

IMMOFONDS 4

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



MMOFONDS 4

SCPI d'entreprise à capital variable

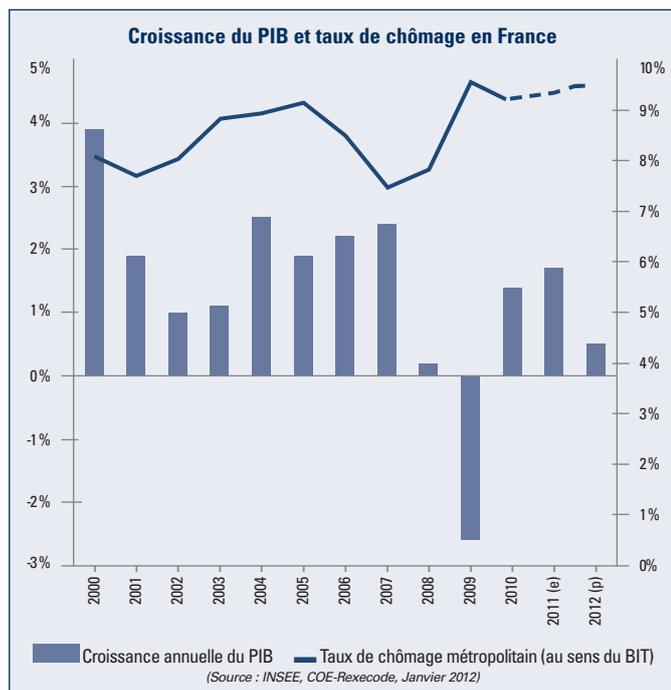
■ Assemblée générale ordinaire du 25 juin 2012

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2011	8
Rapport du conseil de surveillance	16
Projets de résolutions	18
Comptes au 31 décembre 2011	20
Annexe	24
Composition du patrimoine	32
Rapports du Commissaire aux comptes	36

Avant-Propos

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

Après un premier semestre 2011 encourageant, la France et une grande partie de la zone Euro ont renoué au second semestre avec une conjoncture économique ralentie et incertaine. La hausse du prix des matières premières, la remontée du chômage, la faiblesse de la compétitivité à l'exportation de l'industrie française, les mesures d'austérité gouvernementales et les difficultés du système bancaire, sont venues successivement et progressivement freiner l'activité économique, dont la croissance a été quasiment nulle au quatrième trimestre 2011. Par ailleurs, s'il est particulièrement marqué en Europe, le ralentissement économique, touche aussi, bien que dans une moindre mesure, les pays émergents.



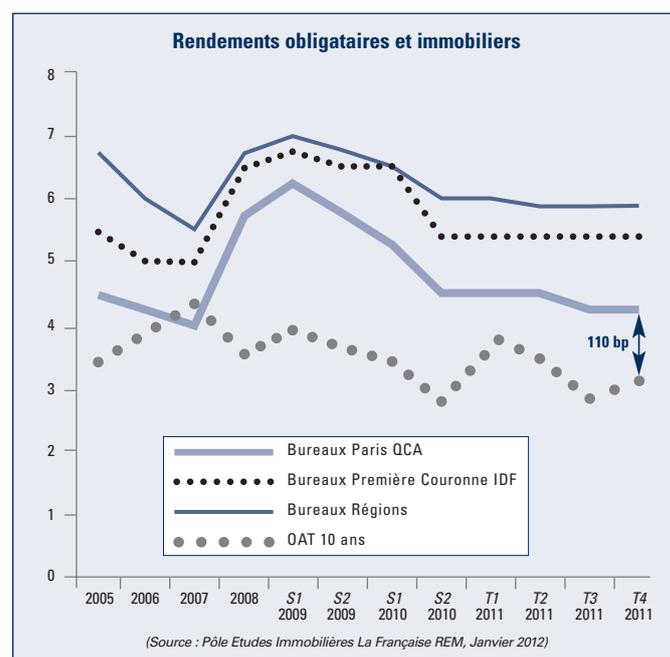
Les perspectives à moyen terme indiquent une croissance atone au cours du premier semestre 2012, qui serait suivie d'une légère reprise économique au second semestre. Au cours de l'année 2012, les bonnes nouvelles pourraient provenir d'une reprise économique aux Etats-Unis, d'un endiguement du "credit crunch" latent par la BCE et d'un repli relatif du coût des matières premières. Toutefois, cette reprise restera bridée par des mesures de rigueur devenues durables, la faiblesse de la consommation des ménages et par l'incertitude persistante liée à l'avenir financier de la zone Euro ainsi qu'aux échéances électorales de 2012.

En matière d'environnement financier, l'immobilier d'entreprise s'est inscrit à la fin de l'année 2011 dans un contexte financier pour le moins paradoxal de taux d'intérêts bas, de volumes de crédits disponibles en repli et de volatilité toujours forte des marchés.

En effet, prenant acte de la situation économique et des difficultés des états européens à rétablir la confiance, la BCE est intervenue en baissant ses taux directeurs et en offrant une source de financement illimitée et peu chère aux banques européennes.

Dans le même temps, ces mêmes banques, sous la pression conjuguée des marchés et de la réglementation, ont réduit très significativement leur activité de financement, notamment à l'immobilier.

Cette conjonction paradoxale de taux d'intérêts bas, de volumes de crédits en baisse et de forte volatilité a eu plusieurs effets sur le marché immobilier. Le premier effet, a été un regain significatif d'intérêt des investisseurs long terme pour la classe d'actifs immobiliers, y trouvant des rendements longs, stables, indexés sur l'inflation avec peu de volatilité. Le deuxième effet a été une forte concentration des investisseurs sur les segments les plus lisibles et sécurisés du marché (bureaux et logements parisiens loués), délaissant les actifs à risque (seconde main et/ou à risque de vacance). La frilosité des banques a accentué les deux phénomènes précédents, taillant la part belle aux actifs "prime" et favorisant les investisseurs en fonds propres. Enfin, l'aversion généralisée au risque a largement freiné le développement d'immeubles neufs, contribuant en cela à équilibrer l'offre par rapport à la demande de surfaces locatives.

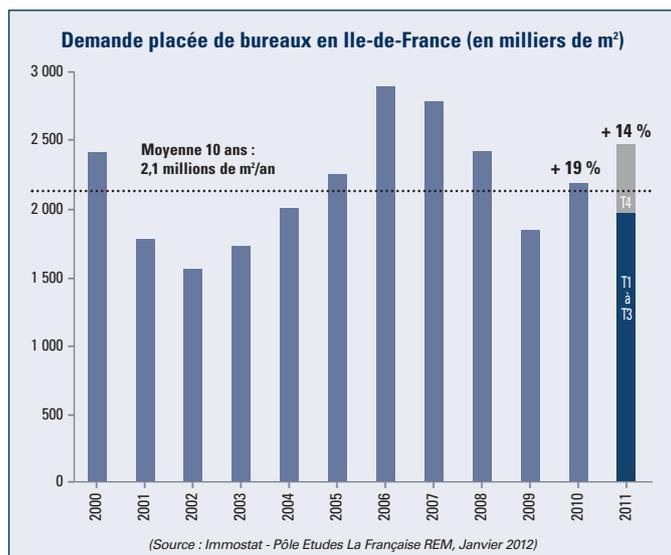


■ LES MARCHÉS IMMOBILIERS D'ENTREPRISE EN 2011

Une année relativement dynamique sur les marchés de bureaux

Dans un environnement économique délicat, le marché des bureaux en France a connu une année 2011 paradoxalement dynamique, avec une demande placée en Ile-de-France qui atteint environ 2,4 millions de m², soit une croissance de 14 % d'une année sur l'autre. Si tous les segments de marché ont été actifs, on soulignera l'impact de la conclusion de plusieurs grandes transactions, telles que l'implantation de SFR à Saint Denis sur 124 000 m² et celle de Carrefour à Massy sur 85 000 m², représentatives de la préférence des utilisateurs pour les immeubles neufs (40 % des transactions). On notera également la forte reprise des ventes de bureaux à utilisateurs en Ile-de-France, dont le volume a bondi de 61 % en 2011.

Dans le cadre de cette tendance plutôt positive, le taux de vacance en Ile-de-France est repassé sous la barre des 7 %, sous l'effet de la raréfaction des offres de première main.



Toutefois, ces indicateurs positifs ne peuvent masquer la persistance d'une pression sur les loyers économiques. En effet, si le niveau d'activité - la demande locative brute - peut s'avérer soutenue en raison de la rotation naturelle des locataires, elle se fait souvent au détriment des immeubles de seconde main, et souvent au prix d'efforts sur les loyers. L'allongement de la durée des négociations en est un bon indicateur. Par ailleurs, si les valeurs locatives de marché faciales ressortent stables, ce mouvement masque le maintien à un niveau élevé des mesures d'accompagnement (franchise de loyers, travaux) exigées par les locataires et acceptées par les propriétaires.

Plus largement, le marché des bureaux dans un contexte de très faible croissance économique, parvient à préserver sa stabilité grâce au gel de la construction et aux mouvements des entreprises qui doivent globalement s'opérer à l'intérieur d'un parc figé où le taux de vacance est en conséquence relativement stable depuis deux ans.

Les bureaux en régions sous la pression de la conjoncture

Dans la plupart des grandes villes de région, l'atonie de la demande est amortie par la maîtrise de la construction et la concentration des pôles économiques dans certaines zones (gares TGV, pôles tertiaires, etc.). En conséquence, la raréfaction des bureaux neufs, très recherchés par les utilisateurs, génère un accroissement du stock de seconde main et un vieillissement du parc.

Ainsi certains marchés demeurent peu actifs, à l'instar de celui de Marseille, où la location des bureaux est en baisse de 33 % d'une année sur l'autre. Le marché lillois, qui avait connu une exceptionnelle année 2010, s'inscrit également en retrait en 2011. En revanche, le niveau d'activité demeure stable à Toulouse et surtout à Lyon, où le marché locatif bénéficie d'un tissu économique profond et diversifié.

L'immobilier de commerce sous pression mais s'adapte

Sur le marché des commerces, le ralentissement de la consommation des ménages (-0,5 % en 2011) pèse sur le secteur. Pour autant, on notera que le marché français attire toujours autant les grandes enseignes internationales et le luxe, tandis que les nouvelles surfaces des petits et moyens centres commerciaux (nouveaux centres et extensions) sont en hausse sensible en 2011.

Dans ce contexte, il apparaît que les emplacements "prime" et les formats parvenant à se réinventer tirent leur épingle du jeu :

- les boutiques de centre-ville bénéficiant d'emplacements n°1 et les grands centres commerciaux régionaux attirent les enseignes et génèrent des revenus sécurisés mais s'avèrent rares et chers pour les investisseurs ;
- les commerces alimentaires de centre-ville (Carrefour Market, Daily Monop') offrent des caractéristiques défensives et des rentabilités attractives ;
- Les *retail parks* bénéficiant d'un accès facile, d'une locomotive alimentaire, de commerces de destination (Darty, Décathlon) parviennent également à maintenir leurs flux de clientèle.

