

Immofonds 4

2014

RAPPORT ANNUEL



LA FRANÇAISE

Immofonds 4

SCPI d'entreprise à capital variable

Assemblée générale ordinaire du 23 juin 2015

1	Avant-propos	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2014	6
4	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	15
5	Rapport du conseil de surveillance	18
6	Texte des résolutions	20
7	Comptes au 31 décembre 2014	22
8	Annexe	26
9	Composition du patrimoine	32
10	Rapports du commissaire aux comptes	36



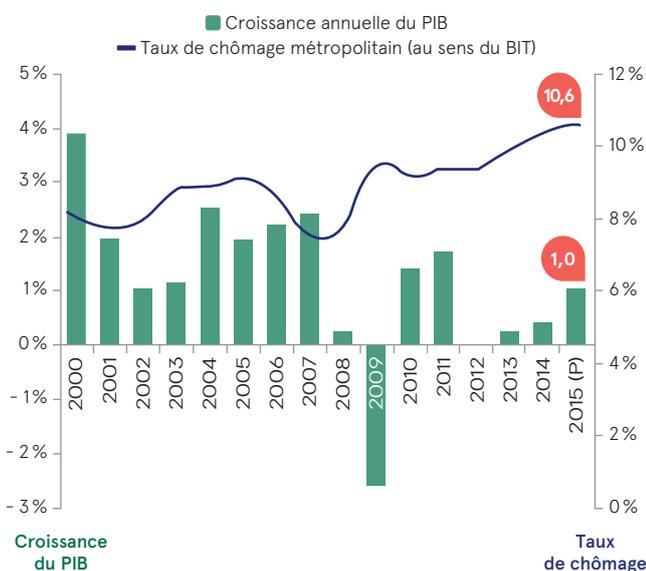
AVANT-PROPOS

Les SCPI d'immobilier d'entreprise de la Française Real Estate Managers dans leur environnement économique

L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2014

Sur l'ensemble de l'année 2014, l'économie française a enregistré une très faible croissance de son PIB, de 0,4 %, un rythme quatre fois moins élevé que celui enregistré en Allemagne. À l'exception du 3^{ème} trimestre, qui avait surpris par sa vigueur, la progression du PIB aura été éteinte tout au long de l'année. Elle a ainsi atteint 0,1% au 4^{ème} trimestre et pâti du nouveau recul des investissements et du ralentissement de la consommation.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, février 2015.

L'année boursière, quant à elle, s'est montrée très hétérogène en termes de performances entre les grandes zones géographiques. In fine, elle aura suivi une tendance heurtée, notamment sur les actions européennes, avec une succession de phases de hausse et de baisse, de forte amplitude et rapides dans leur déroulé, s'accompagnant d'importantes rotations sectorielles et de style. Aux États-Unis, en revanche, Le S&P500 enregistre en 2014 une 6^{ème} année de hausse consécutive, soit +23 % par an depuis le point bas de mars 2009. La valorisation du marché est supérieure à sa moyenne historique.

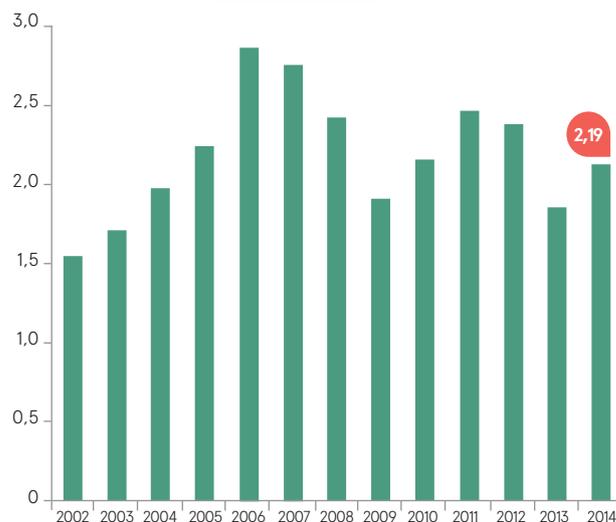
Le secteur des foncières cotées françaises a néanmoins nettement surperformé le CAC40, qui a connu une évolution éteinte, terminant péniblement l'année comme il l'avait commencé, autour de 4 250 points. Les foncières cotées ont ainsi proposé des valorisations très satisfaisantes, dans l'environnement actuel de taux bas. Selon l'indice IEIF SIIC France, elles ont généré un rendement très honorable, de 17,03 % (dividende compris). La performance de l'indice Euronext IEIF Reit, quant à elle, a atteint 26,11% contre 4,01 % pour le Dow Jones Euro Stoxx 50.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2014

Le marché locatif des bureaux : des améliorations à confirmer

Après un 3^{ème} trimestre très décevant, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a montré un net regain d'activité au cours des trois derniers mois de l'année. Les transactions locatives affichent ainsi en rebond sensible au 4^{ème} trimestre 2014, de 10 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2013 et même de 54 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2014, la demande placée progresse également de manière soutenue, de 13 % pour un volume de 2,12 millions de m² commercialisés, se rapprochant ainsi de sa moyenne de long terme. Les volumes commercialisés ont été portés notamment par des transactions de grande taille à La Défense, dont le marché s'est animé depuis le milieu de l'année, et par des opérations de plus petite taille dans Paris.

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

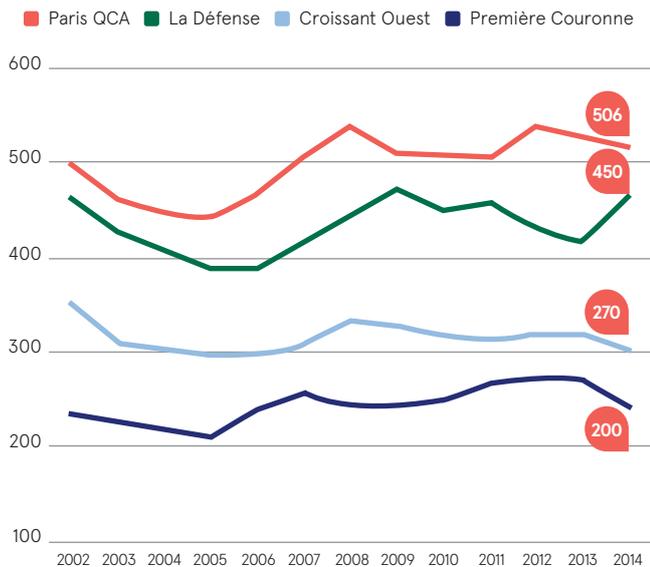


Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Pour autant, l'absorption nette de bureaux a été négative en fin d'année, pour la 2^{ème} fois depuis 1990, c'est-à-dire que les surfaces libérées par les entreprises ont été plus importantes que celles prises à bail, reflétant l'atonie de la croissance française.

Le redémarrage à la hausse de l'offre, après le léger reflux observé au 3^{ème} trimestre, illustre bien ce phénomène, en particulier dans Paris et en 2^{ème} couronne. L'offre progresse ainsi de 3 % et dépasse à nouveau les 4 millions de m² immédiatement disponibles, pour un taux de vacance qui atteint désormais 7,6 %. Il devrait se stabiliser au cours des prochains trimestres, les livraisons de bureaux neufs attendues en 2015 s'avérant relativement faibles, proches de 400 000 m². Les valeurs locatives ont poursuivi leur tassement au 4^{ème} trimestre, qu'il s'agisse du loyer « prime » ou du loyer moyen, tandis que les mesures d'accompagnement sont toujours largement usitées par les bailleurs, pour attirer ou conserver leurs locataires. Les revenus locatifs demeurent donc, globalement, orientés à la baisse.

● Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (euro/m²/an)



Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Les dix principales métropoles régionales ont connu une année 2014 plus mitigée, marquée par une progression à la fois de l'offre et de la demande placée. Les commercialisations augmentent de près de 4 %, après le recul enregistré en 2012. 1100 000 m² ont été pris à bail sur l'ensemble de l'année, portés par 22 transactions de taille supérieure à 5 000 m².

Comme souvent en régions, les transactions locatives ont été conditionnées par la disponibilité d'offres de qualité satisfaisante. L'offre a, elle aussi, augmenté en 2014, de 5 %, une progression comparable à celle enregistrée entre 2012 et 2013. Ainsi, la part des commercialisations dans des bureaux neufs passe de 38 % en 2013 à 40 % en 2014. Dans le même temps, l'offre neuve ne représente plus que 20 % des disponibilités totales contre 24 % en 2013, confirmant l'absorption très rapide des surfaces les plus qualitatives.

La résultante d'une offre et d'une demande en hausse est la stabilité des valeurs locatives. Après avoir dépassé la marque des 200 euros/m²/an en fin d'année 2013, le loyer moyen pour les bureaux neufs ou restructurés reste inchangé, à 207 euros/m²/an. Pour autant, la rareté d'offres neuves se manifeste par un loyer « prime » en très nette progression, de 13 %, à 300 euros/m²/an à Marseille.

