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(26 739 511,94)	(1 517 265,00)	(28 256 776,94)
Achats d'immeubles	(227 425 397,80)	(10 623 018,73)	(238 048 416,53)
Ecart sur remboursements de parts			
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(25 606 290,32)	9 736 683,26	(15 869 607,06)

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI IMMOFONDS 4 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2012 :

REVENU FONCIER	
Revenu brut	17 848 890
Autres charges déductibles	4 267 170
Intérêts des emprunts	
Revenu net	13 581 720
Soit par part pleine jouissance	11,21
REVENU FINANCIER	
Revenu	-
Soit par part pleine jouissance	-
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	-

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	12 654 326
Réintégration	
Déduction (plus-values nettes à long terme)	407 755
Résultat fiscal	12 246 571

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	12 654 326
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	12 654 326

* Plus ou moins values comptables comprises.

7. Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Échéances (J = Date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs		679 802,57						679 802,57 *
Fournisseurs d'immobilisations							5 556 631,34	5 556 631,34 **
TOTAL À PAYER		679 802,57					5 556 631,34	6 236 433,91
Échéances au 31/12/2011								
Fournisseurs			356 543,34					356 543,34
Fournisseurs d'immobilisations							2 804 503,89	2 804 503,89
TOTAL À PAYER			356 543,34				2 804 503,89	3 161 047,23

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, Chers associés

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre vote la mise à jour des statuts de votre société, en ce qui concerne :

- le changement de dénomination sociale de la société de gestion ;
- l'autorisation d'emprunter ;
- et la possibilité, pour la société de gestion, de suspendre et de rétablir la variabilité du capital.

Et vous informer des modifications apportées à l'animation du marché.

CHANGEMENT DE DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Anciennement dénommée UFG REAL ESTATE MANAGERS, la société de gestion a pris la dénomination de "LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS".

En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir prendre acte de ce changement de dénomination, et de modifier l'article "Nomination de la société de gestion" des statuts de votre SCPI.

AUTORISATION D'EMPRUNTER

Afin de permettre à la société de gestion de mener à bien la politique d'investissement de la SCPI, nous vous demandons de l'autoriser, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite maximum de 15% de la capitalisation de la société au 31 décembre de l'année qui précède. C'est-à-dire dans la limite d'un montant proche de la capacité d'arbitrage de la SCPI au cours d'un exercice, tel que fixée à l'article R.214-116 du Code monétaire et financier. Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quel que motif que ce soit (diminution du prix de la part ou du nombre de parts), à excéder le montant maximum ainsi fixé, la société de gestion disposerait alors d'un délai d'un an, à compter du fait générateur, pour prendre toutes mesures lui permettant de rétablir la situation.

L'autorisation étant demandée jusqu'à nouvelle décision, nous vous proposons de l'introduire dans les statuts et de modifier en conséquence l'avant-dernier alinéa de l'article XVI "Attributions et Pouvoirs de la société de gestion".

CLAUSE DE SUSPENSION ET DE RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Bien que la SCPI ait la faculté, si elle le juge utile, de constituer et de doter un fonds de remboursement destiné à faire face aux demandes de retrait, il nous a néanmoins paru souhaitable de poursuivre nos réflexions sur les moyens pouvant être envisagés afin de favoriser la liquidité des parts. Nous avons ainsi été amenés à porter notre attention sur la possibilité, pour une SCPI à capital variable, de suspendre si nécessaire la variabilité de son capital, pour mettre en place, temporairement, la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente.

Prenant en considération les dispositions des articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, qui instituent la variabilité du capital comme une simple modalité de fonctionnement des sociétés, il apparaît que les sociétés peuvent régler dans leurs statuts le droit de souscription et de retrait. Dès lors, il nous a semblé que les statuts pourraient prévoir la possibilité, pour la SCPI, de suspendre la variabilité de son capital si cela lui semble opportun, pour mettre en place, temporairement, la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente. Cette disposition, qui interviendrait avant que la société ne soit confrontée au blocage de son marché des parts, tel que défini à l'article L.214-59-II du Code monétaire et financier (c'est à dire, au moins 10% de parts en attente depuis plus de 12 mois) permettrait, dans l'intérêt des associés, de disposer d'un moyen supplémentaire de nature à contribuer à la liquidité. Entre la suspension de la variabilité et la dotation possible du fonds de remboursement, la société de gestion pourrait ainsi retenir et mettre en place la solution qui lui semblerait la mieux appropriée à la situation de la SCPI dans le contexte économique et immobilier du moment.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est par conséquent proposé de conférer, aux termes des statuts à la société de gestion, tous pouvoirs à l'effet de :

- suspendre la variabilité du capital, si elle l'estime nécessaire et après en avoir informé les associés, lorsqu'elle constate que des demandes de retrait sont inscrites sur le registre depuis au moins six mois. Dans un tel cas, la société de gestion est alors tenue de mettre en place la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts ;
- rétablir la variabilité du capital, si elle estime ce rétablissement suffisamment justifié, lorsque le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription (dans les limites de la valeur de reconstitution plus ou moins 10%). Cette même constatation, au cours de huit périodes consécutives de confrontation, emporte obligation pour la société de gestion de rétablir la variabilité du capital, si elle ne l'a pas déjà fait.

Par ailleurs, il est ici précisé que jusqu'alors, la société de gestion avait mandaté la société UFG Courtage, à l'effet d'assurer l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts. En conséquence, tout associé pouvait adresser à la société UFG Courtage, un ordre de vente ou d'achat pour tout ou partie de ses parts.