En revanche, les emplacements secondaires, les centres de taille moyenne et les *retail parks* vieillissants subissent une dégradation de leurs revenus locatifs et de leurs valorisations.

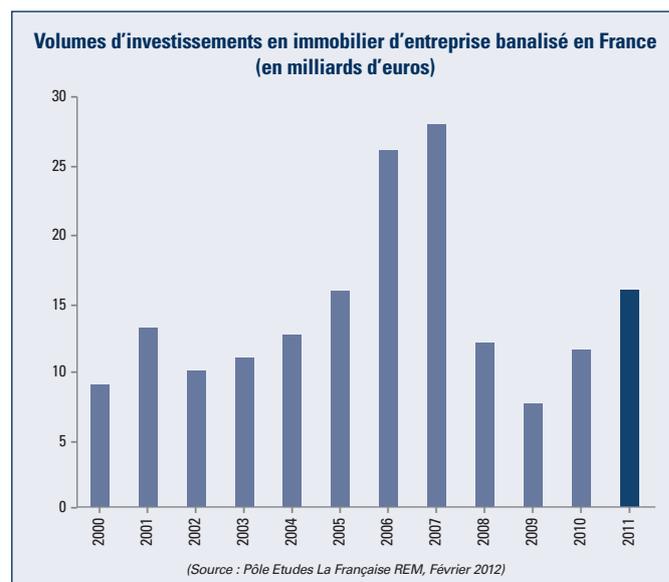
La logistique retrouve de l'attrait

Le secteur des entrepôts logistiques a bénéficié du positionnement des grands distributeurs (Franprix, Maisons du Monde, Conforama, Boulanger...) sur des actifs modernes pour établir une bonne année 2011. La logistique a également retrouvé l'intérêt d'investisseurs avec près de 700 millions d'euros investis, dont 50 % en deux importants portefeuilles.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN 2011

Un marché de l'investissement qui retrouve des couleurs

Sur le marché de l'investissement, et malgré l'environnement économique et financier, les volumes investis ont presque atteint 16,1 milliards d'euros sur l'année, grâce à un quatrième trimestre 2011 très dynamique, notamment stimulé par la fin au 31 décembre d'un avantage fiscal pour les vendeurs. Tirant les conséquences du contexte économique et financier évoqué plus haut, de nombreux investisseurs domestiques intervenant principalement en fonds propres (assureurs, caisses de retraites, SCPI) se sont ainsi positionnés sur des actifs sécurisés tandis que plusieurs investisseurs internationaux ont fait leur entrée ou leur retour sur le marché français.



Les incertitudes des marchés financiers ont clairement accentué la tendance observée depuis la crise de 2008, à savoir un appétit manifeste de toutes les catégories d'investisseurs pour la classe d'actifs immobilière, considérée comme une alternative sécurisée à d'autres placements, mais également une grande aversion au risque entraînant un positionnement quasi-exclusif sur les actifs les plus défensifs.

Dans cette perspective, les investisseurs ont massivement privilégié en 2011 le marché des bureaux parisiens, considéré comme le segment le plus sécurisé de France et l'un des moins risqués d'Europe. A titre d'exemple, on pourra ainsi citer la vente du siège d'Atos Origin à Bezons, pour plus de 400 millions d'euros ou encore celle du siège de Bayard Presse à Montrouge pour 101 millions d'euros. Plusieurs portefeuilles parisiens ont également fait l'objet de grandes transactions, en particulier sous l'impulsion du fonds souverain norvégien qui a acquis pour plus de 1,1 milliard d'euros d'actifs parisiens en 2011.

Les commerces les mieux placés ou les plus défensifs (boutiques d'hyper-centres-villes, grands centres commerciaux établis, moyens formats alimentaires) sont également demeurés très prisés des investisseurs, comme l'a illustré le grand intérêt de la place pour l'opération d'externalisation de magasins Carrefour Market, cédés pour environ 365 millions d'euros.

Au quatrième trimestre 2011, les taux de rendement sont restés stables, avec un taux prime à 4,5 % dans Paris, à 5,50 % en première couronne et à 6 % environ en régions. En raison de l'aversion au risque persistante et généralisée des investisseurs, la prime sur ces taux est cependant susceptible d'augmenter fortement, mais logiquement en fonction du risque locatif ou du niveau technique des bâtiments.

■ PERSPECTIVES 2012

Le début de l'année 2012 laisse augurer d'une persistance, au moins au premier semestre, des tendances observées fin 2011.

Le marché locatif ne devrait pas connaître de reprise des valeurs de marché mais continuera de bénéficier des effets de l'indexation positive des loyers. La demande locative, en lien avec une croissance économique faible, continuera d'être guidée par la recherche d'économies, et d'immeubles neufs. Il est probable donc que le marché continuera à privilégier les actifs neufs ou récents au détriment des immeubles de seconde main. Les investisseurs devraient anticiper une dégradation du niveau de remplissage de ces immeubles ainsi que de leurs valeurs locatives.

Par ailleurs, l'immobilier d'investissement continuera d'être impacté par la situation de nécessaire "*deleveraging*" de banques européennes fragilisées et dès lors peu susceptibles de financer - ou de refinancer - des actifs immobiliers. Même si les taux de financement restent globalement corrects, les volumes de prêts bancaires à l'immobilier resteront contraints et focalisés sur les dossiers les plus sécurisés.

On peut cependant noter que des solutions de financement alternatives aux prêts bancaires se font jour. Moins contraints par la réglementation et attirés par un couple rendement-risque attractif des prêts immobiliers, certains investisseurs institutionnels envisagent de prendre le relai des banques pour financer les prêts de l'immobilier d'entreprise.

L'immobilier d'entreprise devrait donc continuer de bénéficier, du moins pour les segments les plus sécurisés, des avantages défensifs offerts, à savoir des actifs réels, des cash-flows stables, l'indexation des revenus locatifs, etc..., qui offrent aux investisseurs une alternative appréciée face à des classes d'actifs volatiles ou risquées.

Par ailleurs, de nouveaux flux de capitaux, tant domestiques (privés, SCPI, compagnies d'assurances) qu'internationaux (Allemagne, pays nordiques, Moyen-Orient, Asie) s'élargissent ou s'ouvrent à l'immobilier français, ce qui devrait compenser le retrait des investisseurs fragilisés par le désendettement en cours.

Enfin, l'immobilier français bénéficie d'un effet "rareté" : les meilleurs emplacements demeurent recherchés même, voire surtout, en période de ralentissement économique.

■ LE COMPORTEMENT DES SCPI LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS CE CONTEXTE

Dans un contexte économique et financier trouble et volatile, le marché français de l'immobilier d'entreprise s'est donc bien tenu au cours de l'année 2011 avec des niveaux d'activité significatifs tant pour l'investissement que pour l'activité locative.

Ce phénomène a bien été observé sur nos SCPI, même si sa traduction en termes de résultat est encore limitée. Plusieurs phénomènes viennent éroder financièrement cette reprise. Tout d'abord les "mesures d'accompagnement" utilisées depuis maintenant deux à trois ans, et notamment les franchises de loyers, sont toujours présentes à un niveau élevé dans les négociations locatives. Ensuite une part de cette dynamique concerne en priorité les immeubles neufs ou restructurés (plus du tiers des transactions). Enfin nous observons une grande sélectivité des utilisateurs locataires et chaque immeuble doit trouver son positionnement commercial dans des marchés fortement concurrentiels sur les valeurs.

Les taux d'occupation des SCPI sont donc globalement orientés à la hausse sur l'exercice mais la traduction financière sera progressive, et aidée par la livraison et la commercialisation de quelques opérations significatives de restructuration en cours sur les patrimoines.

Le niveau des défauts de paiement et des contentieux est resté très limité sur l'année 2011, l'explication tient principalement au fait que beaucoup d'actifs sont loués à des locataires de premier rang.

Enfin il convient de souligner que l'année 2011 a été extrêmement active en termes de collecte et d'investissement pour les SCPI gérées par La Française Real Estate Managers. Les SCPI terminent toutes l'année avec un fort niveau d'investissement immobilier et des niveaux de trésorerie très faibles, ce qui contribuera au bon niveau des recettes locatives des prochains trimestres.

Dans ce contexte, les SCPI ont dans l'ensemble maintenu le niveau de leurs distributions au cours de l'exercice 2011, et entament l'année 2012 avec cette même stabilité.

■ DES VALEURS IMMOBILIÈRES STABLES

Au 31 décembre 2011, les valeurs d'expertises des patrimoines de la majeure partie des SCPI d'immobilier d'entreprise ont affiché une légère progression à périmètre constant, en s'appréciant de 1,10 % à 2,30 % selon les sociétés.

Cette valorisation résulte d'une stabilité globale des taux de capitalisation que les experts appliquent à des revenus immobiliers, qui se sont légèrement appréciés sur l'exercice.

Les valeurs de réalisation des SCPI qui intègrent, entre autres éléments, ces valeurs d'expertises ont pour leurs parts progressées plus modérément (la majorité des variations se situent autour +0,30 %). Ce décalage d'évolution résulte pour l'essentiel :

- de l'écart entre le niveau des revenus distribués sur l'année et le résultat réel produit par les sociétés diminuant le report à nouveau ou les réserves de plus-values ;
- de l'impact des dépenses d'investissement sur certains actifs en restructuration dont la valorisation n'a pas été encore pleinement répercutée dans les valeurs d'expertises.

Dans ce contexte d'évolution modérée des expertises et des valeurs de réalisation, les prix de parts n'ont pas été modifiés.

■ LE MARCHÉ DES SCPI : NOUVELLE COLLECTE HISTORIQUE

Après le niveau de collecte remarquable enregistré sur le marché de l'épargne immobilière en 2010, l'année 2011 s'achève sur un nouveau record avec près de 2,8 milliards d'euros de souscriptions nettes sur les produits SCPI.

Ces chiffres confirment l'intérêt fort des investisseurs pour la SCPI, qui cumule l'avantage de procurer un niveau de distribution attractif (les SCPI classiques distribuent actuellement entre 5 % et 5,50 %) et 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 1,6 %, marquant la stabilité des clients sur ces produits et la bonne maîtrise du marché des parts.