Le marché des commerces : les actifs « prime » toujours privilégiés par les enseignes et les investisseurs

Le marché français des commerces a attiré énormément de capitaux en 2014. Les acquisitions de commerces ont été, en effet, particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions au-dessus 500 millions d'euros, un volume en hausse de 90 % par rapport à l'année 2013. Leur part de marché dans le volume total passe ainsi de 23 % en 2013 à 29 % en 2014. Les centres commerciaux ont représenté à eux seuls 72 % des investissements en commerces, dont 78 % se sont concentrés sur quatre transactions très importantes. Les pieds d'immeuble, développant des surfaces moins importantes, pour un prix/m² traditionnellement très élevé, ont attiré 20 % des montants investis en commerces. Pour autant, la dichotomie entre les meilleurs emplacements et ceux plus secondaires perdure. Les investisseurs privilégient les biens à forte fréquentation et qui font, par conséquent, l'objet d'un intérêt accru de la part des enseignes, notamment internationales. Ainsi, les taux de rendement « prime » se contractent à nouveau en fin d'année 2014, de

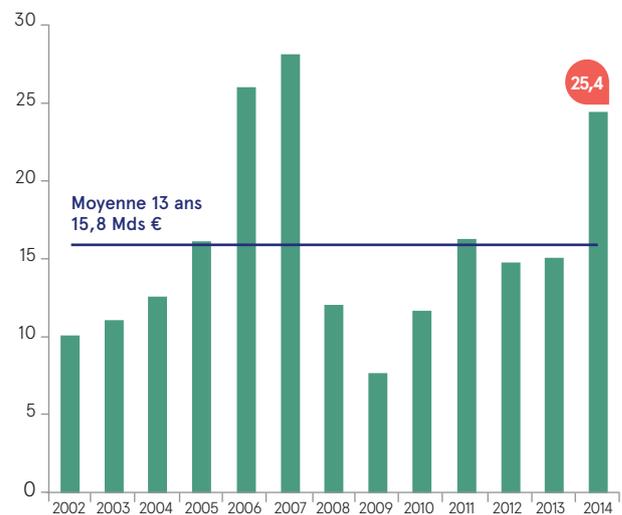
10 points de base pour l'ensemble des formats. Ils s'établissent à 3,80 % pour les pieds d'immeuble, à 4,30 % pour les centres commerciaux et à 5,40 % pour les parcs d'activité commerciale. Les actifs moins bien localisés voient leur taux de rendement se stabiliser, après plusieurs trimestres de hausse.

Les loyers reflètent la même divergence. Les meilleures localisations jouissent d'une demande très soutenue de la part des enseignes et voient leur loyer « prime » progresser encore, bien que plus faiblement au 4^{ème} trimestre 2014. L'intérêt des enseignes est tel que les artères proches des emplacements les plus fréquentés ont également enregistré des augmentations de loyers. Les zones secondaires, quant à elles, souffrent encore, le loyer moyen ayant reculé de 9 % sur l'ensemble de l'année 2014. Toutefois, les valeurs locatives semblent s'ajuster graduellement, même si des baisses localisées devraient encore intervenir. Elles ne devraient pas se stabiliser avant la fin de l'année 2015. La Loi Pinel, entrée récemment en vigueur, devrait réamorcer voire accélérer la hausse des loyers. Elle prévoit que les charges, dont s'acquittaient jusqu'à présent les locataires, seront désormais imputées aux bailleurs, induisant une perte sensible de leurs revenus. L'ensemble des loyers devrait ainsi augmenter nettement dans les prochaines années, mais sans effet sur les revenus locatifs nets.

Le marché de l'investissement : toujours plus haut

Près de 25 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2014 sur l'ensemble du territoire, en deçà de 17 % seulement du volume record enregistré en 2007. Cette performance est d'autant plus remarquable qu'elle s'établit dans un contexte de recours à l'endettement nettement plus sélectif. Ce résultat marque un très net redémarrage de l'activité, qui progresse de près de 60 % par rapport à 2012 et 2013, soutenue par plusieurs transactions de grande taille, d'un montant supérieur à 200 millions d'euros. Leur part a représenté plus de la moitié du volume annuel, un niveau jamais recensé par le passé. De plus, les acquisitions de commerces ont été particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions dépassant 500 millions d'euros.

● Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (milliards d'euros)

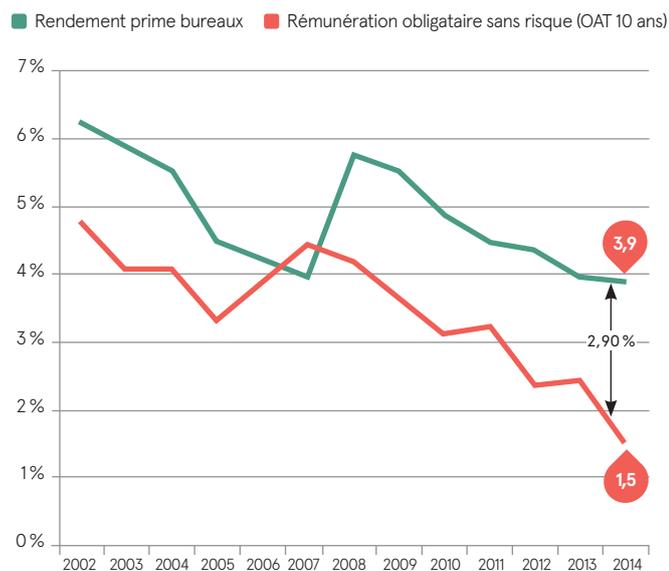


Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Paris intramuros et la zone de marché tertiaire du Croissant Ouest ont attiré plus de la moitié des investissements, confirmant que la localisation des actifs demeure essentielle à leur bonne commercialisation et à la progression des valeurs locatives. Les Régions, quant à elles, ont représenté près d'un quart des engagements recensés en 2014, une part relativement constante en perspective historique.

Les taux de rendement « prime » subissent toujours une forte pression à la baisse sur l'ensemble des marchés, d'autant que la menace d'une remontée des taux sans risque semble écartée, au moins à court et à moyen terme, ceux-ci ayant même atteint un nouveau point bas en toute fin d'année. En régions, le taux « prime » atteint 5,40 % au 31 décembre 2014, niveau supérieur de 30 points de base au plus bas atteint en 2007.

Hiérarchie des taux de rendement



Source : Agence France Trésor, Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Après une année 2014 contrastée, marquée par des pays dynamiques et d'autres en croissance plus lente, les diverses prévisions économiques publiées au cours des dernières semaines semblent être plus convergentes pour 2015 et 2016. Or, ces anticipations ne tiennent pas totalement compte des changements de grande ampleur actuellement en cours : effondrement du prix du pétrole, forte baisse de l'euro, nouvelle politique budgétaire européenne, ouverture des vannes monétaires par la Banque centrale européenne. Ainsi, le Quantitative Easing de la BCE, qui consistera à acheter 60 milliards d'euros de titres par mois, devrait entraîner de nouvelles baisses de coût du financement, une relance de la consommation et des investissements, ainsi qu'une remontée de l'inflation vers l'objectif de 2%. De son côté, la Commission européenne a annoncé un plan d'investissement et une plus grande souplesse dans la mise en œuvre du Pacte de stabilité et de croissance. Selon nos estimations, ces mesures de soutien à l'activité pourraient générer jusqu'à 0,3 point de PIB. Cependant, des facteurs d'instabilité financière apparaissent simultanément : le saut dans l'inconnu de la BCE, la perspective d'une normalisation de la politique monétaire américaine, les chocs sur les prix mondiaux et les taux de change, enfin la menace récente de restructuration de la dette grecque. En résumé, les indicateurs de conjoncture actuels anticipent une croissance européenne encore médiocre cette année, avec des signes graduels d'amélioration. Elle atteindrait ainsi 1% en 2015 et 1,5% en 2016, tandis que le taux d'inflation serait en moyenne nul en 2015 puis excéderait 1% en 2016.

L'économie française, quant à elle, devrait connaître une croissance plus forte qu'attendue en 2015, portée presque exclusivement par ces événements exogènes, même si certaines mesures gouvernementales, le CICE notamment, récemment entrées en vigueur, pourraient commencer à porter leur fruit. L'activité devrait tout particulièrement profiter d'un commerce extérieur dynamisé par la faiblesse de l'Euro et d'un pouvoir d'achat restauré à la fois par les politiques budgétaires moins austères et par une baisse des prix dans le secteur de l'énergie, pétrole en tête, engendrant une inflation quasi-nulle. Pour autant, cette meilleure orientation des indicateurs ne sera pas suffisante pour relancer le marché de l'emploi : le taux de chômage ne devrait donc pas entamer de reflux avant la deuxième partie de l'année 2015.

Dans ce contexte, l'absorption nette devrait revenir en territoire faiblement positif en 2015, la demande des utilisateurs progressant légèrement cette année. La baisse des loyers devrait ralentir graduellement, tandis que le loyer « prime » pourrait se stabiliser en toute fin d'année. Le marché de l'investissement, quant à lui, devrait atteindre des volumes proches de ceux enregistrés en 2014. Les taux « prime » devraient poursuivre leur contraction en 2015. Ceux observés pour les actifs plus secondaires baisseront plus nettement, réduisant ainsi l'écart entre les taux pour ces deux catégories. Compte tenu des évolutions de marché attendues, le maintien d'une prime de risque suffisante entre ces deux segments demeurera néanmoins indispensable et sa variation devra faire l'objet d'une attention toute particulière. Par ailleurs, la qualité de la localisation sera toujours privilégiée. À mesure que la reprise économique se raffermira, la propension des investisseurs à se positionner sur des actifs plus risqués devrait encore s'accroître courant 2015. La divergence entre les marchés de l'investissement et locatifs perdurera donc encore cette année, empêchant un redémarrage franc de l'activité. Ces tendances contraires devraient entraîner une stabilisation des valeurs vénales pour les meilleurs actifs dès fin 2015.