Afin de simplifier l'organisation du marché des parts, il a été décidé de mettre fin à compter du 1^{er} juillet 2013 au mandat donné à UFG Courtage. La société de gestion assurera elle-même à compter de cette date l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion.

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport sur la gestion de notre société au cours de l'exercice 2012.

Nous nous sommes réunis à quatre reprises afin de procéder à l'examen des comptes et des rapports détaillés relatant la marche de la société, et avons invité la société de gestion à participer à nos travaux pour commenter ces rapports, répondre à nos questions et discuter des solutions susceptibles de régler les éventuelles difficultés apparues au cours de l'exercice.

Nous estimons donc être en mesure de faire les observations et commentaires suivants sur les faits marquants de l'exercice écoulé.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La commercialisation, qui avait repris l'an passé, s'est maintenue sur le même rythme au cours de l'exercice. La collecte s'est ainsi élevée à 32 789 733 euros représentant les souscriptions de 163 133 parts, dont 68 405 ayant permis de compenser les demandes de retrait et 94 728 ayant augmenté le capital.

Au 31 décembre 2012, le capital effectif était ainsi porté de 179 760 006 euros à 194 253 390 euros et la SCPI ne comptait aucune part en attente de retrait.

2. PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Lors de chacune de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les cessions réalisées et en projets, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des deux arbitrages intervenus à Valbonne et à Antibes. Pour un montant total de 3 256 900 euros, ces arbitrages ont permis à la SCPI de se séparer de deux actifs, dont l'un, de 1 420 m² était entièrement vacant, et le second de 900 m², certes loué, mais pour lequel des travaux auraient été à prévoir au départ du locataire.

Nous avons également pris connaissance de l'acquisition signée en indivision avec deux autres SCPI du groupe. Il s'agit d'un immeuble de bureaux en l'état futur d'achèvement à Nantes dont la livraison devrait intervenir au cours du premier trimestre 2014. La quote-part de notre SCPI (30%) représente 2 719 m² et un montant, hors taxes et acte en main, de 7 028 110 euros, investi sur la base d'un rendement brut prévisionnel de 7,50%.

En ce qui concerne la valeur vénale du patrimoine, la nouvelle évaluation des expertises, qui ressort au 31 décembre 2012 à 230 236 552,77 euros, enregistré, à patrimoine identique, une augmentation de 1,77% par rapport à 2011.

Le prix de souscription de la part est demeuré inchangé et fixé à 201,00 euros.

Enfin, la société de gestion donne dans son rapport les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs très théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

3. GESTION LOCATIVE

Au niveau locatif, dans un contexte économique toujours difficile, le stock de locaux vacants qui totalisait 8 587 m² au début de l'exercice, a pu être ramené à 6 768 m², conduisant à constater un taux d'occupation physique du patrimoine de 94,5% au 31 décembre 2012 contre 93% l'an passé. En raison, toutefois, des mesures d'accompagnement qui ont dû être consenties lors des relocations, le taux d'occupation financier a néanmoins diminué de 2,50 points pour s'établir à 91,2% au titre de l'année.

4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 7 mars 2013, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2012 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

En raison de l'amélioration de la situation locative et de l'effet année pleine des investissements effectués en 2011, les produits de l'activité ressortent à 15 938 624,70 euros en 2012 contre 13 178 510,45 euros en 2011.

La rémunération de la société de gestion est en nette augmentation passant de 1 272 354,54 euros à 1 514 708,83 euros du fait de l'augmentation des recettes locatives.

Le résultat financier est en progression passant de 16 728,25 euros à 21 791,18 euros suite aux intérêts financiers perçus en rémunération des fonds versés pour l'opération Cap Azur située à Marseille. À noter, les charges financières s'élève à 117 751,77 euros et correspondent à la mise en place d'une ligne de crédit de trésorerie qui s'élève à 4 000 000 euros à fin 2012. La provision pour grosses réparations a été utilisée à hauteur de 251 146,09 euros contre 340 358,62 euros en 2011. Elle s'élève en fin d'exercice à 747 424,38 euros, en augmentation par rapport à l'année précédente (670 899,46 euros).

Par ailleurs, d'important travaux de restructuration ont été réalisés, notamment à Nanterre (Le Green Avenue, ex Le Vermont) et à Montigny-le-Bretonneux (Le Stephenson), pour un total de 4 003 660,45 euros.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice, soit 12 735 809,64 euros, s'établit à 10,51 euros et la distribution effectuée a progressé de 2,3% pour être fixée à 10,56 euros contre 10,32 euros en 2011.

5. PERSPECTIVES 2013

Pour 2013, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat en léger retrait et une distribution qui resterait néanmoins maintenue à 10,56 euros par part nécessitant un prélèvement sur le report à nouveau qui représentera alors moins d'un mois de distribution.

6. CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Le conseil de surveillance a été informé de la poursuite des conventions particulières visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier antérieurement conclues et de celles conclues au cours de l'exercice. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

.../...