■ TRANSFORMATION DES SCPI EN OPCI

Dans la continuité de la modernisation de la pierre papier, le législateur a souhaité, en 2005, faire évoluer le marché vers un nouveau support en créant l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier). Doté d'atouts supplémentaires en termes de liquidité du marché des parts, de fiscalité et de souplesse de gestion, l'OPCI était initialement appelé à se substituer, à terme, à la SCPI. Mais, devant l'attachement confirmé des épargnants au produit, il a été décidé de faire coexister ces deux véhicules d'épargne, la SCPI et l'OPCI, qui répondent chacun à des attentes des investisseurs et peuvent en outre être complémentaires dans leur patrimoine. Néanmoins, les associés des SCPI restaient tenus, en application des dispositions de l'article L.214-84-2 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer, réunis en assemblée générale extraordinaire, sur la possibilité de transformer leur société en OPCI. Cette transformation, si tel était le cas, devant impérativement intervenir avant le 18 avril 2012 pour permettre sa réalisation sans frais directs et indirects, telle que prévue par les textes.

Les associés de la SCPI Immofonds 4, réunis en assemblée générale extraordinaire le 26 janvier 2012 ont rejeté, à une large majorité, la transformation de leur société en OPCI sous forme de FPI RFA SEL (Fonds de Placement Immobilier à Règles de Fonctionnement Allégées Sans Effet de Levier).

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Adresse 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 plafond 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 OPCI et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007.

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Patrick RIVIÈRE, Vice-Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Conseil de surveillance

Éric 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 Fédérale 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

La Française AM, représentée 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'assemblée générale de 2013 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012.
Édouard de VILLENAUT, secrétaire	
Olivier BLICQ	
Bernard BOISSON	
Michel CATTIN	
Bertrand de GELOES	
Régine PRATS	
Bernard RETAT	
AXA France Vie, représentée 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'assemblée générale de 2014 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 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'assemblée générale de 2013 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2011

Introduction

Immofonds 4 clôture son exercice 2011 avec une distribution de revenus de 10,32 euros par part, un prix de part stable à 201 euros et un rendement de 5,13 %. Le niveau de distribution de la SCPI a été augmenté à compter du troisième trimestre 2011 grâce à une situation locative qui a évolué favorablement. Immofonds 4 a enregistré au cours de l'exercice une collecte nouvelle de 33,8 millions d'euros ayant permis de résorber intégralement les parts en attente de retrait, mais aussi de se positionner sur de nouveaux investissements.

En clôturant l'année 2011 avec un taux d'occupation à 93 %, le patrimoine d'Immofonds 4 a fait preuve d'un très bon niveau d'activité. Le total des surfaces vacantes devrait encore décroître avec l'aboutissement en ce début d'exercice d'une négociation importante sur 1 136 m² permettant à l'immeuble "Le Stephenson" à Montigny-le-Bretonneux d'atteindre 100 % de remplissage.

Les relocations sont intervenues tant en Régions qu'en Ile-de-France mais de manière relativement disséminées. Ainsi il a été nécessaire de conclure 12 baux pour relouer 3 200 m² vacants.

Concernant l'évolution du patrimoine sur l'exercice 2011, deux arbitrages totalisant 1 400 m² ont été réalisés pour une valeur légèrement supérieure à 2,3 millions d'euros tandis que les investissements représentent plus de 46 millions d'euros.

Immofonds 4 a participé à hauteur de 10 % avec d'autres SCPI gérées par La Française Real Estate Managers, à l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Montrouge (92) et loué au groupe Bayard Presse dans le cadre d'un bail long terme (10 millions d'euros). De plus, la SCPI a aussi été associée à l'opération d'externalisation du groupe Carrefour avec l'acquisition des murs de 8 supermarchés offrant un rendement proche de 6,8 % (31 millions d'euros).

Enfin, en matière d'expertise, l'évolution de la valeur du patrimoine enregistre une progression de 1,42 % à périmètre constant, correspondant à une appréciation de la valeur de réalisation de + 2,04 %.

Malgré cette légère progression attendue, le prix de part est jugé adapté et n'a pas été modifié.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2011

Capital effectif	179 760 006 €
Nombre de parts	1 174 902
Capitalisation	236 155 302 €
Nombre d'associés	7 296
Valeur de réalisation	169,21 €
Prix de souscription*	201,00 €
Valeur de retrait*	185,92 €
Valeur ISF pour 2012**	185,92 €
Distribution 2011	10,32 €
Distribution prévisionnelle pour 2012	10,56 €

* Valeur de la part à compter du 1^{er} octobre 2008.

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

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2011	2010
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	22 643 372,42	17 496 519,49
dont loyers	13 178 510,45	12 669 045,77
Total des charges	12 181 896,29	7 482 031,03
Résultat	10 461 476,13	10 014 488,46
Dividende	10 655 466,28	10 370 432,52

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre

Capital social	179 760 006,00	157 618 305,00
Total des capitaux propres	192 548 022,40	167 999 829,97
Immobilisations locatives	216 860 363,71	173 281 974,24

	Global 2011	Par part 2011
--	-------------	---------------

Autres informations

Bénéfice	10 461 476,13	10,13*
Dividende	10 655 466,28	10,32*

Patrimoine

Valeur vénale / expertise	222 444 042,00	189,33
Valeur comptable	192 548 022,40	163,88
Valeur de réalisation	198 802 600,15	169,21
Valeur de reconstitution	229 966 633,62	195,73

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2011

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	144 717	12,31 %
Parts retirées avec contrepartie	23 585	2,00 %
Parts cédées de gré à gré	1 614	0,14 %
Parts transférées par succession et/ou donation	16 478	1,40 %
Part(s) en attente de retrait au 31 décembre	511	NS

Le volume des souscriptions enregistrées au cours de l'exercice a fortement progressé à 33,8 millions d'euros.

La contrepartie aux retraits de parts d'associés ayant souhaité se retirer n'a représenté que 4,7 millions d'euros dans un marché de parts caractérisé par sa fluidité.

Encore en cours de traitement administratif au 31 décembre 2011, les quelques parts en attente ne sont donc pas significatives.

Au 31 décembre 2011, la capitalisation de la SCPI en hausse de 14 % atteignait 236 millions d'euros et comptait 7 296 associés.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2011

Immofonds 4 a réalisé 3 investissements pour un montant de 46 656 629 euros HT acte en main.

- **Le 18 octobre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition en indivision, à Montrouge (92) - 16, 18, 20, rue Barbès, d'un immeuble dénommé "Le Minéralis" d'une surface totale de 15 599 m² de 5 étages sur rez-de-chaussée à usage de bureaux. Il offre un vaste hall d'accueil, un patio, un auditorium, des terrasses accessibles et 305 places de parking en sous-sol.

L'actif, situé dans le secteur tertiaire de Montrouge compris entre le périphérique et la ZAC de la Vache Noire, bénéficie de la proximité immédiate du boulevard périphérique, de l'autoroute A6 ainsi que d'une bonne desserte en transports en commun.

Il est occupé par le siège en France du groupe Bayard Presse dans le cadre d'un bail ferme jusqu'en août 2019. Présent dans 16 pays, Bayard Presse se situe au 5^e rang des groupes de presse français. Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 10 %, offre une rentabilité de 6,27 %.

- **Le 8 décembre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition, en indivision à Marseille (13002) - rue du Chevalier Paul, d'un immeuble en VEFA d'une surface utile de 6 261 m² à usage de bureaux et de 101 parkings. L'immeuble sera livré en août 2012, et sa commercialisation a commencé au premier semestre 2012.

L'actif, situé dans le quartier Euroméditerranée, le plus important quartier d'affaires de centre-ville en Europe du Sud, est bien desservi par les transports en commun proche des stations de tramway et métro. Cette acquisition offre une rentabilité prévisionnelle de 7,30 %.

- **Le 27 décembre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition d'une partie d'un portefeuille d'actifs "Carrefour Market" consistant en l'externalisation de 49 murs de supermarchés répartis à travers la France pour une surface GLA* de 108 324 m² au total. Les actifs sont tous intégralement loués à "Carrefour Supermarché France" dans le cadre d'un bail institutionnel de 12 ans fermes à compter du 1^{er} janvier 2012.

La SCPI s'est portée acquéreur de 8 actifs du portefeuille générant une rentabilité de 6,87 % et sis à :

Bourg-en-Bresse (01000) - 16 avenue de Marboz, Buchy (76750) - Route de Rocquemont - Route de la Gare, Châlette-sur-Loing (45120) - 17 rue du Général Leclerc, Essars (62400) - Rue du 11 Novembre, Landrecies (59550) - 5 boulevard des Résistants, Le Mans (72000) - Route de Bonnétable - Avenue du Maréchal Lyautey - Rue du Villaret, Mortain (50140) - Les Quatre Vents et Pierres (28130) - Rue du Moulin.

*GLA : Gross Leasable Area, il s'agit de la surface de vente plus les réserves et les locaux techniques.

ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2011

Date	Adresse	Type	Quote-part (%)	Surface utile (m ²)	Nombre parking	Prix HT/DC AEM
18-10-11	"LE MINERALIS 16-18-20 rue Barbès 92120 MONTRouGE	BUR	10%	1 560	31	10 068 214 €
08-12-11	Rue du Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	BUR	26%	1 628	26	5 482 082 €
27-12-11	Portefeuille CARREFOUR France	COM	100%	16 598	1 429	31 106 333 €
TOTAL				19 786	1 486	46 656 629 €

2. Les cessions de l'exercice 2011

Au cours de l'année 2011, la SCPI Immofonds 4 a arbitré deux actifs pour un montant global de 2 360 000 euros. Il s'agit d'actifs de bureaux pour une surface totale de 1 400 m² dont 193 m² vacants.

- Dans un immeuble indépendant situé au 2 rue Pierre et Marie Curie à MAXEVILLE (54), des lots de 808 m² à usage de bureaux ont été vendus le 23 novembre 2011 au prix de 630 000 euros.

Ces lots, partiellement vacants, nécessitaient d'importants travaux de rénovation. Cet actif est situé dans un marché difficile de la banlieue de Nancy.

- Le 30 novembre 2011, la SCPI a procédé à la vente d'un lot de bureau de 592 m² dans une copropriété des années 1970 située au 40 boulevard Henri Sellier à SURESNES (92) au prix de 1 730 000 euros. Ce lot, au 1^{er} étage avec une faible luminosité, nécessitait également des travaux de rénovation. Les difficultés de stationnement sont élevées dans ce quartier par ailleurs un peu éloigné des transports en commun.