FICHE D'IDENTITÉ

Immofonds 4



- **Type de SCPI**
SCPI d'entreprise
à capital variable
- **Siège social**
173 boulevard Haussmann
75008 Paris
- **Date de création**
26 avril 1989
- **N° immatriculation au RCS**
350 504 353 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
26 avril 2039
- **Capital maximum statutaire**
300 000 000 euros
- **Capital social effectif au 31/12/2014**
214 295 625 euros
- **Visa AMF**
SCPI n°14-21 en date du 8 août 2014

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros
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 n° GP-07000038 du 26 juin 2007
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

Directoire

Xavier LEPINE, Président
Patrick RIVIERE, Vice-Président
Marc BERTRAND, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président
Groupe La Française
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique
et du Centre-Ouest
Crédit Mutuel Arkéa
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

Titulaire : Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine
Suppléant : B.E.A.S
195 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank France - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Yves WEISS, Président
Edouard de VILLENAUT, Secrétaire
Olivier BLICQ
Michel CATTIN
Bertrand de GELOES
DVH Optis Gestion SA
Guy LACAZE
AXA France Vie
Assurance du Crédit Mutuel Nord Vie

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2016
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2019
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos
au 31 décembre 2018

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

Suppléant : B.E.A.S - 195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2016
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos
au 31 décembre 2015



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014



Introduction

Immofonds 4 poursuit son développement en totalisant une collecte nette de 13,4 millions d'euros.

Cette dynamique commerciale lui a permis de se positionner, avec d'autres SCPI, sur de nouveaux projets d'investissement. Compte tenu du contexte économique attractif actuel, elle a ainsi eu recours à l'emprunt bancaire pour financer certains de ces actifs à

taux bas, et optimiser leur rendement.

En raison des nouvelles directives réglementaires, qui permettent notamment à une SCPI de prendre des participations dans des titres de sociétés civiles immobilières (SCI), elles-mêmes investies dans des immeubles emblématiques, Immofonds 4 a ainsi pris une participation dans 2 actifs de plus de 70 millions d'euros situés en Île-de-France, bénéficiant des nouvelles normes environnementales et loués à des sociétés de renom. Le premier, *Le Jazz*, situé à Boulogne-Billancourt, est détenu à hauteur de 9% via la SCI LF Jazz. Cet immeuble de bureaux de plus de 7 529 m² a été loué au groupe Michelin. Le second actif est un ensemble immobilier, *Panorama Seine & Dockside*, également détenu à 9% par la SCPI, via la SCI LF Panside. D'une surface locative de 10 021 m², il a entièrement été loué au groupe Sodexo en juillet 2008, dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes.

Le patrimoine en exploitation a ainsi augmenté à 119 761 m², avec la livraison en février de l'immeuble *Nouvelle Vague* à Nantes de 9 400 m² de bureaux, dont la SCPI détient une quote-part indivise de 30%. Le patrimoine s'est aussi renforcé en septembre avec l'acquisition de *Aviso*, immeuble de 1 085 m² de bureaux loués, situé au 49-51 quai de Dion Bouton à Puteaux, détenu à 17%.

L'année 2014 est également marquée par deux cessions d'actifs :

- un actif vacant de 3 349 m² de bureaux, allée de la Croix des Hêtres à Rennes, à un promoteur local en vue d'une transformation de l'immeuble en résidence étudiante ;
- une parcelle de terrain à Nanterre, rue des Trois-Fontanot et 28 boulevard Pesaro, dans le cadre du projet d'extension de l'immeuble le Vermont (10% indivis).

Concomitamment à cette dernière cession, est intervenue, en juillet, la signature de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au profit de la SCPI de l'extension sur 3 610 m² du *Vermont* à Nanterre (10% indivis).

Cette politique d'arbitrage sera intensifiée en 2015 dans le cadre d'un plan de cessions afin de moderniser le patrimoine de la SCPI.

L'activité locative en 2014, comme en 2013, a été principalement consacrée au maintien des locataires en place (renégociations et renouvellements de baux) dans une proportion de 61% des surfaces signées alors que seulement 39% ont concerné des relocations de surfaces vacantes.

Les surfaces relouées ont représenté 11 047 m² et celles libérées 14 051 m² alors que 3 349 m² étaient vendus vides. Malgré une augmentation du stock de locaux vacants de 1 696 m² sur un an,

et un total de 9 826 m² à fin décembre, le taux d'occupation physique reste satisfaisant à 91,8% à la fin de l'exercice 2014. Le taux d'occupation financier s'établit à 89,8% sur l'ensemble de l'année, stable par rapport à 2013.

Les locations de surfaces vacantes ayant pris effet en 2014 ont représenté 3 291 m². Parmi elles :

- 4 baux pour 1 445 m² (30% indivis) dans l'immeuble *Nouvelle Vague* à Nantes, après sa livraison, portant son taux de remplissage à 92% ;
- Biom'Up sur 527 m² à Saint-Priest dans l'Europarc des Perches, en mai ;
- Urbat sur 110 m² (26% indivis) dans *Cap Azur* à Marseille, en mai.

Parmi les renouvellements et renégociations de baux, notons par exemple :

- Genegis avenue des Olympiades à Fontenay-sous-Bois ;
- Sogedev rue d'Aguesseau à Boulogne-Billancourt ;
- La Poste dans le Parc Euromédecine à Montpellier.

Ces renégociations ont cependant nécessité la mise en place de mesures d'accompagnement, se traduisant par la création de franchise de loyers ou de participation à des travaux, pour préserver la SCPI d'un risque de vacance significativement plus coûteux. En contrepartie, elles auront diminué les recettes locatives. De ce fait, la distribution de Immofonds 4 a été ajustée. La SCPI clôture l'exercice 2014 avec :

- une distribution de 9,66 euros par part, correspondant à un taux de distribution de 4,81% ;
- une valeur de réalisation 237 095 567,89 euros ;
- un prix de part inchangé stable de 201 euros.

Perspectives et enjeux 2015

D'ores et déjà, 1 938 m² ont été signés pour une prise d'effet en 2015, dont principalement :

- Vinci Construction maintenu sur 81% des surfaces du *Vectorial* à Nanterre (5% indivis - 1 086 m²) à compter du 2^{ème} trimestre 2015 ;
- CM-CIC Factor sur 120 m² (7,5% indivis) dans l'*Atrium*, rue Vivier Merle à Lyon ;
- Sofetec sur 249 m² dans l'immeuble *Le Buisson* à Lille et la même surface rue d'Aguesseau à Boulogne-Billancourt.

Acquis en VEFA au cours de l'exercice 2013, l'immeuble de 14 500 m² de bureaux, désormais baptisé *Step Up*, rue du Débarcadère à Pantin, voit ses travaux de construction se poursuivre normalement. Détenu à 10% par la SCPI, la livraison est prévue pour fin septembre 2015.

Les enjeux de l'année 2015 se concentreront notamment sur :

- la commercialisation des surfaces disponibles sur l'Europarc de la Chantrerie à Nantes, *Cap Azur* à Marseille (26% indivis), l'*Atrium* à Lyon (7,5% indivis) et rue d'Aguesseau à Boulogne-Billancourt ;
- l'exécution d'un important plan d'arbitrage portant sur près de 7 000 m² de locaux vacants à 80% ;
- l'achèvement de la pré-commercialisation du *Step Up* à Pantin dont 46% des surfaces sont encore disponibles (10% indivis).

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Capital effectif	214 295 625,00 €
Nombre de parts	1 400 625
Capitalisation	281 525 625,00 €
Nombre d'associés	8 452
Valeur de réalisation	169,28 €
Prix de souscription	201,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	185,92 €
Valeur ISF pour 2015*	185,92 €
Distribution de l'exercice 2014**	9,66 €

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

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

Taux de distribution sur valeur de marché 2014 (DVM)***	4,81%
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2014****	0,00%

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	3,68%
7 ans	3,02%
10 ans	6,66%

*** Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

**** La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :

(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

	2014	2013
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	23 667 617,44	23 642 717,78
dont loyers	15 501 492,45	15 859 184,39
Total des charges	11 159 662,96	11 031 473,51
Résultat	12 507 954,48	12 611 244,27
Dividende	13 142 514,30	13 083 117,88
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	214 295 625,00	204 122 808,00
Total des capitaux propres	230 443 318,79	220 343 000,13
Immobilisations locatives	249 576 791,56	227 405 150,45

	Global 2014	Par part 2014
Autres informations		
Bénéfice	12 507 954,48	9,19*
Dividende	13 142 514,30	9,66*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	261 678 385,21	186,83
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	255 699 599,62	182,56
Valeur comptable	230 443 318,79	164,53
Valeur de réalisation	237 095 567,89	169,28
Valeur de reconstitution	273 704 429,32	195,42

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2014

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	66 489	4,75%
Parts retirées avec contrepartie	64 139	4,58%
Parts cédées de gré à gré	70	-
Parts transférées par succession et/ou donation	16 102	1,15%
Part(s) en attente de retrait au 31 décembre	0	0

Les volumes échangés sur le marché des parts sont restés élevés en 2014 et suivent la même tendance que ceux de 2013 : la SCPI poursuit son augmentation de capital. Elle a collecté un volume de souscriptions nettes de plus de 13,4 millions d'euros, en hausse de + 3,6 % par rapport à 2013.