DIRECTIVE AIFM

Nous avons pris connaissance des textes européens (Alternative Investment Fund Managers - AIFM) soumis aux instances réglementaires françaises ; votre conseil s'est interrogé sur les éventuelles conséquences qui pourraient en résulter dans la gestion de votre SCPI.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La modification proposée des statuts, par suite du changement de dénomination sociale de la société de gestion, est une formalité qui s'impose à notre société. Quant aux autres propositions, celles-ci nous semblent bien s'inscrire dans l'intérêt de notre SCPI et de ses porteurs de parts. Leur objectif est, principalement, de favoriser, soit la politique d'investissement (fixation de la limite pour l'autorisation d'emprunter, d'assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme), soit la gestion de la liquidité des parts (suspension et rétablissement de la variabilité du capital). Dans ces conditions, votre conseil vous invite à voter en faveur de ces modifications statutaires présentées.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 7 mars 2013 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2012 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Au moment où ils arrivent au terme de leur mandat, les membres du conseil de surveillance vous remercient de la confiance que vous leur avez témoignée au cours des six années qui viennent de s'écouler, sans oublier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de leur mission.

Ils sollicitent, pour la plupart, un nouveau mandat de votre part. Le renouvellement de votre confiance leur permettra de continuer à défendre vos intérêts dans un souci permanent d'indépendance vis-à-vis de la société de gestion tout en maintenant un dialogue indispensable à des échanges fructueux et constructifs.

Yves WEISS,
le Président du conseil de surveillance d'Immofonds 4.



TEXTE DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2012 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 12 735 809,64 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée constate l'existence d'un bénéfice de 12 735 809,64 euros qui, augmenté du report à nouveau de 1 509 996,87 euros, dont 1 397 270,55 euros de l'exercice précédent et 112 726,32 euros résultant des nouvelles souscriptions, correspond à un bénéfice distribuable de 14 245 806,51 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit

- à titre de distribution une somme de 12 798 939,12 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 1 446 867,39 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2012, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 209 934 349,02 euros, soit 165,35 euros par part,
- valeur de réalisation : 215 880 390,67 euros, soit 170,03 euros par part,
- valeur de reconstitution : 248 926 005,75 euros, soit 196,06 euros par part.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion :

- à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- à affecter, à cette fin audit "Fonds de remboursement", pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion :

- à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25% du dividende de l'exercice ;
- à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevée en 2012 à 49 543,00 euros, soit 0,05 euro par part.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, des mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance ;
- nomme en qualité de membres pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018 :

-
-
-

(Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix).

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle les mandats de commissaire aux comptes :

- titulaire de la société Deloitte et Associés ;
- suppléant de la société BEAS ;

pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir été informée de la mise en application prochaine de la directive européenne dite AIFM, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec ladite directive qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, de mettre en place toute convention en conséquence et plus généralement faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de la directive AIFM qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

ONZIÈME RÉOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris acte du changement de dénomination sociale de la société de gestion décide de modifier ainsi qu'il suit le deuxième alinéa de l'article XV des statuts Nomination de la société de gestion :

"La gérance de la société est assurée pour une durée illimitée par la société La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée, dont le siège social est à Paris (75008), 173 boulevard Haussmann, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 399 922 699, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007."

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion :

- autorise la société de gestion, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions à terme au nom de la société, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède ;
- décide, en conséquence, de modifier comme suit l'article XVI des statuts Attributions et pouvoirs de la société de gestion :

Ancienne rédaction

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXII ci-après :

- effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société ;
- contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite assemblée fixera.

Nouvelle rédaction

Toutefois, la société de gestion ne peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société sans y avoir été autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la société de gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, décide d'adopter la clause de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital et, en conséquence, de modifier comme suit les statuts :

- 1) Introduction à la fin de l'article VIII, qui devient Variabilité du capital - Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital, des deux nouveaux paragraphes suivants :

Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du COMOFI.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du COMOFI, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

2) Modification du premier alinéa du paragraphe 1.2 - Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente de l'article Article XIV : Transmission des parts - Nantissement :

Ancienne rédaction

Article XIV : Transmission des parts – Nantissement

1.2 - Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L.214-59-1 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Nouvelle rédaction

Article XIV : Transmission des parts - Nantissement

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L.214-59-1 du Code monétaire et financier et lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article VIII, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	225 037 935,50	230 236 552,77	216 860 363,71	222 444 042,00
Terrains et constructions	217 199 838,92	223 411 552,77	210 709 805,43	216 828 042,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	6 886 660,00	6 825 000,00	5 368 996,35	5 616 000,00
Autres immobilisations locatives	951 436,58		781 561,93	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(747 424,38)		(670 899,46)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(747 424,38)		(670 899,46)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	224 290 511,12	230 236 552,77	216 189 464,25	222 444 042,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	58 396,13	58 396,13	57 743,69	57 743,69
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	58 396,13	58 396,13	57 743,69	57 743,69
Créances	2 663 670,62	2 663 670,62	2 747 247,60	2 747 247,60
Locataires et comptes rattachés	313 953,15	313 953,15	266 331,48	266 331,48
Provisions pour dépréciation des créances	(47 325,60)	(47 325,60)	(48 599,06)	(48 599,06)
Créances fiscales et sociales	1 487 029,00	1 487 029,00	1 554 843,45	1 554 843,45
Fournisseurs et comptes rattachés	277 559,52	277 559,52	661 605,62	661 605,62
Autres créances	632 454,55	632 454,55	313 066,11	313 066,11
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	1 553 469,40	1 553 469,40		
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 553 469,40	1 553 469,40		
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(18 676 289,51)	(18 676 289,51)	(26 481 749,70)	(26 481 749,70)
Dettes financières	(6 176 276,07)	(6 176 276,07)	(17 511 887,17)	(17 511 887,17)
Dettes d'exploitation	(2 963 152,44)	(2 963 152,44)	(2 341 519,88)	(2 341 519,88)
Dettes diverses	(9 536 861,00)	(9 536 861,00)	(6 628 342,65)	(6 628 342,65)
TOTAL II	(14 400 753,36)	(14 400 753,36)	(23 676 758,41)	(23 676 758,41)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	48 343,88	48 343,88	35 316,56	35 316,56
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(3 752,62)	(3 752,62)		
TOTAL III	44 591,26	44 591,26	35 316,56	35 316,56
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	209 934 349,02		192 548 022,40	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		215 880 390,67		198 802 600,15