ARBITRAGES RÉALISÉS EN 2011

Date de cession	Ville / adresse	Type	QP SCPI (%)	QP SCPI (m ²)	Date acquisition	Vacance en m ²	Locataires	Valeur bilantielle	Valeur Exp HD au 31-12-10	Prix cession Brut
23-11-11	Atelier 800 Maxeville 2 rue Pierre et Marie Curie 8 rue Blaise Pascal 54000 MAXEVILLE	BUR	100	808	19-10-89	193	2 locataires	683 241	590 000	630 000
30-11-11	40 boulevard Henri Sellier 92150 SURESNES	BUR	100	592	30-06-99	0	1 Locataire	960 429	1 550 000	1 730 000
Total				1 400		193		1 643 670	2 140 000	2 360 000

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

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

	2011	2010
Taux d'occupation financier annuel	93,70 %	87,40 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	93,00 %	89,40 %

Rappel :

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique exprime à un instant "T" (ici, 31-12-11) la surface occupée par rapport à la surface total du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2011, 13 178 510,45 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 885 000 euros.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une hausse de 6,30 points de son taux d'occupation financier s'expliquant notamment par l'évolution très positive du taux d'occupation physique, qui lui-même est la résultante des nombreuses relocations effectuées sur le patrimoine.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2011 sur un total de 11 344 m² (15 350 m² en 2010). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

33 actes ont été signés depuis le début de l'année 2011 entérinant l'aboutissement de 32 dossiers locatifs portant sur 20 174 m² dont :

- 19 relocations résorbant du vacant dont 2 extensions ;
- 6 dossiers de renégociations avec des locataires ;
- 4 dossiers de maintiens en place après la délivrance des congés ;
- 3 renouvellements de baux.

A noter, le travail réalisé sur le plan actif du patrimoine d'ImmoFonds 4, à savoir "Le Stephenson" a porté ses fruits en 2011. En effet, après une année 2010 consacrée aux travaux de désamiantage et de rénovation visant, à la fois, à améliorer les prestations de l'immeuble et sa performance environnementale, les premières locations ont été réalisées début 2011. Le solde des surfaces vacantes fait aujourd'hui l'objet d'une option ferme auprès d'une administration.

Les relocations les plus significatives sont indiquées ci-après :

RÉSORPTIONS DE VACANTS

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
28 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	BUR	100	1 177	593	03-2011	Bail 3/6/9 ans avec 3 mois de franchise, et des travaux bailleur.
DOMAIN DE PELUS 33700 MERIGNAC	BUR	100	750	110 186	03-2011 04-2011	Baux 3/6/9 ans avec 3 mois de franchise.
ZAC DU CHÊNE 69005 BRON	BUR	100	2 039	436	03-2012	Bail 3/6/9 ans avec 2 mois de franchise et des travaux bailleur.
LE BUISSON 670 av. de la République 59000 LILLE	BUR	100	3 238	203 141	03-2011 04-2011	Bail 3/6/9 ans avec 6 mois de franchise. Bail 3/6/9 ans avec 4 mois de franchise.
LE STEPHENSON 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	BUR	25	4 628	1 174	01-2011	12 000 m ² vacants (libérés par Saipem) rénovés. 5 000 m ² au global loués à ERDF - indivisions incluses. Il reste 4 545 m ² à louer sur la totalité de l'immeuble. Bail 6/9 ans avec 7 mois de franchise et des travaux bailleur.
LE STEPHENSON 78180 MONTIGNY	BUR	25	4 628	661	05-2011	Bail 3/6/9 ans avec 6 mois de franchise et des travaux bailleur, 2 640 m ² loués au global à Assystem - indivisions incluses. Reste 4 545 m ² à louer sur la totalité de l'immeuble.
LE PICO 46 Eugene Dupuis 94000 CRETEIL	ACT	100	1 233	937	05-2011	Bail civil 6/9 ans avec 2 mois de franchise et des travaux bailleur.

* QP : quote part de la SCPI.

RENÉGOCIATIONS - RENOUELEMENTS

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
CASSIOPE Rue des Tropiques 38130 ECHIROLLES	BUR	100	846	334	12-2010	Renouvellement du bail de la Commune en début d'année 2011.
CHANTRERIE Rue Jacques Daguerre 44300 NANTES	BUR	100	2 993	1 815	03-2011	Maintien en place au titre d'un nouveau bail pour Nextira One qui avait délivré congé. Réajustement du loyer à la valeur locative marché.
ZAC DU CHÊNE 69005 BRON	BUR	100	2 039	214	02-2012	Renouvellement du bail de Khorgest aux mêmes conditions locatives.
26 boulevard Beaubourg 77183 CROISSY BEAUBOURG	ACT	100	3 153	1 442	01-2011	Maintien en place avec réajustement de loyer à la valeur locative marché.

* QP : quote part de la SCPI.

Au 31 décembre 2011, la surface vacante de la SCPI est de 8 587 m² se répartissant comme suit :

Paris	15 m ²	soit 0,2 %
Ile-de-France	3 386 m ²	soit 39,4 %
Région	5 186 m ²	soit 60,4 %

LES VACANTS

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2011 concernent les locaux sis à :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces vacantes (m ²)	Commentaires
SOPHIA ANTIPOLIS 06560 VALBONNE	BUR	67	2 120	1 420	Actif à l'arbitrage - Sous promesse de vente.
LE SPACE 06200 NICE	BUR	35	1 579	411	Surfaces rénovées - Négociations en cours. Division par lot.
LE MOULIN NEUF 44800 SAINT HERBLAIN	BUR	100	1 308	509	Forte concurrence à l'offre dans ce parc tertiaire de seconde main => décision d'arbitrer pour vente utilisateur.
ZAC DU CHÊNE 69005 BRON	BUR	100	2 039	1 036	Vacance locative soldée par les dernières relocations.
LE PRESIDENT 69000 LYON	BUR	100	1 151	340	Une surface en cours de rénovation.
LE STEPHENSON 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	BUR	25	4 628	2 775	Locaux libérés par La Poste au 30 novembre 2011 : curage et désamiantage en cours avant rénovation. Négociations engagées sur la totalité des locaux vacants (solde vacant de Saipem + libération de La Poste) avec 3 administrations.
LE PICO 46-48 Eugene Dupuis 94000 CRETEIL	ACT	100	1 233	297	Parc tertiaire sur un secteur de moyennes surfaces à tendance administratives. Arrivée du métro à proximité depuis fin octobre 2011.
	ACT	100	1 233	303	

* QP : quote part de la SCPI.

LES RÉSILIATIONS

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 212 m² soit 0,17 % de la surface en exploitation (123 788 m²).

Les plus significatives concernent :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces résiliées (m ²)	Date résiliation	Locataire sortants / Commentaires
LE SPACE 06200 NICE	BUR	35	1 579	70	14-06-12	Libérés par Setec Travaux Publics.
PARC SAINT EXUPERY 69500 BRON	BUR	100	732	142	31-03-12	Bail de courte durée signé avec Avantex pour son maintien en place de 12 mois supplémentaires.

* QP : quote part de la SCPI.

2. Contentieux

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

Compte tenu de la reprise de 79 204,91 euros, justifiée par les dossiers qui se sont soldés au cours de l'exercice, et de la provision de 30 178,87 euros qui a été constituée pour créances douteuses, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une reprise nette de 49 026,04 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, travaux immobilisés, entretiens courants) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2011 :

	2011
Travaux réalisés	1 410 688,91 €
Provisions pour travaux	670 899,46 €

Nature des travaux réalisés en 2011

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
94110 ARCUEIL 10/12 Avenue convention	Travaux de modernisation et de mise en conformité	117 198,00 €
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX 1 rue Stéphenson	Travaux de réfection	93 843,39 €
92733 NANTERRE CEDEX 87 rue des Trois Fontanot	Travaux de mise en conformité	29 766,38 €

Travaux immobilisés

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
06200 NICE 208 Route de Grenoble	Travaux de restructuration	442 133,22 €
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX 1 rue Stéphenson	Travaux de restructuration	325 887,03 €
92000 NANTERRE 119-125 rue des Trois Fontanot	Travaux de restructuration	207 811,27 €

C. Expertises et répartition du patrimoine

Les valeurs vénales au 31 décembre 2011 s'élevaient à 222 444 042 euros hors droits, en hausse de 1,42 % à périmètre constant par rapport à l'année 2010. Par ailleurs, la valeur globale a progressé de 26 % grâce à l'acquisition de 10 nouveaux actifs de bureaux et commerces pour environ 46,6 millions d'euros.

En dépit d'un climat économique peu favorable, les valeurs locatives "prime" à Paris ont connu une hausse significative en 2011 dans les quartiers les plus recherchés et dans un contexte de forte pénurie de l'offre de qualité. Dans le reste de l'Ile-de-France, l'évolution des valeurs locatives est restée généralement contrastée en fonction des secteurs, alors qu'en région la stabilité des loyers faciaux masque souvent de nombreux avantages commerciaux négociés par les preneurs. Le dynamisme du marché de l'investissement s'est traduit, notamment au premier trimestre, par une baisse des taux de rendement puis par une stabilité les trimestres suivants.

Compte tenu de la consistance du portefeuille de la SCPI ImmoFonds 4, constituée en grande majorité de bureaux en province, l'expert a reflété dans la majorité des cas la stabilité des valeurs locatives ainsi que celle des taux de rendement. Pour les quelques immeubles de bonne qualité, très bien situés, en région parisienne ou dans des métropoles régionales dynamiques, les taux ont été revus à la baisse pour refléter l'engouement actuel des investisseurs pour ces secteurs.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2011

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Pkg	Total en m ²	Total en %
Paris	3 385				28	3 385	2,70 %
Région parisienne	22 833	4 339	9 337	13 503	869	50 012	39,88 %
Province	43 071	28 048	900		2 842	72 019	57,42 %
Total (m²)	69 289	32 387	10 237	13 503	3 739	125 416	
Total % (hors pkg)	55,25 %	25,82 %	8,16 %	10,77 %			100 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2011

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en €	Total en %
Paris	16 126 709				16 126 709	7,25 %
Région parisienne	77 755 581	8 088 926	11 870 000	11 520 000	109 234 507	49,11 %
Province	64 202 826	31 910 000	970 000		97 082 826	43,64 %
TOTAL (€)	158 085 116	39 998 926	12 840 000	11 520 000	222 444 042	
<i>TOTAL 2010 (€)</i>	<i>142 786 464</i>	<i>8 367 400</i>	<i>12 730 000</i>	<i>11 560 000</i>	<i>175 443 864</i>	
TOTAL %	71,07 %	17,98 %	5,77 %	5,18 %		100 %

V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française AM, 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 surveillances 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 2011

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	216 860 363,71
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(24 312 341,31)
Valeur comptable	192 548 022,40
Valeur comptable ramenée à une part	163,88
Valeur des immeubles "actuelle"	222 444 042,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(23 641 441,85)
Valeur de réalisation	198 802 600,15
Valeur de réalisation ramenée à une part	169,21
Valeur de réalisation	198 802 600,15
Frais d'acquisition des immeubles	13 791 530,60
Commission de souscription*	17 372 502,87
Valeur de reconstitution	229 966 633,62
Valeur de reconstitution ramenée à une part	195,73

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

T

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 ou acquéreur au 31 décembre ⁽²⁾
2007	152 823 285,00	21 058 255,00	998 845	7 069	1 726 680,00	216,00
2008	157 618 305,00	6 769 440,00	1 030 185	7 224	979 479,23	201,00
2009	157 618 305,00	0,00	1 030 185	7 266	273 204,22	201,00
2010	157 618 305,00	0,00	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

(1) Diminué des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable.