Ce succès a permis une parfaite fluidité du marché des parts, assurant la contrepartie au retrait de 64 139 parts, soit 12,9 millions d'euros.

Au 31 décembre 2014, aucune part n'est en attente de retrait. La SCPI capitalise plus de 281 millions d'euros, en hausse de 5 % par rapport à 2013 et totalise près de 300 associés et 67 000 parts supplémentaires sur l'année.

Évolution du patrimoine

● Les acquisitions de l'exercice 2014

La SCPI Immofonds 4 a réalisé 5 investissements en 2014 pour un montant de 31 643 930 euros HT AEM⁽¹⁾ assurant un rendement de 5,69 %.

- 1. Le 18 juin 2014**, la SCPI a acquis une parcelle d'une superficie de 444 m² située à Ivry-sur-Seine (94) au 88, avenue Jean Jaurès. Ce terrain cadastré, section AR n° 51, nous a été cédé par le Département du Val-de-Marne. Cette acquisition permet de maîtriser la totalité du terrain sur lequel la propriété est située et de proposer au locataire actuel, le groupe SPR, une trentaine de parkings.
- 2. Le 17 juillet 2014**, la SCPI a procédé à la signature de l'extension de l'immeuble le *Vermont* sis rue des Trois Fontanot et boulevard Pesaro à Nanterre (92), en vue de réaliser une surface complémentaire de plancher globale de 3 610 m² à usage de bureaux. Le promoteur ADIM (Groupe Vinci) est en charge de cette extension. Les travaux ont démarré en septembre 2014 et la livraison est désormais prévue pour avril 2016. Cette acquisition a été réalisée à hauteur de 10 % par Immofonds 4 et apportera une rentabilité de 5,62 %.
- 3. Le 30 septembre 2014**, la SCPI a acquis à hauteur de 15 % l'ensemble immobilier situé 49-51 quai de Dion Bouton à Puteaux (92) dans le périmètre de la Défense. Construit en 1974-1975 et entièrement restructuré entre 2009 et 2010, cet IGH⁽²⁾ est sous garantie décennale jusqu'en 2020. Il comprend un rez-de-chaussée, un entre-sol, un rez-de-terrasse et 10 étages de bureaux pour une surface locative totale de 10 851 m². Il dispose également d'un niveau de sous-sol avec 243 places de parking auxquelles s'ajoutent 9 emplacements extérieurs et un auditorium. L'actif est loué à des entreprises de qualité, tels que Sony, le groupe hôtelier Rezidor, Progress Software et Optorg, pour une durée ferme encore résiduelle de plus de 6 ans pour 84 % des surfaces. Cet actif offre une rentabilité de 5,88 %.

4. Le 30 décembre 2014, la SCPI a acquis l'immeuble le *Jazz*, situé dans le nouveau quartier du Trapèze, cours de l'Île Séguin à Boulogne Billancourt (92). Livré en 2010, le *Jazz* développe une surface globale de 7 529 m², et est constitué d'un rez-de-chaussée et de 7 étages, en plus d'une mezzanine en superstructure sur un rez-de-jardin et 4 niveaux de sous-sol. Le parking comporte 131 places en sous-sol. L'immeuble est entièrement loué au groupe Michelin, dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes.

Détenu à 100 % par la SCI LF Jazz, dont la SCPI détient 9 % des parts, l'ensemble immobilier affichera une rentabilité de 5,26 % avant financement.

5. Le 30 décembre 2014, la SCPI a réalisé l'acquisition d'un ensemble immobilier, composé de deux actifs indépendants : le *Panorama Seine* et le *Dockside*, pour une surface globale de 10 021 m² situés à Issy-les-Moulineaux (92). Cet ensemble immobilier, livré en 2008, est pris à bail en totalité par la société Sodexo via des baux fermes de 9 ans. Les deux actifs ont plus précisément les caractéristiques suivantes :

- le *Panorama Seine* développe 7 893 m² en R+7 et 2 niveaux de sous-sols, avec 72 emplacements de parking ;
- le *Dockside* s'étend sur 2 128 m² en R+2 et 1 niveau de sous-sol avec 44 emplacements de parking.

Détenu à 100 % par la SCI LF Panside, dont la SCPI détient 9 % des parts, l'ensemble immobilier affichera une rentabilité de 5,78 % avant financement.

* Nouvelle législation - Prise de participation dans des SCI

Compte tenu des nouvelles dispositions réglementaires entrées en vigueur, la SCPI peut désormais acquérir des titres de participation de certaines sociétés immobilières, elles-mêmes investies dans des immeubles. Immofonds 4 peut donc détenir des actifs de manière indirecte par l'intermédiaire de parts de SCI.

Les autres associés de ces SCI sont également des SCPI du groupe La Française.

⁽¹⁾ AEM : Acte En Main.

⁽²⁾ IGH : Immeuble de Grande Hauteur.

Date de signature	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI (m ²)*	Nombre de parkings (u)	Prix AEM HT (€)
18/06/2014	88 avenue Jean Jaurès 94200 IVRY-SUR-SEINE	TERRAIN	100 %	444	0	108 385,00
17/07/2014	Le Vermont Rue des Trois Fontanots / Boulevard Pesaro 92000 NANTERRE	BUR	10 %	361	0	2 292 040,00
30/09/2014	Aviso 49/51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	17 %	1 845	43	15 099 451,00
30/12/2014	Le Jazz 23 cours de l'Île Séguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	9 %	678	12	6 365 075,00
30/12/2014	Panorama Seine & Dockside 224 et 255 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	9 %	902	10	7 778 979,00
TOTAL				4 230	65	31 643 930,00

* Quote-part détenue par la SCPI.

Les cessions de l'exercice 2014

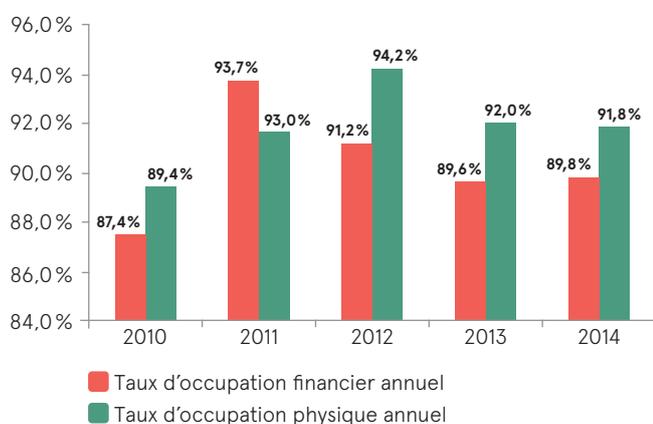
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI*	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2013 (€)	Prix de cession brut (€)
17/07/14	Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	TERR (Vente directe)	10	-	-	31/08/06	167 822	-	135 076
19/12/14	ZAC de Coesmes 5 allée de la Croix des Hêtres 35000 RENNES	BUR	100	3 349	3 349	24/03/98	3 040 532	4 225 134	2 850 000
TOTAL				3 349	3 349		3 208 354	4 225 134	2 985 076

* Quote-part détenue par la SCPI.

Gestion du patrimoine

Taux d'occupation

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



Rappel :

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

- le taux d'occupation financier annuel exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Gestion locative

Mouvements locatifs de l'exercice

Prise d'effet en m ²	Année 2014	Année 2013
Libérés	16 953	15 141
Reloués	15 257	13 779

En 2014, 42 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 13 861 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2014 pour 35 d'entre eux, en 2015 pour 6 dossiers et rétroactivement pour le dossier restant. Il s'agit plus précisément de :

- 21 locations résorbant du stock vacant, dont 4 extensions ;
- 7 renégociations de loyers et 3 réductions de surfaces ;
- 5 maintiens en place après délivrance du congé ;
- 6 renouvellements de bail.