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2012 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	179 760 006,00		14 493 384,00	194 253 390,00
Capital souscrit	179 760 006,00		14 493 384,00	194 253 390,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	13 852 072,81		3 029 679,00	16 881 751,81
Prime d'émission	40 591 584,75		4 546 944,00	45 138 528,75
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(26 739 511,94)		(1 517 265,00)	(28 256 776,94)
Ecarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	270 589,69			270 589,69
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	(2 731 916,65)		(186 333,22)	(2 918 249,87)
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	1 591 260,70	(193 990,15)	112 726,32	1 509 996,87
Résultat de l'exercice	(193 990,15)	193 990,15	(63 129,48)	(63 129,48)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	10 461 476,13	(10 461 476,13)	12 735 809,64	12 735 809,64
Acomptes sur distribution	(10 649 665,40)	10 649 665,40	(12 798 939,12)	(12 798 939,12)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(5 800,88)	5 800,88		
TOTAL GÉNÉRAL	192 548 022,40	0,00	17 386 326,62	209 934 349,02

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

CHARGES	31/12/2012	31/12/2011
CHARGES IMMOBILIÈRES	5 400 289,58	4 859 611,64
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 946 649,25	3 403 157,40
Charges d'entretien du patrimoine locatif	91 551,79	89 329,74
Grosses réparations et travaux exceptionnels	251 146,09	340 358,62
Charges immobilières non récupérables	1 110 942,45	1 026 765,88
Charges locatives non récupérables	189 613,66	151 238,33
Charges locatives sur locaux vacants	342 297,87	396 495,66
Autres charges immobilières non récupérables	579 030,92	479 031,89
CHARGES D'EXPLOITATION	4 722 695,00	7 322 209,18
Diverses charges d'exploitation	3 974 373,15	4 251 979,16
Rémunération de la société de gestion	1 514 708,83	1 272 354,54
Honoraires	49 025,37	50 117,22
Autres services extérieurs	103 143,26	72 036,84
Impôts, taxes et versements assimilés	4 794,75	8 633,59
Autres charges	2 302 700,94	2 848 836,97
Dotations aux amortissements d'exploitation	407 709,17	2 705 871,47
Dotations aux provisions d'exploitation	340 612,68	364 358,55
Provisions pour créances douteuses	12 941,67	30 178,87
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	327 671,01	334 179,68
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	117 751,57	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	8,38	75,47
TOTAL DES CHARGES	10 240 744,53	12 181 896,29
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	12 735 809,64	10 461 476,13
TOTAL GÉNÉRAL	22 976 554,17	22 643 372,42
PRODUITS	31/12/2012	31/12/2011
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	19 917 810,23	16 749 045,81
Produits de l'activité immobilière	19 885 273,95	16 581 667,85
Loyers	15 938 624,70	13 178 510,45
Charges facturées	3 946 649,25	3 403 157,40
Produits des activités annexes	32 536,28	167 377,96
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	2 914 068,89	5 804 147,55
Reprises d'amortissements d'exploitation	142 042,37	2 471 965,75
Reprises de provisions d'exploitation	265 361,22	419 563,53
Provisions pour créances douteuses	14 215,13	79 204,91
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	251 146,09	340 358,62
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	2 506 665,30	2 912 618,27
PRODUITS FINANCIERS	139 542,75	16 728,25
Produits financiers	139 542,75	16 728,25
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 132,30	73 450,81
Produits exceptionnels	5 132,30	73 450,81
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	22 976 554,17	22 643 372,42

Introduction

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux règles et principes comptables en vigueur en France, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

A. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondées les comptes annuels : néant.
- A la méthode du coût historique dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine : néant.

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "Immobilisation en cours" pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ou toutes autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les travaux réalisés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire, sont inscrits dans les autres immobilisations locatives et sont amortis sur la durée du bail ou du surloyer.

Prélèvement sur la prime d'émission

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Provisions pour dépréciation de créances

Les loyers et charges échus depuis plus de 3 mois sont provisionnés à hauteur de 100% de leur montant HT diminués des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

3. Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2012, pour un montant total 65 954 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession.

- Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 49 543 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre.
- Pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 16 411 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

4. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Cushman et Wakefield en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 4 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI, du 15 juin 2010, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F.).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'A.M.F et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2012 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'A.M.F et la Charte de l'Expertise publié le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a fait l'objet au 31 décembre 2011 d'une nouvelle évaluation consécutive au changement de la société d'expertise ; au 31 décembre 2012, la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2012 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 230 236 552,77 euros.

5. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination.

La dotation à la provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 5% contre 10% antérieurement du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants :

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés ;
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à un horizon de 6 ans.