(2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur. Au 1^{er} octobre 2008, le prix d'émission a été ramené à 201,00 euros.

2. Évolution du prix de la part

	2007	2008	2009	2010	2011
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	200,00	216,00	201,00	201,00	201,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	11,79	11,16	10,89	10,08	10,32
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	5,90 %	5,17 %	5,42 %	5,01 %	5,13 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	1,00	0,93	1,70	1,36	1,35

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

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

(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	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2007	10 617	1,06 %	-	-	-
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

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

Libellés	2007		2008		2009		2010		2011	
	Montant	% du total du revenu								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	13,17	94,21	13,36	95,57	13,85	94,80	12,31	97,31	12,76	98,08
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,20	8,58	0,45	3,22	0,10	0,68	0,04	0,32	0,02	0,15
Produits divers	0,27	1,93	0,17	1,22	0,66	4,52	0,30	2,37	0,23	1,77
TOTAL DES REVENUS	14,64	104,72	13,98	100,00	14,61	100,00	12,65	100,00	13,01	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	1,44	10,30	1,38	9,87	1,44	9,86	1,24	9,80	1,23	9,45
Autres frais de gestion*	0,30	2,15	0,18	1,29	0,14	0,96	0,17	1,34	0,19	1,46
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,14	1,00	0,05	0,36	0,07	0,48	0,07	0,55	0,07	0,54
Charges immobilières non récupérées	0,60	4,29	0,65	4,65	0,62	4,24	0,97	7,67	0,89	6,84
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	2,48	17,74	2,26	16,17	2,27	15,54	2,45	19,37	2,38	18,29
Amortissements nets	(0,14)	(1,00)	0,03	0,21		0,00		0,00		0,00
- patrimoine (sol d'autrui)										
- autres (charges à étaler)					0,05	0,34	0,16	1,26	0,23	1,77
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,58	4,15	0,52	3,72	0,61	4,18	0,37	2,92	0,32	2,46
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	(0,03)	(0,21)	0,01	0,07		0,00	(0,06)	(0,47)	(0,05)	(0,38)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,41	2,93	0,56	4,01	0,66	4,52	0,47	3,72	0,50	3,84
TOTAL DES CHARGES	2,89	20,67	2,82	20,17	2,93	20,05	2,92	23,08	2,88	22,14
RESULTAT	11,75	84,05	11,16	79,83	11,68	79,95	9,73	76,92	10,13	77,86
Variation du report à nouveau	(0,04)	(0,29)	(0,00)	(0,02)	0,79	5,39	(0,35)	(2,77)	(0,19)	(1,46)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,79	84,33	11,16	79,85	10,89	74,56	10,08	79,68	10,32	79,32
Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,46	81,97	11,01	78,76	10,86	74,33	10,07	79,60	10,31	79,25

* 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, les cotisations AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2010*	Durant l'année 2011	Total au 31-12-2011
Fonds collectés**	191 263 473,75	29 088 117,00	220 351 590,75
Cessions d'immeubles	6 014 014,30	2 193 014,37	8 207 028,67
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion : commissions de souscriptions, commissions de surinvestissement	(16 482 373,27)	(2 423 312,80)	(18 905 686,07)
Achats d'immeubles	(181 725 666,03)	(45 699 731,77)	(227 425 397,80)
Reconstitution report à nouveau		(195 367,95)	(195 367,95)
Frais d'acquisition des immobilisations	(5 133 091,20)	(2 471 965,75)	(7 605 056,95)
Divers	(33 400,97)		(33 400,97)
Sommes restant à investir	(6 097 043,42)	(19 509 246,90)	(25 606 290,32)

* Depuis l'origine de la société.

** Dont solde du compte écart sur remboursement de parts pour 1 059 551,73 euros.

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'emprunt, 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 2011 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	14 468 977
Charges déductibles	4 334 442
Revenu net	10 134 535
Soit par part en pleine jouissance	9,82

REVENU FINANCIER

Revenu	30 814,20
Soit par part en pleine jouissance	0,03
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,02

* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2012 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 24 % (contre 19% précédemment). Pour les associés résidents, les prélèvements sociaux sont portés à 13,50 % (contre 12,30 % précédemment). Ainsi, le taux global d'imposition des associés résidents ayant opté au prélèvement libératoire ressort à 37,50 % contre 31,30 % précédemment.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	11 064 806
Réintégration	
Déduction (plus values nettes à long terme)	703 821
Résultat fiscal	10 360 985

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	11 064 806
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	11 064 806

* 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 du 31 décembre 2011 de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin 2010 à titre de comparaison.

Échéances (J=date de clôture)	Dettes 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			356 543,34					356 543,34*
Fournisseurs d'immobilisations							2 804 503,89	2 804 503,89**
TOTAL à payer	0,00	0,00	356 543,34	0,00	0,00	0,00	2 804 503,89	3 161 047,23

Échéances au 31-12-2010

Fournisseurs			270 407,02					270 407,02*
Fournisseurs d'immobilisations							27 412,89	27 412,89**
TOTAL à payer	0,00	0,00	270 407,02	0,00	0,00	0,00	27 412,89	297 819,91

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs. Seuls les comptes de fournisseurs d'exploitation sont repris pour l'exercice 2011.

** 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. Les sommes versées dans le cadre de promesses de vente ne sont pas reprises dans ce tableau pour l'exercice 2011.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, 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 2011.

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 ayant repris dès le début de l'année, la société de gestion n'a pas eu à utiliser, ce dont nous nous félicitons, la possibilité qui lui avait été laissée de doter le fonds de remboursement, afin d'assurer, si nécessaire, la liquidité des parts. Cette liquidité a en effet été assurée par la collecte qui s'est intensifiée, en particulier au cours du dernier trimestre, pour s'élever au montant total de 33 828 702,00 euros, représentant les souscriptions de 168 302 parts, dont 23 585 ayant compensé des demandes de retrait et 144 717 ayant augmenté le capital.

Le capital effectif de notre SCPI était ainsi porté de 157 618 305,00 euros à 179 760 006,00 euros au 31 décembre 2011 et, à cette même date, les 511 parts en attente de retrait étaient d'ores et déjà en cours de traitement.

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 Maxeville et à Suresne ; lesquels, pour un montant total de 2 360 000 euros, ont permis à ImmoFonds 4 de se séparer de 1 400 m² de locaux partiellement vacants.

Nous avons également pris connaissance des acquisitions de l'exercice, au nombre de trois, dont deux réalisées en indivision avec d'autres SCPI du Groupe à Montrouge et Marseille. Quant au troisième investissement, celui-ci qui s'est concrétisé le 27 décembre, concerne huit actifs à usage de commerce situés dans des agglomérations de taille moyenne. Acquis dans le cadre de l'externalisation, par le Groupe Carrefour, d'un portefeuille de supermarchés, ces locaux, loués à Carrefour Market suivant un bail de 12 ans fermes, offrent un rendement de 6,87 %. Ces acquisitions représentent ensemble un montant total de 46 656 629,00 euros investi sur la base d'un rendement brut moyen de 6,79 %.

En ce qui concerne la valeur vénale du patrimoine, la nouvelle évaluation des expertises, qui ressort au 31 décembre 2011 à 222 444 042,00 euros, enregistré, à patrimoine identique, une augmentation de 1,42 % par rapport à 2010.

Le prix de souscription de la part est demeuré inchangé 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 10 061 m² au début de l'exercice, a pu être ramené à 8 587 m², conduisant à constater un taux d'occupation physique du patrimoine porté de 89,40 % l'an passé à 93 % au 31 décembre 2011. Quant au taux d'occupation financier, celui-ci a augmenté de 6,3 points pour s'établir à 93,70 % au titre de l'année contre 87,40 % au titre de l'année 2010.

4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 14 mars 2012, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2011 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, les produits de l'activité ressortent à 13 345 888,41 euros contre 12 934 963,38 euros en 2010. Le résultat financier est en baisse en étant ramené, sous les effets de la diminution des encours gérés de 44 040,67 euros à 16 728,25 euros au 31 décembre 2011. La provision pour grosses réparations, qui a été utilisée à hauteur de 340 358,62 euros contre 453 594,21 euros en 2010, s'élève à 670 899,46 euros à la fin de l'exercice.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice, soit 10 461 476,13 euros, ressort à 10,13 euros et la distribution effectuée a légèrement progressé de 2,38 % pour être fixée à 10,32 euros.

5. PERSPECTIVES 2012

Pour 2012, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager la poursuite de l'augmentation du résultat et une distribution qui, dans ces conditions, pourrait être portée à 10,56 euros par part tout en permettant de recommencer à reconstituer le report à nouveau.

6. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L 214-76 DU CODE MONETAIRE 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.

7. PROJETS DE RESOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 14 mars 2012 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.

8. OPCl

Réunis en assemblée générale extraordinaire, conformément aux dispositions de l'article L.214-84-2 du Code Monétaire et Financier, vous avez, à une très large majorité le 26 janvier 2012, réaffirmé votre attachement à votre Société en sa forme juridique de SCPI, en votant non à la résolution relative à sa transformation en OPCl. Votre Conseil, qui était majoritairement favorable au maintien de la SCPI, se félicite par conséquent de ce vote.

Tels sont, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2011 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Nous vous remercions de la confiance que vous voulez bien nous accorder et restons à votre écoute.