Loyers facturés

Au cours de l'exercice 2014, 15 501 492,45 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m ²)	Date effet	Locataires
Relocation	Europarc des Perches Bât B8 139 rue de l'Aviation 69800 SAINT-PRIEST	BUR	527	05/2014	Biom'Up
Relocation	Europarc de Pessac - Bât. 27 28 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	BUR	149	02/2015	Extension de 149 m ² de Odima Groupe Onepoint portant la surface louée à 564 m ²
Relocation	Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	1 445	04/2014 04/2014 05/2014 10/2014	- 887 m ² Santeclair - 244 m ² Novia Systems - 189 m ² Capgemini - 125 m ² Vilogia
Relocation Renégociation	Le Buisson 679 et 691 avenue de la République 59000 LILLE	BUR	521	05/2014 07/2014 01/2015	- 75 m ² Géoperspectives - 197 m ² Iris Conseil - 249 m ² The Firm Sales
Renégociation	14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	1 796	01/2014	Genegis (Socgen)
Renégociation	76 rue du Faubourg Saint-Denis 75010 PARIS	BUR	276	05/2014	Extension de 276 m ² de Galaxie Presse portant la surface louée à 533 m ²
Renégociation Relocation	Europarc - Bât. Giga 36-38 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	BUR	597	01/2014 05/2015	- 293 m ² Technibat - 304 m ² Danem
Renégociation Relocation	175-177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 407	01/2014 06/2014 04/2015	- 930 m ² Sogedev - 228 m ² Ikoula - 249 m ² Sofetec
Renégociation Relocation	Sud Galaxie - Bât. B 1 rue des Tropiques 38130 ECHIROLLES	BUR	728	01/2014 12/2014	- 460 m ² Altran Technologies - Extension de 268 m ² de Altran Technologies portant la surface louée à 728 m ²
Renégociation Renouvellement	Le Vectorial 45-61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	2 427	01/2014 02/2015	- 1 341 m ² Vinci Quentin Gestion - 1 086 m ² Vinci Construction France
Renouvellement	Parc Euromédecine 816 rue de la Croix de Lavit 34000 MONTPELLIER	BUR	3 045	01/2014	La Poste
TOTAL			12 918		

Vacants

Au 31 décembre 2014, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 9 826 m² (8 130 m² fin 2013) et représentent un loyer potentiel de 1,4 million d'euros par an.

Elles se répartissent comme suit :

Paris	124 m ²	soit 1,3 %
Île-de-France	3 888 m ²	soit 39,6 %
Région	5 814 m ²	soit 59,2 %

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2014 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaires
Le Centurion 10-12 avenue de la Convention 94110 ARCUEIL	BUR	2 450	Promesse de vente signée.
Europarc de la Chantrerie Nord I Bât. 5 et 6 1 à 5 rue Jacques Daguerre 44300 NANTES	BUR	1 202	Présence récurrente des gens du voyages sur le site. Marché locatif peu actif.
ZAC de la Pilaterie 19 rue de Ladrie 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	BUR	1 407	Processus d'arbitrage validé.
Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	965	Marché locatif extrêmement concurrentiel face à une demande atone.
Cap Azur 67 rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	BUR	491	Commercialisation en cours. Marché locatif difficile.
Atrium 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	437	119 m ² reloués à CM-CIC Factor effet 03/2015, baux en cours de signature avec EDF sur 103 m ² et négociation en cours sur le solde.
175-177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	249	Immeuble de seconde main qui se vide de ses locataires. Travaux et arbitrage à l'étude.
1-5 rue Jean Jaurès 69100 VILLEURBANNE	BUR	476	Discussions en cours avec un candidat locataire.
Parc du Moulin Neuf 15 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	509	Promesse de vente signée avec réitération prévue fin avril 2015.
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	214	VEFA livrée le 20/02/2014. 5 baux signés. Solde vacant en cours de signature pour effet 05/2015.
5 bis rue Casteja 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	125	Rénovation avant relocation.
76 rue du Faubourg Saint Denis 75010 PARIS	BUR	124	Immeuble vacant en totalité au 1er janvier 2015. Arbitrage validé.

Résiliations

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 2 491 m², soit 2,08 % de la surface en exploitation (119 761 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaires
Le Vectorial 45-61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	1 341	02/2015	Maintien en place signé sur les bâtiments V1 et V2. Libération du bât V3 différée au 30/04/2015.
76 rue du Faubourg Saint-Denis 75010 PARIS	BUR	533	02/2015	Galaxie Presse. Bâtiment sur cour intégralement vacant + un petit lot loué : arbitrage validé.
Le Président 38 avenue Georges Pompidou 69003 LYON	BUR	260	06/2015	Pages Jaunes

● Contentieux

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

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 145 208,11 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité

une dotation à la provision à hauteur de 100 757,85 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 44 450,26 euros.

Au 31 décembre 2014, la provision pour créances douteuses s'établit à 138 572,21 euros.

● Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2014	En euros
Travaux réalisés	2 196 657,96
Provisions pour travaux au 31 décembre	529 441,04

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 175/177 rue d'Aguesseau	Travaux de révisions des châssis, de ravalement et de réparation de la verrière	206 630,33
92000 NANTERRE 87 rue des Trois Fontanot	Réhabilitation partielle des bâtiments	105 388,15
59650 VILLENEUVE D'ASCQ Zac de la Pilaterie	Audits effectués dans l'optique d'un futur arbitrage de l'immeuble	14 648,89
78170 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 1 rue Stephenson	Réparation de la nacelle permettant l'accès à la toiture de l'immeuble	14 325,37
33700 MERIGNAC Domaine de Pelus	Audit climatisation et location de convecteurs	14 222,07

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
69800 SAINT-PRIEST ZAC Perches	Réhabilitation de deux plateaux comprenant principalement des travaux de cloisonnement	93 022,76
92000 NANTERRE Le Vermont	Participation financière du bailleur aux travaux réalisés par le preneur	62 622,89
69500 BRON ZAC du chêne	Rénovation d'un plateau comprenant essentiellement des travaux de mise en conformité	47 654,07
69500 BRON Parc Saint-Exupery	Travaux de cloisonnement et de mise en conformité électrique	34 774,33
59000 LILLE Le Buisson	Participation financière du bailleur aux travaux réalisés par le preneur	10 000,00

Travaux de restructuration

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
76750 BUCHY Route de la Gare	Restructuration	270 996,86
92000 NANTERRE Le Vermont	Restructuration	25 575,00
78110 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 1 rue Stephenson	Restructuration	22 549,25

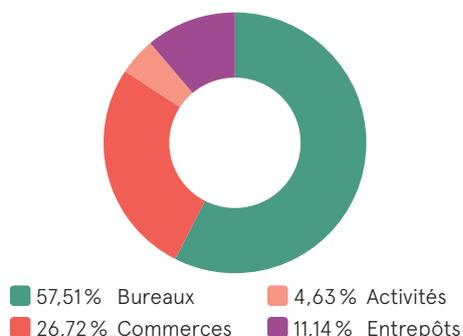
Expertises et répartition du patrimoine

Malgré une conjoncture économique toujours fragilisée, le niveau des investissements hexagonaux a été particulièrement élevé compte tenu de la masse des capitaux disponible. Cet engouement pour l'immobilier a eu un effet positif sur les valeurs malgré une certaine érosion des valeurs locatives de marché pour les actifs de seconde main.

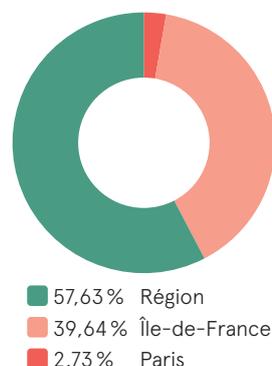
Ainsi, la valeur vénale sur expertise de l'ensemble du patrimoine d'Immofonds 4 au 31 décembre 2014 ressort à 261 678 385,21 euros hors droits incluant les nouvelles acquisitions réalisées par la SCPI via des participations dans des SCI. À périmètre constant, la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 0,65 % par rapport à l'exercice précédent.

Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2014*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	17 369 661,04				17 369 661,04	6,64%
Île-de-France	118 896 216,49	2 320 188,98	6 471 202,60	12 583 762,84	140 271 370,91	53,60%
Région	63 736 248,21	40 301 105,05			104 037 353,26	39,76%
TOTAL (euros)	200 002 125,74	42 621 294,03	6 471 202,60	12 583 762,84	261 678 385,21	
Total 2013	169 168 135,03	41 524 930,35	10 770 409,70	12 627 846,04	234 091 321,12	
TOTAL (%)	76,43%	16,29%	2,47%	4,81%		100,00%

* Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital).

Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2014

	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2013		268,16
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2014		255,70
Autorisation statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00%	40,22
Dettes et engagements 2014 sur capitalisation au 31 décembre 2013	6,83%	18,32

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014

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

● Valeur comptable

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	249 576 791,56
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(19 133 472,77)
Valeur comptable	230 443 318,79
Valeur comptable ramenée à une part	164,53

● Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	255 699 599,62
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(18 604 031,73)
Valeur de réalisation	237 095 567,89
Valeur de réalisation ramenée à une part	169,28

● Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	237 095 567,89
Frais d'acquisition des immeubles	15 853 375,18
Commission de souscription	20 755 486,25
Valeur de reconstitution*	273 704 429,32
Valeur de reconstitution ramenée à une part	195,42

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

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

- élargissement de la politique d'investissement : la politique d'investissement de la SCPI a été élargie et intègre désormais la possibilité d'investir, à titre accessoire dans des États de l'Union européenne ;
- nouvel acteur : la société CACEIS Bank France a été désignée comme dépositaire de la SCPI suite à l'entrée en vigueur de la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM). Elle s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion.



TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EN EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2010	157 618 305,00		1 030 185	7 254	226 034,59	201,00
2011	179 790 006,00	29 088 117,00	1 174 902	7 296	2 552 072,09	201,00
2012	194 253 390,00	19 040 328,00	1 269 630	7 761	2 459 232,01	201,00
2013	204 122 808,00	12 965 706,00	1 334 136	7 921	2 499 843,87	201,00
2014	214 295 625,00	13 364 289,00	1 400 625	8 452	1 969 218,52	201,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	201,00	201,00	201,00	201,00	201,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	10,08	10,32	10,56	10,32	9,66
<i>dont distribution de report à nouveau en %</i>	<i>3,37</i>	<i>1,84</i>	<i>0,47</i>	<i>3,68</i>	<i>4,87</i>
<i>dont distribution de réserves de plus values en %</i>					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,01%	5,13%	5,25%	5,13%	4,81%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	1,36	1,35	1,19	0,79	0,33

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

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;

(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) ⁽³⁾
2010	14 994	1,45%	+ de 6 mois	7 353	2 246,19
2011	23 585	2,28%	1 mois	511	1 910,09
2012	69 159 ⁽¹⁾	5,88%	1 mois	-	4 048,28
2013	101 321 ⁽²⁾	7,98%	1 mois	-	3 623,19
2014	64 139	4,58%	1 mois	-	3 056,20

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

(2) Dont 76 653 parts (soit 5,7%) échangées en faveur d'un institutionnel ayant contribué au financement de l'opération « Carrefour Market » fin 2011.

(3) Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

	2010		2011		2012		2013		2014	
	(euros)	%								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	12,31	97,31	12,76	98,08	13,15	98,90	12,51	98,45	11,39	95,70
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,04	0,32	0,02	0,15	0,12	0,87	0,10	0,75	0,11	0,95
Produits divers	0,30	2,37	0,23	1,77	0,03	0,23	0,10	0,80	0,40	3,36
TOTAL DES REVENUS	12,65	100,00	13,01	100,00	13,30	100,00	12,71	100,00	11,90	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	1,24	9,80	1,23	9,45	1,25	9,40	1,20	9,43	1,12	9,40
Autres frais de gestion*	0,17	1,34	0,19	1,46	0,23	1,73	0,14	1,07	0,14	1,16
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,07	0,55	0,07	0,54	0,05	0,39	0,06	0,47	0,05	0,42
Charges immobilières non récupérées	0,97	7,67	0,89	6,84	0,77	5,78	0,68	5,37	0,79	6,61
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	2,45	19,37	2,38	18,29	2,30	17,30	2,08	16,34	2,09	17,59
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,16	1,26	0,23	1,77	0,22	1,64	0,26	2,04	0,26	2,21
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,37	2,92	0,32	2,46	0,27	2,03	0,32	2,49	0,39	3,25
- dotation nette aux autres provisions**	(0,06)	(0,47)	(0,05)	(0,38)			0,11	0,84	(0,03)	(0,27)
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,47	3,72	0,50	3,84	0,49	3,67	0,69	5,37	0,62	5,19
TOTAL DES CHARGES	2,92	23,08	2,88	22,14	2,79	20,97	2,77	21,72	2,71	22,78
RÉSULTAT										
Variation du report à nouveau	(0,35)	(2,77)	(0,19)	(1,46)	(0,05)	(0,38)	(0,38)	(2,99)	(0,47)	(3,95)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	10,08	79,68	10,32	79,32	10,56	79,42	10,32	81,24	9,66	81,15
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	10,07	79,60	10,31	79,25	10,56	79,42	10,29	81,00	9,63	80,90

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2013*	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	252 357 624,75	13 364 289,00	265 721 913,75
Cessions d'immeubles	19 626 966,64	3 202 148,48	22 829 115,12
Plus et moins values sur cessions	(4 004 739,86)	(1 035 482,60)	(5 040 222,46)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(29 329 005,07)	(1 646 454,23)	(30 975 459,30)
Achats d'immeubles	(245 806 710,10)	(17 541 139,14)	(263 347 849,24)
Achats de parts de sociétés immobilières		(7 707 246,00)	(7 707 246,00)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(7 155 863,64)	(11 363 884,49)	(18 519 748,13)

* Depuis l'origine de la société

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI sont transparentes fiscalement. 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 en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2014 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	17 999 013
Autres charges déductibles	5 204 042
Revenu net	12 794 971
Soit par part pleine jouissance	9,40

Revenu Financier

	(euros)
Revenu	122 563
Soit par part pleine jouissance	0,09
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,06

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	12 163 293,58
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	12 163 293,58

* Plus ou moins values comptables comprises

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	12 163 293,58
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	12 163 293,58

* Plus ou moins values comptables comprises

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

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 de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
	à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2014							
Fournisseurs	380 621,18						380 621,18 *
Fournisseurs d'immobilisations						4 966 695,29	4 966 695,29 **
TOTAL À PAYER	380 621,18					4 966 695,29	5 347 316,47
Échéances au 31/12/2013							
Fournisseurs	298 458,92						298 458,92
Fournisseurs d'immobilisations						7 754 924,01	7 754 924,01
TOTAL À PAYER	298 458,92					7 754 924,01	8 053 382,93

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

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



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 2014.

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.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La commercialisation, s'est maintenue sur le même rythme au cours de l'exercice.

La collecte s'est ainsi élevée à 26 256 228,00 euros représentant les souscriptions de 130 628 parts, dont 64 139 parts ayant permis de compenser les demandes de retrait et 66 489 parts ayant augmenté le capital.

Au 31 décembre 2014, le capital effectif était ainsi porté à 214 295 625,00 euros et la SCPI ne comptait aucune part en attente de retrait.

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 de deux arbitrages concernant des immeubles sis à Nanterre et à Rennes intervenus pour un montant total de 2 985 076,00 euros HD net vendeur.

Nous avons également pris connaissance de l'acquisition à Ivry-sur-Seine d'une parcelle à usage de parkings de 444 m² pour un prix acte en main de 108 385,00 euros, d'un actif sis à Nanterre pour un prix de 2 292 040,00 euros acte en main, d'un actif sis à Puteaux pour un prix de 15 099 451,00 euros acte en main. Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques, dont, notamment, l'accélération de la mise en place de la diversification européenne et de la politique de surinvestissement avec l'objectif, dans le contexte actuel de taux bancaires historiquement bas, d'avoir recours aux possibilités d'emprunts pour financer de nouvelles acquisitions et optimiser leur rendement. À cet égard, à la fin de l'exercice, notre SCPI avait d'ores et déjà pris des participations dans différentes SCI constituées avec d'autres SCPI du Groupe et dédiées chacune à un projet spécifique devant être financé par un emprunt à hauteur de 50 %. C'est le cas pour deux acquisitions portant sur des actifs situés à Boulogne-Billancourt (SCI LF Jazz) pour un prix de 6 365 075,00 euros acte en main (taux de rendement 5,26 %) et à Issy-les-Moulineaux (SCI LF Panside) pour un prix de 7 778 979,00 euros acte en main (taux de rendement 5,78 %).

Les conclusions des expertises qui nous ont été présentées font apparaître une valeur vénale de l'ensemble du patrimoine, au 31 décembre 2014, de 255 699 599,62 euros dont 7 221 514,41 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI. A périmètre constant, la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises enregistre une augmentation de 0,65 % par rapport à 2013.

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.

GESTION LOCATIVE

Au niveau locatif, dans un contexte économique toujours difficile, le stock de locaux vacants qui totalisait 10 286 m² au début de l'exercice, a été ramené à 9 826 m² au 31 décembre 2014.

Le taux d'occupation physique du patrimoine s'élève à 91,80 % pour l'exercice 2014 contre 92,00 % pour l'exercice précédent. Le taux d'occupation financier s'établit quant à lui à 89,80 % contre 89,60 % en 2013.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 4 mars 2015, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2014 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.

Les loyers et produits des activités annexes sont pratiquement sans changement s'établissant à 16 021 069,38 euros contre 15 988 161,68 euros en 2013.

Les produits financiers sont en augmentation passant de 120 585,69 euros à 153 230,92 euros. La provision pour grosses réparations a été utilisée à hauteur de 479 615,42 euros contre 666 632,96 euros en 2013. Elle s'établit en fin d'année à 529 441,04 euros en augmentation par rapport à l'exercice précédent (481 875,90 euros).

Ramené à une part, le résultat de l'exercice soit 12 507 954,48 euros, s'établit à 9,19 euros et la distribution effectuée a légèrement diminué pour être fixée à 9,66 euros contre 10,32 euros en 2013.

PERSPECTIVES 2015

Pour 2015, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat en légère progression à 9,22 euros par part et une distribution de 9,12 euros par part permettant d'augmenter le report à nouveau qui représenterait un peu plus d'un demi mois de distribution.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Le conseil de surveillance a été informé de la poursuite des conventions visées à l'article L 214-106 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.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 4 mars 2015 est soumis à votre approbation. Ce projet n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2014 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, il nous reste à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Le conseil de surveillance.



TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la 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 2014 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 214 295 625,00 euros et un bénéfice net de 12 507 954,48 euros.

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 12 507 954,48 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 1 101 056,93 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 13 609 011,41 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 13 142 514,30 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 466 497,11 euros .

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2014, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
230 443 318,79 euros, soit 164,53 euros par part ;
- valeur de réalisation :
237 095 567,89 euros, soit 169,28 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
273 704 429,32 euros, soit 195,42 euros par part.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à 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 2015.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à :

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

Les associés prennent acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière, n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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



Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes.





COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	249 576 791,56	255 699 599,62	227 405 150,45	234 091 321,12
Terrains et constructions	231 641 094,24	238 843 085,21	212 712 324,08	220 724 321,12
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	8 877 639,80	9 635 000,00	13 467 419,30	13 367 000,00
Autres immobilisations locatives	1 350 811,52		1 225 407,07	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	7 707 246,00	7 221 514,41		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(529 441,04)		(481 875,90)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(529 441,04)		(481 875,90)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	249 047 350,52	255 699 599,62	226 923 274,55	234 091 321,12
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	8 613,95	8 613,95	57 332,60	57 332,60
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	8 613,95	8 613,95	57 332,60	57 332,60
Créances	2 537 122,34	2 537 122,34	5 730 093,70	5 730 093,70
Locataires et comptes rattachés	1 021 155,32	1 021 155,32	807 244,60	807 244,60
Provisions pour dépréciation des créances	(138 572,21)	(138 572,21)	(183 022,47)	(183 022,47)
Créances fiscales et sociales	1 120 438,12	1 120 438,12	1 661 243,97	1 661 243,97
Fournisseurs et comptes rattachés	252 627,07	252 627,07	408 578,83	408 578,83
Autres créances	281 474,04	281 474,04	3 036 048,77	3 036 048,77
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	205 340,64	205 340,64	3 981 648,76	3 981 648,76
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	205 340,64	205 340,64	3 981 648,76	3 981 648,76
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(21 398 796,41)	(21 398 796,41)	(16 400 287,55)	(16 400 287,55)
Dettes financières	(9 218 505,40)	(9 218 505,40)	(1 914 818,32)	(1 914 818,32)
Dettes d'exploitation	(2 931 468,25)	(2 931 468,25)	(2 207 085,46)	(2 207 085,46)
Dettes diverses	(9 248 822,76)	(9 248 822,76)	(12 278 383,77)	(12 278 383,77)
TOTAL III	(18 647 719,48)	(18 647 719,48)	(6 631 212,49)	(6 631 212,49)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	47 454,50	47 454,50	54 686,25	54 686,25
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(3 766,75)	(3 766,75)	(3 748,18)	(3 748,18)
TOTAL IV	43 687,75	43 687,75	50 938,07	50 938,07
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	230 443 318,79		220 343 000,13	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		237 095 567,89		227 511 046,70

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation au 31/12/2014
Capital	204 122 808,00		10 172 817,00	214 295 625,00
Capital souscrit	204 122 808,00		10 172 817,00	214 295 625,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	18 905 811,68		1 545 017,77	20 450 829,45
Prime d'émission	48 234 816,75		3 191 472,00	51 426 288,75
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(29 329 005,07)		(1 646 454,23)	(30 975 459,30)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	270 589,69			270 589,69
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	(4 004 739,86)		(1 035 482,60)	(5 040 222,46)
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	1 520 404,23	(471 873,61)	52 526,31	1 101 056,93
Résultat de l'exercice	(471 873,61)	471 873,61	(634 559,82)	(634 559,82)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement - prélèvement fiscal obligatoire	12 611 244,27	(12 611 244,27)	12 507 954,48	12 507 954,48
Acomptes sur distribution	(13 072 233,99)	13 072 233,99	(13 119 342,27)	(13 119 342,27)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte	(10 883,89)	10 883,89	(23 172,03)	(23 172,03)
TOTAL GÉNÉRAL	220 343 000,13		10 100 318,66	230 443 318,79

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

CHARGES	31/12/2014	31/12/2013
CHARGES IMMOBILIÈRES	5 884 983,62	5 928 720,63
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 063 837,75	4 147 001,38
Charges d'entretien du patrimoine locatif	95 644,12	122 561,72
Grosses réparations et travaux exceptionnels	479 615,42	666 632,96
Charges immobilières non récupérables	1 245 886,33	992 524,57
Charges locatives non récupérables	308 277,20	293 013,15
Charges locatives sur locaux vacants	452 575,15	295 261,67
Autres charges immobilières non récupérables	485 033,98	404 249,75
CHARGES D'EXPLOITATION	5 260 315,49	5 066 011,00
Diverses charges d'exploitation	3 957 413,03	4 051 291,25
Rémunération de la société de gestion	1 522 896,15	1 518 891,62
Honoraires	46 532,81	37 359,40
Autres services extérieurs	113 579,90	85 247,10
Impôts, taxes et versements assimilés	17 127,70	1 271,56
Autres charges	2 257 276,47	2 408 521,57
Dotations aux amortissements d'exploitation	674 964,05	459 975,81
Dotations aux provisions d'exploitation	627 938,41	554 743,94
Provisions pour créances douteuses	100 757,85	153 659,46
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	527 180,56	401 084,48
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	13 160,70	35 397,23
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 203,15	1 344,65
TOTAL DES CHARGES	11 159 662,96	11 031 473,51
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	12 507 954,48	12 611 244,27
TOTAL GÉNÉRAL	23 667 617,44	23 642 717,78

PRODUITS	31/12/2014	31/12/2013
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	20 084 907,13	20 135 163,06
Produits de l'activité immobilière	19 565 330,20	20 006 185,77
Loyers	15 501 492,45	15 859 184,39
Charges facturées	4 063 837,75	4 147 001,38
Produits des activités annexes	519 576,93	128 977,29
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	3 405 143,25	3 386 281,03
Reprises d'amortissements d'exploitation	317 151,56	131 109,94
Reprises de provisions d'exploitation	624 823,53	684 595,55
Provisions pour créances douteuses	145 208,11	17 962,59
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	479 615,42	666 632,96
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	2 463 168,16	2 570 575,54
PRODUITS FINANCIERS	153 230,92	120 585,69
Produits financiers	153 230,92	120 585,69
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	24 336,14	688,00
Produits exceptionnels	24 336,14	688,00
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	23 667 617,44	23 642 717,78



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

- aux conventions générales comptables, 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 et par 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.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Déroghations

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

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

● Règles générales d'établissement des comptes

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

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

● Principales règles d'évaluation

● Immobilisations locatives

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

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

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

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

● Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

Lors de la transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs, une possibilité nouvelle d'investissement par l'intermédiaire de certaines sociétés a été introduite pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Lors de l'assemblée générale annuelle de 2014, l'objet social de Immofonds 4 a ainsi été élargi afin de lui permettre de détenir des actifs immobiliers de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'acquisition de parts de sociétés tel que des SCI.

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle, c'est-à-dire, soit des :

- parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
- parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
- qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
- si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

● Titres, parts et créances rattachées d'autres sociétés

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI, soit :

- des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le Contrôle définies à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
- qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
- si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10 % de leur actif.

● 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 H.T. 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.

Imposition des plus-values Immobilières

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

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

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

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

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

Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Cushman et Wakefield Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI, du 25 juin 2014, 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 2014 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 publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a fait l'objet au 31 décembre 2011 d'une nouvelle évaluation consécutive au changement de la société d'expertise ; au 31 décembre 2014, la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

Au 31 décembre 2014, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 261 678 385,21 euros.

Actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société, retraitées de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

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 2014, la provision pour grosses réparations s'établit à 529 441,04 euros.

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.

Provisions pour dépréciation des créances

Les créances douteuses sont provisionnées à 100 % de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	172 904 406,57	177 166 825,74	149 450 625,24	155 801 135,03
Locaux d'activité	6 860 313,60	6 471 202,60	11 630 917,18	10 770 409,70
Commerces	39 606 137,59	42 621 294,03	39 335 140,73	41 524 930,35
Entrepôts	13 621 048,00	12 583 762,84	13 521 048,00	12 627 846,04
TOTAL	232 991 905,76	238 843 085,21	213 937 731,15	220 724 321,12
Immobilisations en cours				
Bureaux	8 877 639,80	9 635 000,00	13 467 419,30	13 367 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	8 877 639,80	9 635 000,00	13 467 419,30	13 367 000,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière				
	7 707 246,00	7 221 514,41		
TOTAL GÉNÉRAL	249 576 791,56	255 699 599,62	227 405 150,45	234 091 321,12

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions

Solde des terrains et constructions au 31/12/2013	212 712 324,08
Acquisitions	21 777 884,00
NANTES - 3/5/7/9 Mail Pablo Picasso	6 886 660,00
PUTEAUX - 49-51 quai De Dion Bouton	14 791 224,00
IVRY SUR SEINE - 88/94 avenue Jean Jaurès	100 000,00
Cessions	(3 034 326,18)
RENNES - 5 allée de La Croix des Hêtres	(3 034 326,18)
Cessions partielles	(167 822,30)
NANTERRE - Le Vermont	(167 822,30)
Travaux de restructuration	319 121,11
BUCHY - Route Gare	270 996,86
NANTERRE - Le Vermont	25 575,00
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Saint-Quentin-en-Yvelines	22 549,25
Acquisitions de climatisation	33 913,53
Renouvellements de climatisations existantes	690 821,70
Sorties de climatisations (renouvellements)	(690 821,70)
Autres variations	
Solde des terrains et constructions au 31/12/2014	231 641 094,24
Agencements, aménagements, installations	
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2013	2 150 300,88
Nouveaux agencements	255 074,05
Agencements, Aménagements et Installations en cours	350 439,43
Cessions d'agencements de l'exercice	(6 420,00)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(117 332,92)
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2014	2 632 061,44
Amortissements des agencements, aménagements, installations	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013	(924 893,81)
Dotations de l'exercice	(357 812,49)
Reprises de l'exercice	1 456,38
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014	(1 281 249,92)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014	1 350 811,52