La fiabilisation du plan d'entretien, consécutivement aux audits techniques effectués sur le patrimoine au cours des exercices 2008 et 2009, a pour conséquence une diminution du taux forfaitaire de 10% à 5% des loyers quittancés à compter du 1^{er} janvier 2009.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, les travaux d'agencements, aménagements et installations ne font plus l'objet d'une provision exceptionnelle sur le plan d'entretien, mais sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Au 31 décembre 2012, la provision pour grosses réparations s'établit à 747 424,38 euros.

6. Valeur des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	153 625 890,56	160 209 187,08	146 165 458,30	154 259 115,74
Locaux d'activité	11 669 196,21	10 444 275,00	12 469 720,33	11 050 000,00
Commerces	39 335 140,73	40 903 214,69	39 335 140,73	39 998 926,28
Entrepôts	13 521 048,00	11 854 876,00	13 521 048,00	11 520 000,00
TOTAL	218 151 275,50	223 411 552,77	211 491 367,36	216 828 042,02
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	6 886 660,00	6 825 000,00	5 368 996,35	5 616 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	6 886 660,00	6 825 000,00	5 368 996,35	5 616 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	225 037 935,50	230 236 552,77	216 860 363,71	222 444 042,02

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde Terrains et Constructions au 31/12/2011		210 709 805,43
Acquisitions		5 459 013,46
MARSEILLE - 67 rue Chevalier Paul	5 459 013,46	
Cessions		(3 022 972,21)
VALBONNE - Sophia Antipolis	(2 248 177,12)	
ANTIBES - Euro 95	(762 245,09)	
BRON - 18 avenue du 35 ^e Régiment d'Aviation	(12 550,00)	
Travaux de restructuration		4 003 660,45
NANTERRE - Le Vermont	2 743 614,33	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Le Stephenson	1 237 408,79	
PARIS - Carré Feydeau	21 033,41	
NICE - Nice Space / Grenoble	1 603,92	
Acquisitions de climatisations		103 972,39
Renouvellements de climatisations existantes		38 895,76
Sorties de climatisations (renouvellements)		(38 895,76)
Autres variations		(53 640,60)
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2012		217 199 838,92

AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2011		1 417 559,45
Nouveaux agencements		253 385,03
Agencements, aménagements et installations en cours		182 156,42
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012		1 853 100,90

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde des Amortissements des Agencements au 31/12/2011		(635 997,52)
Dotations de l'exercice		(265 666,80)
Reprises de l'exercice		
Solde des Amortissements des Agencements au 31/12/2012		(901 664,32)
Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012		951 436,58

IMMOBILISATIONS EN COURS

Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2011		5 368 996,35
Acquisitions de VEFA		6 886 660,00
NANTES - 3/5/7/9 mail Pablo Picasso	6 886 660,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(5 368 996,35)
MARSEILLE - 67 rue Chevalier Paul	(5 368 996,35)	
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2012		6 886 660,00

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31/12/2011		57 743,69
Fonds de roulement versés aux syndicats		1 263,00
Fonds de roulements restitués par les syndicats		(610,56)
Solde des dépôts versés au 31/12/2012		58 396,13

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2011	Compte à compte 2012*	Dotation 2012	Montant des amortissements au 31/12/2012
Agencements, aménagements installations	5 ans	635 997,52		265 666,80	901 664,32

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31/12/2011	Augmentation des charges à étaler 2012	Compte à compte 2012	Dotation 2012	Montant net des charges à étaler 31/12/2012
Frais d'acquisition des immobilisations		142 042,37		(142 042,37)	
TOTAL		142 042,37		(142 042,37)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2011	Dotation 2012	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2012
Pour grosses réparations	670 899,46	327 671,01	251 146,09	747 424,38
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	48 599,06	12 941,67	14 215,13	47 325,60
TOTAL	719 498,52	340 612,68	265 361,22	794 749,98

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2011	10 461 476,13
Report à nouveau 2011	1 591 260,70
TOTAL DISTRIBUABLE	12 052 736,83
Distribution 2011	10 655 466,28
Reconstitution du report à nouveau*	112 726,32
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 509 996,87

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} janvier de l'exercice.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	98 714,92
Locataires et comptes rattachés	
Autres dettes d'exploitation	383 539,32
Intérêts courus à payer	2 004,44
TOTAL	484 258,68
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	
Autres créances d'exploitation	330 149,26
Intérêts courus à recevoir	2 592,35
TOTAL	332 741,61

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	286 142,39
Locataires : factures à établir	
Locataires : créances douteuses	27 810,76
TOTAL	313 953,15

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses charges exceptionnelles	8,38
TOTAL	8,38

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	65,24
Apurement comptes locataires	4 724,35
Divers produits exceptionnels	342,71
TOTAL	5 132,30

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	983 503,48
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	17 422,06

■ PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Adresse	Nature	Date	Prix
Promesses de vente			
Rue Pierre Fontaine 91000 EVRY	Bureaux	20/11/12	1 268 000,00
Rue Pierre Fontaine 91000 EVRY	Bureaux	20/11/12	1 332 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