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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2011 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 10 461 476,13 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 RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 10 461 476,13 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 1 591 260,70 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 12 052 736,83 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution (correspondant au montant cumulé des acomptes versés) une somme de 10 655 466,28 euros ;
- au report à nouveau une somme de 1 397 270,55 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 2011, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 192 548 022,40 euros, soit 163,88 euros par part ;
- valeur de réalisation : 198 802 600,15 euros, soit 169,21 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 229 966 633,62 euros, soit 195,73 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion dans la limite de 15 millions d'euros à :

- contracter des emprunts ;
- consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
- assumer des dettes ;
- procéder à des acquisitions payables à terme ;

au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'impôt sur la plus-value immobilière, d'un montant total de 35 272,00 euros, soit 0,04 euro par part, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers lors des cessions d'éléments du patrimoine social au cours de l'exercice, autorise la société de gestion à verser aux autres associés, en vue de respecter l'égalité, l'équivalent de l'impôt non acquitté pour leur compte, soit :

- pour les associés personnes physiques non résidentes, une somme totale de 268,00 euros ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale de 12 035,00 euros.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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 ;
- autorise la société de gestion 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 2012.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée général :

- 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 ;
- 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.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

DIXIÈME 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 2011

	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	216 860 363,71	222 444 042,00	173 281 974,24	175 443 864,00
Terrains et constructions	210 709 805,43	216 828 042,00	172 430 390,87	175 443 864,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	5 368 996,35	5 616 000,00	140 207,00	
Autres immobilisations locatives	781 561,93		711 376,37	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immobilisations locatives				
Provisions liées aux placements immobiliers	(670 899,46)		(677 078,40)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(670 899,46)		(677 078,40)	
Grosses réparations pour travaux de remise en état				
Grosses réparations exceptionnelles				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	216 189 464,25	222 444 042,00	172 604 895,84	175 443 864,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	57 743,69	57 743,69	13 079,46	13 079,46
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	57 743,69	57 743,69	13 079,46	13 079,46
Créances	2 747 247,60	2 747 247,60	1 470 156,77	1 470 156,77
Locataires et comptes rattachés	266 331,48	266 331,48	348 832,92	348 832,92
Provisions pour dépréciation des créances douteuses	(48 599,06)	(48 599,06)	(97 625,10)	(97 625,10)
Créances fiscales et sociales	1 554 843,45	1 554 843,45	186 277,38	186 277,38
Fournisseurs et comptes rattachés	661 605,62	661 605,62	186 875,88	186 875,88
Autres créances	313 066,11	313 066,11	845 795,69	845 795,69
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités			2 075 223,24	2 075 223,24
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités			2 075 223,24	2 075 223,24
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	(17 511 887,17)	(17 511 887,17)	(2 392 477,43)	(2 392 477,43)
Emprunts auprès des établissements de crédits				
Dépôts et cautionnements reçus	(2 361 105,11)	(2 361 105,11)	(2 392 477,43)	(2 392 477,43)
Banques créditrices	(15 150 782,06)	(15 150 782,06)		
Dettes d'exploitation	(2 341 519,88)	(2 341 519,88)	(2 294 687,86)	(2 294 687,86)
Fournisseurs et comptes rattachés	(908 271,38)	(908 271,38)	(481 907,33)	(481 907,33)
Locataires et comptes rattachés	(1 433 248,50)	(1 433 248,50)	(1 812 780,53)	(1 812 780,53)
Dettes diverses	(6 628 342,65)	(6 628 342,65)	(3 511 570,79)	(3 511 570,79)
Dettes fiscales et sociales	(14 009,50)	(14 009,50)	(235 951,36)	(235 951,36)
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(3 212 154,51)	(3 212 154,51)	(27 412,89)	(27 412,89)
Associés à régulariser	(244 248,28)	(244 248,28)	(228 687,62)	(228 687,62)
Associés dividendes à payer	(2 746 460,36)	(2 746 460,36)	(2 592 833,04)	(2 592 833,04)
Autres dettes diverses	(411 470,00)	(411 470,00)	(426 685,88)	(426 685,88)
TOTAL II	(23 676 758,41)	(23 676 758,41)	(4 640 276,61)	(4 640 276,61)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	35 316,56	35 316,56	35 210,74	35 210,74
Autres charges à étaler				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	35 316,56	35 316,56	35 210,74	35 210,74
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	192 548 022,40		167 999 829,97	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		198 802 600,15		170 838 798,13

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

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2011 AU 31-12-2011 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2010	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	157 618 305,00		22 141 701,00	179 760 006,00
Capital souscrit	157 618 305,00		22 141 701,00	179 760 006,00
Primes d'émission	11 996 303,31		1 855 769,50	13 852 072,81
Prime d'émission	33 645 168,75		6 946 416,00	40 591 584,75
Prélèvement sur prime d'émission	(21 648 865,44)		(5 090 646,50)	(26 739 511,94)
Imputation des écarts sur remboursements de parts				
Écart sur remboursement de parts				
Prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	270 589,69			270 589,69
Fonds de remboursement utilisé, prélevé sur le résultat	270 589,69			270 589,69
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	(3 281 260,78)		549 344,13	(2 731 916,65)
Réserves				
Report à nouveau	1 751 836,81	(355 944,06)	195 367,95	1 591 260,70
Résultat de l'exercice avant acpte & prélt libératoire	(355 944,06)	355 944,06	(193 990,15)	(193 990,15)
Résultat de l'exercice avant acompte et prélèvement libératoire	10 014 488,46	(10 014 488,46)	10 461 476,13	10 461 476,13
Acompte sur distribution	(10 364 637,55)	10 364 637,55	(10 649 665,40)	(10 649 665,40)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(5 794,97)	5 794,97	(5 800,88)	(5 800,88)
TOTAL GÉNÉRAL	167 999 829,97	-	24 548 192,43	192 548 022,40

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011

CHARGES	2011	2010
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	3 403 157,40	3 295 977,32
Autres charges		
	3 403 157,40	3 295 977,32
Charges non refacturées		
Charges locatives	283 848,90	343 442,99
Travaux d'entretien	89 329,74	101 159,40
Grosses réparations	340 358,62	453 594,21
Autres charges	742 916,98	726 862,20
	1 456 454,24	1 625 058,80
Total des charges immobilières	4 859 611,64	4 921 036,12
Charges d'exploitation		
Rémunération de la gérance	1 272 354,54	1 276 627,48
Diverses charges d'exploitation	200 768,93	176 987,23
Dotation aux amortissements d'exploitation	2 705 871,47	437 666,56
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	30 178,87	24 281,46
Provision pour grosses réparations	334 179,68	378 231,10
Autres provisions		
	364 358,55	402 512,56
Commission de souscription	2 552 072,09	226 034,59
Commission de surinvestissement	226 783,60	38 223,44
Autres charges		
Total des charges d'exploitation	7 322 209,18	2 558 051,86
Charges financières		
Charges exceptionnelles	75,47	2 943,05
TOTAL DES CHARGES	12 181 896,29	7 482 031,03
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	10 461 476,13	10 014 488,46
TOTAL GÉNÉRAL	22 643 372,42	17 496 519,49
PRODUITS	2011	2010
Produits immobiliers		
Loyers	13 178 510,45	12 669 045,77
Charges refacturées	3 403 157,40	3 295 977,32
Produits annexes	167 377,96	265 917,61
Total des produits immobiliers	16 749 045,81	16 230 940,70
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation	2 471 965,75	277 221,12
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	79 204,91	85 676,03
Grosses réparations	340 358,62	453 594,21
Autres reprises de provisions		
	2 891 529,28	816 491,36
Transfert de charges d'exploitation	133 762,58	99 120,04
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	2 552 072,09	226 034,59
Commission de surinvestissement	226 783,60	38 223,44
Autres prélèvements		
	2 778 855,69	264 258,03
Prélèvements sur prime de fusion		
Total des produits d'exploitation	5 804 147,55	1 179 869,43
Produits financiers	16 728,25	44 040,67
Produits exceptionnels	73 450,81	41 668,69
TOTAL DES PRODUITS	22 643 372,42	17 496 519,49
TOTAL GENERAL	22 643 372,42	17 496 519,49

ANNEXE

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 fondés les comptes annuels : néant ;
- À 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 depuis le 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, 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

Les plus values réalisées par les particuliers, ne sont pas imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient 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 2011, pour un montant total de 47 575 euros, sera versée au profit des associés présent à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 35 272 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 personnes physique non résidentes, une somme de 268 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 12 035 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 1er 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 2011 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.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2011 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 222 444 042 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 2011, la provision pour grosses réparations s'établit à 670 899,46 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 CHIFFRES

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	143 827 677,83	152 469 116,00	135 054 030,88	142 786 464,00
Locaux d'activité	14 807 500,80	12 840 000,00	14 660 434,36	12 730 000,00
Commerces	39 335 140,73	39 998 926,00	9 906 254,00	8 367 400,00
Entrepôts	13 521 048,00	11 520 000,00	13 521 048,00	11 560 000,00
Total	211 491 367,36	216 828 042,00	173 141 767,24	175 443 864,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	5 368 996,35	5 616 000,00	140 207,00	
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Total	5 368 996,35	5 616 000,00	140 207,00	-
Total général	216 860 363,71	222 444 042,00	173 281 974,24	175 443 864,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-2010	166 496 429,16
Acquisitions de l'exercice	38 928 886,73
16-18-20 Rue Barbes - 92120 Montrouge	9 500 000,00
16 Avenue de Marboz - 01000 Bourg-en-Bresse	3 399 013,98
Route gare - 76750 Buchy	4 079 043,30
17 Rue Général Leclerc - 45120 Chalette-sur-Loing	3 314 004,81
Rue du 11 novembre - 62400 Essart	2 743 244,30
29 Rue du Général de Gaulle - 59550 Landrecies	3 658 107,69
Route de Bonnetable - 72000 Le Mans	5 361 737,02
Rue des quatre vents - 50140 Mortain	3 151 899,19
2 Rue de la Bois Ramée - 28130 Pierres	3 721 836,44
Cessions de l'exercice	(1 643 670,24)
8 Rue Blaise Pascal - 54320 Maxeville	(683 241,43)
40 boulevard Henri Scellier - 92150 Suresnes	(960 428,81)
Solde terrains et constructions au 31-12-2011	203 781 645,65

TRAVAUX IMMOBILISÉS

Solde au 31-12-2010	5 933 961,71
Comptabilisations de l'exercice	994 198,07
8 Place de la bourse - 75002 Paris	18 366,55
113 rue des trois fontanot - 92000 Nanterre	207 811,27
1 Rue Stéphenson 78180 - Montigny-le-Bretonneux	325 887,03
208 Route de Grenoble - 06200 Nice	442 133,22
Sorties de climatisations suite renouvellement	(6 410,63)
45 Rue Abel Gance - 92000 Boulogne	(6 410,63)
Entrées de climatisation suite renouvellement	6 410,63
45 Rue Abel Gance - 92000 Boulogne	6 410,63
Solde des travaux immobilisés au 31-12-2011	6 928 159,78
Solde des Terrains et constructions au 31-12-2011	210 709 805,43

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Solde au 31-12-2010		140 207,00
Comptabilisations de l'exercice		5 228 789,35
Rue Chevalier Paul - 13002 Marseille	5 368 996,35	
26 à 32 Rue Eugène Dupuis - 94000 Créteil	(119 435,20)	
36 à 38 Rue Eugène Dupuis - 94000 Créteil	(20 771,80)	
Solde au 31-12-2011		5 368 996,35

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2010		1 151 105,46
Comptabilisations de l'exercice		266 453,99
4 bis Rue Maryse Bastie - 69500 Bron	(13 421,61)	
Parc sud galaxie - 38130 Echirolles	30 571,15	
669-670-681 Avenue de la république - 59000 Lille	(24 215,68)	
28 Avenue Léonard de Vinci - 33600 Pessac	18 150,45	
46 Rue Eugène Dupuis - 94000 Créteil	166 685,78	
Domaine de Pelus - 33700 Mérignac	48 925,90	
36/38 Rue Eugène Dupuis - 94000 Créteil	39 758,00	
Solde au 31-12-2011		1 417 559,45

AMORTISSEMENTS DES INSTALLATIONS, AGENCEMENTS ET AMÉNAGEMENTS

Solde au 31-12-2010		(439 729,09)
Comptabilisations de l'exercice		(196 268,43)
10/12 Avenue Convention - 94110 Arcueil	(22 845,71)	
13/17 Allée Gingkos - 69500 Bron	(32 127,52)	
Avenue Pierre Duhem - 13090 Aix-en-Provence	(96 406,23)	
26 à 32 Rue Eugène Dupuis - 94000 Créteil	(30 327,43)	
46 Rue Eugène Dupuis - 94000 Créteil	(21 098,31)	
Parc sud galaxie - 38130 Echirolles	(2 043,66)	
28 Avenue Léonard de Vinci - 33600 Pessac	(2 317,29)	
669-670-681 Avenue de la République - 59000 Lille	23 995,64	
Domaine de Pelus - 33700 Mérignac	(9 785,18)	
116/126 Rue du Médoc - 33110 Le Bouscat Bordeaux	(7 621,41)	
4 bis Rue Maryse Bastie - 69500 Bron	12 968,87	
208 Route de Grenoble - 06200 Nice	(93,80)	
36/38 Rue Eugène Dupuis - 94000 Créteil	(7 951,60)	
139 Rue de l'aviation - 69800 Saint-Priest	(614,80)	
Solde au 31-12-2011		(635 997,52)

Solde des installations, agencements et aménagements au 31-12-2011 **781 561,93**

Solde des immobilisations locatives au 31-12-2011 **216 860 363,71**

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2010		13 079,46
Fonds de roulement versés aux syndicats	52 101,14	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	7 436,91	
Solde des dépôts versés au 31-12-2011		57 743,69

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 01-01-2011	Compte à compte 2011*	Dotation 2011	Montant des amortissements au 31-12-2011
Agencements, aménagements et installations	5	439 729,09	(37 637,29)	233 905,72	635 997,52

* Les agencements, aménagements installations totalement amortis au cours de l'exercice, ainsi que ceux concernant les immeubles vendus ont fait l'objet d'une écriture de régularisation comptable.

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2010	Augmentation des charges à étaler 2011	Compte à compte 2011*	Dotation 2011	Montant des charges à étaler au 31-12-2011
Frais d'acquisition des immobilisations	-	2 471 965,75		(2 471 965,75)	-

* Les charges à étaler totalement amortis au cours de l'exercice, ainsi que ceux concernant les immeubles vendus ont fait l'objet d'une écriture de régularisation comptable.

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2010	Dotation 2011	Transfert compte à compte	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2011
Pour grosses réparations	677 078,40	334 179,68		340 358,62	670 899,46
Pour créances douteuses	97 625,10	30 178,87		79 204,91	48 599,06
Pour autres risques et charges	-	-		-	-
Total	774 703,50	364 358,55	-	419 563,53	719 498,52

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Total au 31-12-2011	Néant
----------------------------	--------------

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2010

Résultat 2010	10 014 488,46
Report à nouveau 2010	1 751 836,81
Total distribuable	11 766 325,27
Distribution 2010	10 364 637,55
Prélèvement libératoire payé pour compte	5 794,97
Total de la distribution	10 370 432,52
Reconstitution du report à nouveau⁽¹⁾	195 367,95
Report à nouveau après affectation du résultat	1 591 260,70

(1) Prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant, en application de la résolution adoptée au cours de l'assemblée générale extraordinaire du 14 juin 2011.

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Dettes Fournisseurs	415 479,10
Autres dettes Diverses	350 446,51
Total	765 925,61
Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	150 232,84
Total	150 232,84

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	242 315,88
Locataires : créances douteuses	24 015,60
Total	266 331,48

■ CONCOURS BANCAIRES COURANTS

Les concours bancaires courants figurent sous la rubrique "banques créditrices" pour un montant de 15 150 782,06 euros.
Le montant des intérêts courus débiteurs non échus à payer au 31 décembre 2011 s'élève à 13 522,16 euros.

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Assurances Dommage ouvrage	35 316,56
Total	35 316,56

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Total	Néant
--------------	--------------

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	1 329 394,97
Honoraires sur état des lieux	9 129,13
Entretien et réparations	171 302,72
Grosses réparations	42 674,74
Primes d'assurance	113 584,10
Frais de contentieux	378,60
Taxes bureaux	242 235,75
Taxes foncières	1 180 920,30
Taxes ordures ménagères	249 152,04
Autres taxes immobilières	1 989,52
Honoraires de gestion	43 969,53
Honoraires de rédaction de baux	18 426,00
Total	3 403 157,40

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	26 396,27
Charges d'entretien du patrimoine locatif	141 103,92
Autres charges immobilières	99 855,50
Total	267 355,69

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	26 396,27
Produits de l'activité immobilière	(56 426,09)
Total	(30 029,82)

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Soldes divers	75,47
Total	75,47

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	3 898,52
Dégrèvements d'impôts	49 921,10
Soldes divers locataires	19 631,19
Total	73 450,81

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Fonds de remboursement disponible au 01-01-2011	
Prélèvements 2011	
Affectation au report à nouveau	
Solde disponible au 31-12-2011	Néant

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	1 139 031,68
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant

■ PROMESSE DE VENTE ET D'ARBITRAGE

Adresse	Nature	Date	Prix de vente ou de promesse	Valeur d'expertise 2011	Valeur comptable 2011
18, av. du 35 ^e Rég. d'aviation - 69005 BRON	Expropriation	23-12-10	10 696,00		
18, av. du 35 ^e Rég. d'aviation - 69005 BRON	Remploi	23-12-10	1 854,00		
Nouvelle Vague - ZAC du Pré Gauchet - 44000 NANTES	Acquisition VEFA	23-12-11	8 153 012		

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
06200	NICE	208, ROUTE DE GRENOBLE	05-06-89	1 579	54
06500	VALBONNE	ROUTE DES LUCIOLES	29-01-92	2 120	32
13090	AIX - LES MILLES	AVENUE PIERRE DUHEM	06-01-00	1 013	35
21000	DIJON	PARC TECHNOLOGIQUE	18-09-89	926	27
33000	BORDEAUX CANEJAN	RUE DE LESSEPS	16-10-02	2 500	85
33110	LE BOUSCAT BORDEAUX	116-126, RUE DU MÉDOC	09-11-89	2 083	82
33600	PESSAC	28 AV LÉONARD DE VINCI	30-11-01	1 177	36
33700	MERIGNAC	DOMAINE DE PELUS AVENUE DE PYTHAGORE	31-08-04	1 090	40
33700	MERIGNAC	DOMAINE DE PELUS BÂT SFIG	29-11-04	750	32
33701	MERIGNAC	DOMAINE DE PELUS AVENUE DE PYTHAGORE	15-12-04	849	32
34000	MONTPELLIER	816 RUE DE LA CROIX DE LAVIT	07-05-04	3 156	141
35000	RENNES	6, PLACE DES COLOMBES	24-07-91	918	16
35000	RENNES	5, ALLÉE DE LA CROIX DES HÊTRES	31-07-93	89	232
35000	RENNES	ZAC MULTISITES DE COESMES	24-03-98	3 532	5
38000	GRENOBLE	1,3,5 AVENUE DU DOYEN WEIL	24-08-94	1 125	9
38130	ECHIROLLES	BÂT. B - 1, RUE DES TROPIQUES	02-12-99	943	34
38130	ECHIROLLES	BÂT. C - 3, RUE DES TROPIQUES	29-12-99	846	25
44300	NANTES	EUROPARC D'ACTIVITÉ	24-03-05	2 993	96
44800	SAINT HERBLAIN	AVENUE JACQUES CARTIER	16-03-90	1 308	34
54000	NANCY	ZAC DE MAXEVILLE			
59000	LILLE	669-679-681 AV. DE LA RÉPUBLIQUE	04-02-00	3 238	86
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	ZAC DE LA PILATERIE	06-04-90	2 430	68
69000	LYON	38, AV. GEORGES POMPIDOU	11-03-99	1 151	22
69003	LYON	107/109 BLD VIVIER MERLE	13-11-07	1 261	34
69005	BRON	18, AV. DU 35ÈME RÉG. D'AVIATION	03-08-99	2 039	38
69500	BRON	RUE MARYSE BASTIE	27-11-89	732	22
69800	SAINT PRIEST	PARC EUROPARC BAT 8	26-06-01	1 595	58
75002	PARIS	8 PLACE DE LA BOURSE 5-9 RUE FEYDEAU	30-09-04	997	4
75004	PARIS	8/10 RUE DU RENARD	30-07-08	675	
75010	PARIS	76, RUE DU FBG SAINT-DENIS	01-10-91	790	11
75016	PARIS	27-29, RUE RAFFET	09-11-94	442	8
75020	PARIS	25, RUE DE LA PLAINE	18-10-94	481	5
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	18, RUE GRANGE DAME ROSE	03-04-95	668	26
78180	MONTIGNY LE BRET.	1 RUE STEPHENSON	16-01-91	4 628	123
91000	EVRY	RUE PIERRE FONTAINE	06-07-00	1 700	41
91000	EVRY	RUE PIERRE FONTAINE	19-02-01	1 700	39
92000	NANTERRE	45/61 AVENUE JULES QUENTIN	27-02-06	1 341	25
92000	NANTERRE	119/125 RUE DES 3 FONTANOTS	31-08-06	1 519	19
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	5, RUE CASTEJA	21-12-95	211	6
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	175/177 RUE D'AGUESSEAU	30-05-05	1 556	51
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	45 RUE ABEL GANCE	24-10-05	989	21
92120	MONTRouGE	16/18/20 RUE BARBES	18-10-11	1 560	31
92150	SURESNES	40, BOULEVARD HENRI SELLIER			
92400	COURBEVOIE	16 À 40 RUE HENRI REGNAULT	01-10-07	431	8
92733	NANTERRE CEDEX	5/6 ESPLANADE CHARLES DE GAULLE	07-09-07	1 329	20
93200	SAINT DENIS	276 AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON	22-12-10	973	19
94120	FONTENAY SOUS BOIS	14 AVENUE DES OLYMPIADES	24-10-05	1 778	28
94140	ARCUÉIL	10/12, AVENUE DE LA CONVENTION	31-03-99	2 450	57
TOTAL BUREAUX				67 661	1 917