Activités	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
06600 ANTIBES 284 route des Cystes - Bât. B	13/11/96	100,00%					762 245,09
77183 CROISSY-BEAUBOURG 26 boulevard Beaubourg	15/01/04	100,00%	3 210,93	2 476 000,00		2 476 000,00	2 476 000,00
94000 CRÉTEIL Le Giga - rue Eugène Dupuis	10/08/04	100,00%	1 193,00	2 188 181,00	23 854,80	2 212 035,80	2 219 987,40
94000 CRÉTEIL Le Femto - rue Eugène Dupuis	27/10/04	100,00%	1 212,19	2 188 181,00		2 188 181,00	2 188 181,00
94000 CRÉTEIL Tera Alto - rue Eugène Dupuis	16/08/05	100,00%	2 429,83	4 728 571,00	64 408,41	4 792 979,41	4 823 306,84
TOTAL ACTIVITÉS			8 045,95	11 580 933,00	88 263,21	11 669 196,21	12 469 720,33

Bureaux

06200 NICE 208 route de Grenoble	05/06/89	35,00%	1 540,61	2 384 827,60	682 123,71	3 066 951,31	3 065 441,19
06500 VALBONNE Route des Lucioles	29/01/92	67,00%					2 248 177,12
13002 MARSEILLE Rue Chevalier Paul	08/12/11	26,00%	1 633,22	5 405 372,86	1 263,56	5 406 636,42	5 368 996,35
13090 AIX-EN-PROVENCE LES MILLE Avenue Pierre Duhem	06/01/00	100,00%	1 012,57	1 227 214,59	225 035,92	1 452 250,51	1 548 656,74
21000 DIJON Parc Technologique	18/09/89	100,00%	910,74	914 137,20	3 818,43	917 955,63	914 137,20
33110 LE BOUSCAT-BORDEAUX 116-126 rue du Médoc	09/11/89	100,00%	1 912,89	2 213 234,21	193 732,63	2 406 966,84	2 408 225,86
33600 PESSAC 28 avenue Léonard De Vinci	30/11/01	100,00%	1 157,45	1 478 215,95	12 203,07	1 490 419,02	1 494 049,11
33610 CANEJAN Rue de Lesseps	12/12/02	100,00%	2 473,17	2 908 828,00		2 908 828,00	2 908 828,00
33700 MÉRIGNAC Avenue de Pythagore	31/08/04	100,00%	1 113,19	1 295 450,00	138 267,97	1 433 717,97	1 295 450,00
33700 MÉRIGNAC Avenue de Pythagore	29/11/04	100,00%	869,61	1 146 024,00		1 146 024,00	1 146 024,00
33700 MÉRIGNAC Domaine de Pelus Bât. Sfig	15/12/04	100,00%	778,55	1 368 450,00	29 355,54	1 397 805,54	1 407 590,72
34000 MONTPELLIER 816 rue de la Croix de Lavit	07/05/04	100,00%	3 045,27	4 241 000,00		4 241 000,00	4 241 000,00
35000 RENNES 6 place des Colombes	24/07/91	100,00%	918,00	1 273 254,19		1 273 254,19	1 273 254,19
35000 RENNES 5 allée de la Croix des Hêtres	31/07/93	100,00%	89,00	31 861,84		31 861,84	31 861,84
35000 RENNES ZAC Multisites de Coesmes	24/03/98	100,00%	3 348,75	3 034 326,18		3 034 326,18	3 034 326,18
38000 GRENOBLE 135 avenue du Doyen Weil	24/08/94	100,00%	1 125,00	1 219 592,14	64 622,94	1 284 215,08	1 284 215,08
38130 ECHIROLLES Bât. B - 1 rue des Tropiques	02/12/99	100,00%	937,70	1 025 689,34	22 413,26	1 048 102,60	1 054 216,83
38130 ECHIROLLES Bât. C - 3 rue des Tropiques	29/12/99	100,00%	846,00	872 230,50		872 230,50	872 230,50
44300 NANTES Europarc d'Activité	24/03/05	100,00%	3 017,74	4 105 881,00		4 105 881,00	4 105 881,00
44800 SAINT-HERBLAIN Avenue Jacques Cartier	16/03/90	100,00%	1 308,00	1 066 604,88		1 066 604,88	1 066 604,88
59000 LILLE 6691 avenue de la République	04/02/00	100,00%	3 342,70	2 845 718,78	2 918,40	2 848 637,18	2 848 857,18
59650 VILLENEUVE D'ASCQ ZAC de la Pilaterie	06/04/90	100,00%	2 430,00	1 793 277,61		1 793 277,61	1 793 277,61
69003 LYON 38 avenue Georges Pompidou	11/01/99	100,00%	1 151,38	1 624 481,48	29 675,90	1 654 157,38	1 624 481,48