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Écarts de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Travaux immobilisés et agencements moins amortissement (III)	Valeur comptable 31-12-2011* (I + II + III)	Valeur comptable 31-12-2010
2 379 138,60		2 379 138,60	686 302,59	3 065 441,19	2 623 401,77
2 248 177,12		2 248 177,12		2 248 177,12	2 248 177,12
1 227 214,59		1 227 214,59	321 442,15	1 548 656,74	1 645 062,97
914 137,20		914 137,20		914 137,20	914 137,20
2 908 828,00		2 908 828,00		2 908 828,00	2 908 828,00
2 213 234,21		2 213 234,21	194 991,65	2 408 225,86	2 415 847,27
1 478 215,95		1 478 215,95	15 833,16	1 494 049,11	1 478 215,95
1 295 450,00		1 295 450,00		1 295 450,00	1 295 450,00
1 368 450,00		1 368 450,00	39 140,72	1 407 590,72	1 368 450,00
1 146 024,00		1 146 024,00		1 146 024,00	1 146 024,00
4 241 000,00		4 241 000,00		4 241 000,00	4 241 000,00
1 273 254,19		1 273 254,19		1 273 254,19	1 273 254,19
31 861,84		31 861,84		31 861,84	31 861,84
3 034 326,18		3 034 326,18		3 034 326,18	3 034 326,18
1 219 592,14		1 219 592,14	64 622,94	1 284 215,08	1 284 215,08
993 657,36		993 657,36	60 559,47	1 054 216,83	1 025 689,34
849 598,37		849 598,37	22 632,13	872 230,50	872 230,50
4 105 881,00		4 105 881,00		4 105 881,00	4 105 881,00
1 066 604,88		1 066 604,88		1 066 604,88	1 066 604,88
					683 241,43
2 845 718,78		2 845 718,78	3 138,40	2 848 857,18	2 849 077,22
1 793 277,61		1 793 277,61		1 793 277,61	1 793 277,61
1 624 481,48		1 624 481,48		1 624 481,48	1 624 481,48
5 008 237,50		5 008 237,50		5 008 237,50	5 008 237,50
1 356 796,25		1 356 796,25	79 658,65	1 436 454,90	1 468 582,42
807 117,73		807 117,73	110 695,92	917 813,65	918 266,39
2 077 880,10		2 077 880,10	1 534,47	2 079 414,57	2 080 029,37
6 287 100,00		6 287 100,00	1 033 897,15	7 320 997,15	7 302 630,60
3 177 975,00		3 177 975,00		3 177 975,00	3 177 975,00
3 079 470,15		3 079 470,15		3 079 470,15	3 079 470,15
1 829 388,21		1 829 388,21		1 829 388,21	1 829 388,21
1 333 928,90		1 333 928,90		1 333 928,90	1 333 928,90
1 768 675,39		1 768 675,39		1 768 675,39	1 768 675,39
8 255 733,98		8 255 733,98	3 407 260,69	11 662 994,67	11 337 107,64
1 585 469,78		1 585 469,78	9 642,40	1 595 112,18	1 595 112,18
1 676 939,19		1 676 939,19		1 676 939,19	1 676 939,19
4 288 150,00		4 288 150,00		4 288 150,00	4 288 150,00
6 759 190,00		6 759 190,00	327 961,74	7 087 151,74	6 879 340,47
450 747,15		450 747,15		450 747,15	450 747,15
5 360 169,00		5 360 169,00	1 126 923,28	6 487 092,28	6 487 092,28
5 454 150,00		5 454 150,00	1 350,00	5 455 500,00	5 455 500,00
9 500 000,00		9 500 000,00		9 500 000,00	
					960 428,81
3 550 000,00		3 550 000,00		3 550 000,00	3 550 000,00
9 900 000,00		9 900 000,00		9 900 000,00	9 900 000,00
4 800 000,00		4 800 000,00		4 800 000,00	4 800 000,00
4 662 800,00		4 662 800,00		4 662 800,00	4 662 800,00
2 721 214,96		2 721 214,96	370 833,53	3 092 048,49	3 114 894,20
135 949 256,79		135 949 256,79	7 878 421,04	143 827 677,83	135 054 030,88

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
LOCAUX D'ACTIVITÉ					
06600	ANTIBES	284, ROUTE DES CYSTES BAT B	13-11-96	900	12
77183	CROISSY BEAUBOURG	26 BOULEVARD BEAUBOURG ZAC PARIS EST	15-01-04	3 153	47
94000	CRETEIL	LE PICO 46-48 RUE EUGÈNE DUPUIS	24-03-04	1 233	30
94000	CRETEIL	GIGA 46-48 RUE EUGÈNE DUPUIS	10-08-04	1 241	32
94000	CRETEIL	FEMTO 46-48 RUE EUGÈNE DUPUIS	27-10-04	1 236	32
94000	CRETEIL	TERA ALTO 26-32 RUE EUGÈNE DUPUIS	16-08-05	2 474	59
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ				10 237	212
ENTREPÔTS					
91070	BONDOUFLE	12 RUE HENRI DUNANT	17-07-07	5 177	24
94200	IVRY SUR SEINE	88/94 AVENUE JEAN JAURES	25-07-07	8 326	130
TOTAL ENTREPÔTS				13 503	154
COMMERCES					
01000	BOURG EN BRESSE	16 AVENUE DE MARBOZ	27-12-11	2 673	398
28130	PIERRES	2 RUE DE LA BOIS RAMÉE	27-12-11	4 369	200
45120	CHALETTE SUR LOING	17 RUE GÉNÉRAL LECLERC	27-12-11	3 404	148
50140	MORTAIN	RUE DES QUATRE VENTS	27-12-11	2 861	131
59550	LANDRECIÉS	29 RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	27-12-11	3 043	87
62400	ESSARS	RUE DU 11 NOVEMBRE	27-12-11	3 249	170
69100	VILLEURBANNE	1/5 RUE JEAN JAURES	26-07-07	476	
72000	LE MANS	ROUTE DE BONNETABLE	27-12-11	4 799	250
76750	BUCHY	ROUTE GARE	27-12-11	3 174	45
77500	CHELLES	16/18 RUE MENDES FRANCE	26-07-07	91	
83160	LA VALETTE DU VAR	ANGLE AVENUE PASTEUR & RN 97	23-12-08	3 646	
92130	ISSY LES MOULINEAUX	34/36 RUE PIERRE TIMBAUD	26-07-07	161	
93380	PIERREFITTE SUR SEINE	124 BOULEVARD CHARLES DE GAULLE	26-07-07	99	1
94100	SAINT MAUR DES FOSSES	200 BOULEVARD DE CRÉTEIL	26-07-07	241	
94160	SAINT MANDE	18 PLACE DU GÉNÉRAL LECLERC	26-07-07	101	
TOTAL COMMERCES				32 387	1 430
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS					
13002	MARSEILLE	RUE CHEVALIER PAUL - QUARTIER JOLIETTE	08-12-11	1 628	26
94000	CRETEIL	LE PICO 46-48 RUE EUGÈNE DUPUIS			
94000	CRETEIL	GIGA 46-48 RUE EUGÈNE DUPUIS			
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				1 628	
TOTAL GÉNÉRAL				125 416	3 739

* La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale et pourcentage (point C. IV. du rapport de gestion). Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier.

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Écarts de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Travaux immobilisés et agencements moins amortissement (III)*	Valeur comptable 31-12-2011* (I + II + III)	Valeur comptable 31-12-2010
762 245,09		762 245,09		762 245,09	762 245,09
2 476 000,00		2 476 000,00		2 476 000,00	2 476 000,00
2 192 193,00		2 192 193,00	145 587,47	2 337 780,47	2 192 193,00
2 188 181,00		2 188 181,00	31 806,40	2 219 987,40	2 188 181,00
2 188 181,00		2 188 181,00		2 188 181,00	2 188 181,00
4 728 571,00		4 728 571,00	94 735,84	4 823 306,84	4 853 634,27
14 535 371,09		14 535 371,09	272 129,71	14 807 500,80	14 660 434,36

4 304 300,00		4 304 300,00		4 304 300,00	4 304 300,00
9 216 748,00		9 216 748,00		9 216 748,00	9 216 748,00
13 521 048,00		13 521 048,00		13 521 048,00	13 521 048,00

3 399 013,98		3 399 013,98		3 399 013,98	
3 721 836,44		3 721 836,44		3 721 836,44	
3 314 004,81		3 314 004,81		3 314 004,81	
3 151 899,19		3 151 899,19		3 151 899,19	
3 658 107,69		3 658 107,69		3 658 107,69	
2 743 244,30		2 743 244,30		2 743 244,30	
1 343 420,00		1 343 420,00		1 343 420,00	1 343 420,00
5 361 737,02		5 361 737,02		5 361 737,02	
4 079 043,30		4 079 043,30		4 079 043,30	
398 334,00		398 334,00		398 334,00	398 334,00
5 905 900,00		5 905 900,00		5 905 900,00	5 905 900,00
897 800,00		897 800,00		897 800,00	897 800,00
116 208,00		116 208,00		116 208,00	116 208,00
797 685,00		797 685,00		797 685,00	797 685,00
446 907,00		446 907,00		446 907,00	446 907,00
39 335 140,73		39 335 140,73		39 335 140,73	9 906 254,00

5 368 996,35		5 368 996,35		5 368 996,35	
					119 435,20
					20 771,80
5 368 996,35		5 368 996,35		5 368 996,35	140 207,00

208 709 812,96		208 709 812,96	8 150 550,75	216 860 363,71	173 281 974,24
-----------------------	--	-----------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2011

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 2011, 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.

Paris, le 4 mai 2012

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2011

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

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 COMMERCE :

Convention de prestation de services signée le 17 juin 2010 entre votre SCPI, La Française Real Estate Managers et CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCE 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 Real Estate Managers.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2011 s'élève à 204 euros HT.

Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle La Française Real Estate Managers 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 1^{er} janvier 2010, La Française Real Estate Managers 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 redditions de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redditions antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée 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 refacturés 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 refacturés 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 refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} 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 2010.:

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	UFG PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 euro HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 euros 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.	-	57 031,66
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	-	69 366,86
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Réglementation sur l'amiante : 200 euros HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération.	-	-
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	Honoraire au plus égal 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.	18 426,00	-
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	284 000,00	-
Commercialisation des locaux	Honoraire fixé 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.	20 269,72	-
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	850,00	-
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

A 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 Real Estate Managers qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers 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 2011 s'élève à 1 272 354,54 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 2011 s'élève à 2 537 153,51 euros HT.

Paris, le 4 mai 2012

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