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

Bureaux (suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
69003 LYON 107-109 boulevard Vivier Merle	13/11/07	7,50%	1 260,91	5 008 237,50		5 008 237,50	5 008 237,50
69500 BRON Rue Maryse Bastie	27/11/89	100,00%	723,00	807 117,73	110 243,18	917 360,91	917 813,65
69500 BRON 18 avenue du 35 ^e Régiment d'Aviation	03/08/99	100,00%	2 039,40	1 344 246,25	367 912,11	1 712 158,36	1 436 454,90
69800 SAINT-PRIEST Parc Europarc Bât. 8	26/06/01	100,00%	1 607,50	2 077 880,10	3 679,67	2 081 559,77	2 079 414,57
75002 PARIS 8 place de la Bourse	30/09/04	15,00%	1 080,83	6 287 100,00	1 054 930,56	7 342 030,56	7 320 997,15
75004 PARIS 8-10 rue de Renard	30/07/08	7,50%	562,97	3 177 975,00		3 177 975,00	3 177 975,00
75010 PARIS 76 rue du Faubourg Saint-Denis	01/10/91	100,00%	790,00	3 079 470,15		3 079 470,15	3 079 470,15
75016 PARIS 27-29 rue Raffet	09/11/94	63,16%	412,21	1 829 388,21		1 829 388,21	1 829 388,21
75020 PARIS 25 rue de la Plaine	02/03/94	100,00%	480,84	1 333 928,90		1 333 928,90	1 333 928,90
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	03/04/95	75,00%	667,88	1 768 675,39		1 768 675,39	1 768 675,39
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 1 rue Stephenson	16/01/91	25,00%	4 527,01	8 255 733,98	4 644 669,48	12 900 403,46	11 662 994,67
91000 EVRY Rue Pierre Fontaine	24/11/99	100,00%	1 700,00	1 595 112,18		1 595 112,18	1 595 112,18
91000 EVRY Rue Pierre Fontaine	19/02/01	100,00%	1 647,95	1 676 939,19		1 676 939,19	1 676 939,19
92000 NANTERRE 23-38 rue Michelet	27/02/06	5,00%	1 340,95	4 288 150,00		4 288 150,00	4 288 150,00
92000 NANTERRE 119-125 rue des 3 Fontanots	31/08/06	10,00%	1 518,67	6 759 190,00	3 071 576,07	9 830 766,07	7 087 151,74
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 5 rue Casteja	21/12/95	100,00%	211,00	450 747,15		450 747,15	450 747,15
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 175-177 rue d'Aguesseau	30/05/05	100,00%	1 652,53	5 360 169,00	1 126 923,28	6 487 092,28	6 487 092,28
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Rue Abel Gance	24/10/05	15,00%	932,62	5 454 150,00	1 350,00	5 455 500,00	5 455 500,00
92120 MONTRouGE 16/20 rue Barbès	18/10/11	10,00%	1 559,90	9 500 000,00		9 500 000,00	9 500 000,00
92400 COURBEVOIE 16-40 rue Henri Régault	01/10/07	5,00%	431,38	3 550 000,00		3 550 000,00	3 550 000,00
92733 NANTERRE CEDEX 87 rue des Trois Fontanot	07/09/07	7,50%	1 328,70	9 900 000,00		9 900 000,00	9 900 000,00
93200 SAINT-DENIS Avenue du Président Wilson	22/12/10	4,00%	972,96	4 800 000,00		4 800 000,00	4 800 000,00
94000 CRÉTEIL Le Pico - Rue Eugène Dupuis	24/03/04	100,00%	1 236,80	2 192 193,00	112 250,31	2 304 443,31	2 337 780,47
94110 ARCUEIL 10-12 avenue de la Convention	31/03/99	100,00%	2 450,00	3 092 048,49		3 092 048,49	3 092 048,49
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 14 avenue des Olympiades	24/10/05	40,00%	1 795,92	4 662 800,00		4 662 800,00	4 662 800,00
TOTAL BUREAUX			67 893,47	141 726 924,57	11 898 965,99	153 625 890,56	151 534 454,65

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
Commerces							
01000 BOURG-EN-BRESSE 16 avenue de Marboz	27/12/11	100,00%	2 673,00	3 399 013,98		3 399 013,98	3 399 013,98
28130 PIERRES 2 rue de la Bois Ramée	27/12/11	100,00%	4 369,00	3 721 836,44		3 721 836,44	3 721 836,44
45120 CHALETTE SUR LOING 17 Rue Général Leclerc	27/12/11	100,00%	3 404,00	3 314 004,81		3 314 004,81	3 314 004,81
50140 MORTAIN Rue des Quatre Vents	27/12/11	100,00%	2 861,00	3 151 899,19		3 151 899,19	3 151 899,19
59550 LANDRECIÉS 29 rue du Général de Gaulle	27/12/11	100,00%	3 043,00	3 658 107,69		3 658 107,69	3 658 107,69
62400 ESSARS Rue du 11 Novembre	27/12/11	100,00%	3 249,00	2 743 244,30		2 743 244,30	2 743 244,30
69100 VILLEURBANNE 1-5 rue Jean Jaurès	26/07/07	100,00%	475,56	1 343 420,00		1 343 420,00	1 343 420,00
72000 LE MANS Route de Bonnetable	27/12/11	100,00%	4 799,00	5 361 737,02		5 361 737,02	5 361 737,02
76750 BUCHY Route Gare	27/12/11	100,00%	3 174,00	4 079 043,30		4 079 043,30	4 079 043,30
77500 CHELLES 16-18 rue Mendès France	26/07/07	46,00%	90,50	398 334,00		398 334,00	398 334,00
83160 LA VALETTE-DU-VAR Angle avenue Pasteur & RN 97	23/12/08	100,00%	3 645,80	5 905 900,00		5 905 900,00	5 905 900,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 34-36 rue Pierre Timbaud	26/07/07	100,00%	161,21	897 800,00		897 800,00	897 800,00
93380 PIERREFITTE SUR SEINE 124 boulevard Charles de Gaulle	26/07/07	100,00%	98,96	116 208,00		116 208,00	116 208,00
94100 ST-MAUR-DES-FOSSES 200 boulevard de Créteil	26/07/07	100,00%	240,70	797 685,00		797 685,00	797 685,00
94160 SAINT MANDE 18 Place du Général Leclerc	26/07/07	100,00%	101,22	446 907,00		446 907,00	446 907,00
TOTAL COMMERCES			32 385,95	39 335 140,73		39 335 140,73	39 335 140,73
Entrepôts							
91070 BONDOUFLE 12 rue Henri Dunant	17/07/07	100,00%	5 177,00	4 304 300,00		4 304 300,00	4 304 300,00
94200 IVRY SUR SEINE 88-94 avenue Jean Jaurès	25/07/07	100,00%	8 325,97	9 216 748,00		9 216 748,00	9 216 748,00
TOTAL ENTREPÔTS			13 502,97	13 521 048,00		13 521 048,00	13 521 048,00
Immobilisations en cours							
44000 NANTES Nouvelle Vague	05/10/12	30,00%	2 719,50	6 886 660,00		6 886 660,00	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			2 719,50	6 886 660,00		6 886 660,00	
TOTAL GÉNÉRAL			124 547,84	213 050 706,30	11 987 229,20	225 037 935,50	216 860 363,71

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux associés,

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 Civile de Placement Immobilier IMMOFONDS 4, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Cushman et Wakefield, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 15 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. 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 en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée 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 les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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 :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

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 exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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 établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2013

**Le commissaire aux comptes,
Deloitte et Associés, Jean-Pierre VERCAMER.**

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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 avisé 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 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 certaines informations 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.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Avenant au mandat d'administration de biens du 30 décembre 2009 conclu avec la société de gestion La Française Real Estate Managers

Votre SCPI, par avenant du 19 juillet 2012 au mandat d'administration de biens du 30 décembre 2009, confié à la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT, la réalisation de missions complémentaires et la modification de missions existantes, portant sur :

- la gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros HT par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5% HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- la visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

L'avenant est conclu avec effet rétroactif au 1er janvier 2012. La traduction chiffrée est présentée dans le tableau page suivante.

Personne concernée :

- LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, société de gestion de votre SCPI et actionnaire détenant indirectement plus de 10% de NEXITY PROPERTY MANAGEMENT.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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.

Convention conclue avec la société Convergences immobiliers et commerces

Convention de prestation de services signée le 17 juin 2010 entre votre SCPI, LA FRANÇAISE REM et Convergences immobiliers et commerces par laquelle cette dernière réalise un audit du portefeuille d'actifs commerciaux de votre SCPI aux fins d'analyse du positionnement stratégique et des performances du portefeuille d'actifs, de mise en place d'un plan stratégique de valorisation à 3-5 ans et d'audit d'actifs et préconisations d'un plan stratégique propre.

La mesure de performance des actifs commerciaux, sa comparaison avec d'autres acteurs du marché et la préconisation d'un plan stratégique propre à l'actif sont supportées par votre SCPI, la mise en place du plan stratégique global à partir de l'analyse de la performance étant supportée par LA FRANÇAISE REM.

Cette convention a pris fin sur l'exercice 2011.

Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec LA FRANÇAISE REM en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle LA FRANÇAISE REM assure pour le compte d'IMMOFONDS 4 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009, avec prise d'effet au 1er janvier 2010, LA FRANÇAISE REM a confié à UFG PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles.

Les conventions du 2 novembre 2006, modifiée par l'avenant du 5 juillet 2010, et du 30 décembre 2009 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10% du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit facturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et facturés par la SCPI fixés à 15% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.

Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et facturés par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;

- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et facturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1er avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers.
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros

- et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur

la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;

- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
 - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2012 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 € HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 € HT/m ² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		61 401,62
Travaux	Au maximum à 3% HT du coût global TTC des chantiers effectivement réalisés au titre des travaux et grosses réparations au-delà de 45000 €. Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage : Forfait annuel de 2 200 € HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 € HT par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5% HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage. Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble. Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		149 251,22
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Diagnosics avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble. Réglementation sur l'amiante : 200 € HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.		
Administration et surveillance technique des immeubles	Honoraires fixés selon un barème fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface		
Commercialisation des locaux vacants	Honoraires au plus égaux à 15% HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.		
Prestations de rédaction d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	12 551,81	613,75
Arbitrage, Réinvestissement et surinvestissement	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : - 1,25% HT facturés à la cession ; - 1,25% HT facturés lors du réinvestissement des fonds ; - 1,25% HT facturés lors du surinvestissement.	96 263,75	
Commercialisation des locaux	Honoraires fixés à : - 7,50% HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; - 7,50% HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; - forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.	152 193,68	12 983,75
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 € HT par dégrèvement obtenu.		
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.		

Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} octobre 2002, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est LA FRANÇAISE REM qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Commission de gestion et d'administration :

Il est prévu à titre de remboursement des frais administratifs, ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion une rémunération de 10% des produits

locatifs hors taxes encaissés par votre SCPI et des produits financiers nets. Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 s'élève à : 1 514 708,83 euros HT.

2) Commission de souscription :

La société de gestion acquitte le coût des documents nécessaires à la prospection et la collecte de capitaux, et l'exécution des programmes d'investissement. Il est prévu à titre de remboursement pour lesdits frais, ainsi qu'à titre d'honoraires pour l'étude et la recherche d'investissements une commission égale à 7,5 % hors taxes du montant souscrit prime d'émission incluse. Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 s'élève à : 2 459 232,01 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2013

Le commissaire aux comptes,
Deloitte et Associés, Jean-Pierre VERCAMER.



DD 0725 - © Photo : Fotolia - DR