Immobilisations en cours

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013		13 467 419,30
Acquisitions		2 296 880,50
NANTERRE - Le Vermont	2 291 500,00	
PUTEAUX - 49-51 quai de Dion Bouton	5 380,50	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(6 886 660,00)
NANTES - 3/5/7/9 mail Pablo Picasso	(6 886 660,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014		8 877 639,80

Titres et parts de société à prépondérance immobilière

Solde des titres et parts de société à prépondérance immobilière au 31/12/2013		
Acquisitions		7 707 246,00
SCI LF Buffalo	89 360,00	
SCI LF Jazz	3 368 086,00	
SCI LF Panside	3 927 250,00	
SCI LF Prisme	322 550,00	
Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2014		7 707 246,00

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2013		57 332,60
Fonds de roulement versés aux syndicis		3 382,49
Fonds de roulement restitués par les syndicis		(52 101,14)
Solde des dépôts versés au 31/12/2014		8 613,95

● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

	% de détention
SCI LF Buffalo	9,00 %
SCI LF Jazz	9,00 %
SCI LF Panside	9,00 %
SCI LF Prisme	9,00 %

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2013	Compte à compte 2014*	Dotation 2014	Montant au 31/12/2014
Agencements, aménagements installations	5 ans	1 199 042,28	(275 604,85)	357 812,49	1 281 249,92

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

● RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

	Montant net 31/12/2013	Augmentation 2014	Compte à compte 2014	Dotation 2014	Montant net au 31/12/2014
Frais d'acquisition des immobilisations		317 151,56		(317 151,56)	
TOTAL		317 151,56		(317 151,56)	

● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2013	Dotation 2014	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2014
Pour grosses réparations	481 875,90	527 180,56	479 615,42	529 441,04
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	183 022,47	100 757,85	145 208,11	138 572,21
TOTAL	664 898,37	627 938,41	624 823,53	668 013,25

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2013	12 611 244,27
Report à nouveau 2013	1 520 404,23
TOTAL DISTRIBUABLE	14 131 648,50
Distribution 2013	13 083 117,88
Reconstitution du report à nouveau *	52 526,31
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 101 056,93

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

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	329 579,64
Locataires et comptes rattachés	1 371,60
Autres dettes d'exploitation	522 047,91
Intérêts courus à payer	12 985,66
TOTAL	865 984,81

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	2 358,78
Autres créances d'exploitation	214 164,48
Intérêts courus à recevoir	40 087,05
TOTAL	256 610,31

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	739 593,53
Locataires : factures à établir	2 358,78
Locataires : créances douteuses	279 203,01
TOTAL	1 021 155,32

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	9 000,00
--------------	-----------------

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	1 193,50
Rompus	9,65
TOTAL	1 203,15

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Apurement comptes locataires	24 164,18
Divers produits exceptionnels	171,96
TOTAL	24 336,14

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	1 007 098,61
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	19 210,27

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

Promesses d'acquisitions

Mode de détention	Adresse	Nature	Date	Prix (€)
SCI LF Prisme (9,0 %)	148-152 Route de la Reine BOULOGNE-BILLANCOURT	BUREAUX	22/12/2014	6 426 000,00

Promesses de vente

	Adresse	Nature	Date	Prix (€)
	10-12 avenue de la Convention ARCUEIL	BUREAUX	17/10/2014	5 200 000,00



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

● Immeubles détenus en direct par la SCPI

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Activités							
26 boulevard Beaubourg 77183 CROISSY-BEAUBOURG	15/01/04	100	3 210,93	2 476 000,00		2 476 000,00	2 476 000,00
Le Femto Rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	27/10/04	100	1 212,19	2 188 181,00		2 188 181,00	2 188 181,00
Le Giga Rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	10/08/04	100	1 193,00	2 188 181,00	7 951,60	2 196 132,60	2 204 084,20
TOTAL ACTIVITÉS			5 616,12	6 852 362,00	7 951,60	6 860 313,60	6 868 265,20
Bureaux							
Nice Space 208 boulevard du Mercantour 06200 NICE	05/06/89	35	1 540,61	2 384 827,60	715 527,20	3 100 354,80	3 104 203,08
Cap Azur Rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	08/12/11	26	1 633,22	5 405 372,86	134 394,53	5 539 767,39	5 421 289,18
Avenue Pierre Duhem 13100 AIX-EN-PROVENCE	06/01/00	100	1 012,57	1 227 214,59	32 223,46	1 259 438,05	1 355 844,28
6 avenue Jean Bertin 21000 DIJON	18/09/89	100	910,74	914 137,20	1 927,35	916 064,55	917 010,09
Haut Lévêque - Bât. 27 28 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	30/11/01	100	1 157,45	1 478 215,95	4 942,89	1 483 158,84	1 486 788,93
40 av. Ferdinand de Lesseps 33610 CANEJAN	12/12/02	100	2 473,17	2 908 828,00		2 908 828,00	2 908 828,00
Axis Park - Bât. E5 Avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	29/11/04	100	869,61	1 146 024,00		1 146 024,00	1 146 024,00
Domaine de Pelus - Îlot D2 19 avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	15/12/04	100	778,55	1 368 450,00	9 785,18	1 378 235,18	1 388 020,36
Domaine de Pelus - Îlot D3 19 avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	31/08/04	100	1 113,19	1 295 450,00	88 887,94	1 384 337,94	1 413 967,25
Parc Euromédecine 816 rue de la Croix de Lavit 34000 MONTPELLIER	07/05/04	100	3 045,27	4 241 000,00		4 241 000,00	4 241 000,00
5 allée de la Croix des Hêtres 35000 RENNES	24/03/98	100					3 040 531,59
L'Atalante 9 rue du Clos Courtel 35000 RENNES	31/07/93	100	89,00	31 861,84		31 861,84	31 861,84
Hermès 6 place des Colombes 35000 RENNES	24/07/91	100	918,00	1 273 254,19		1 273 254,19	1 273 254,19
Le Grenat 135 avenue du Doyen Weil 38000 GRENOBLE	24/08/94	100	1 125,00	1 219 592,14	64 622,94	1 284 215,08	1 284 215,08
Cassiopée - Bât. C 3 rue des Tropiques 38130 ECHIROLLES	29/12/99	100	846,00	872 230,50	6 647,12	878 877,62	872 230,50
Sud Galaxie - Bât. B 1 rue des Tropiques 38130 ECHIROLLES	02/12/99	100	937,70	1 025 689,34	10 184,80	1 035 874,14	1 041 988,37
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	05/10/12	30	2 826,46	6 886 660,00		6 886 660,00	6 886 660,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Europarc Chantrerie Nord I Bât. 5 & 6 1 à 5 rue Jacques Daguerre 44300 NANTES	24/03/05	100	3 017,74	4 105 881,00		4 105 881,00	4 105 881,00
Parc du Moulin Neuf 15 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	16/03/90	100	1 308,00	1 066 604,88		1 066 604,88	1 066 604,88
Le Buisson 679 et 691 av. de la République 59000 LILLE	04/02/00	100	3 342,70	2 845 718,78	20 728,54	2 866 447,32	2 859 451,43
19 rue de Ladrie 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	06/04/90	100	2 430,00	1 793 277,61	2 152,71	1 795 430,32	1 796 128,13
Atrium Part Dieu 107-109 bd Vivier Merle 69003 LYON	13/11/07	7,5	1 260,91	5 008 237,50	8 042,66	5 016 280,16	5 008 237,50
Le Président 40-42 av. Georges Pompidou 69003 LYON	11/01/99	100	1 151,38	1 624 481,48	48 475,70	1 672 957,18	1 688 037,19
Activillage 13-17 allée de Gingkos 69500 BRON	03/08/99	100	2 039,40	1 344 246,25	291 158,43	1 635 404,68	1 673 688,48
Parc Saint Exupéry 4 bis rue Maryse Bastié 69500 BRON	27/11/89	100	723,00	807 117,73	205 518,59	1 012 636,32	991 841,83
Europarc des Perches - Bât. B8 8 rue Irène Joliot Curie 69800 SAINT-PRIEST	26/06/01	100	1 607,50	2 077 880,10	81 911,00	2 159 791,10	2 167 637,73
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	30/09/04	15	1 066,12	6 287 100,00	1 070 740,43	7 357 840,43	7 357 840,43
8-10 rue de Renard 75004 PARIS	30/07/08	7,5	562,97	3 177 975,00		3 177 975,00	3 177 975,00
76 rue du Fg Saint-Denis 75010 PARIS	01/10/91	100	790,00	3 079 470,15	9 257,00	3 088 727,15	3 079 470,15
27-29 rue Raffet 75016 PARIS	09/11/94	63,16	412,21	1 829 388,21		1 829 388,21	1 829 388,21
25 rue de la Plaine 75020 PARIS	02/03/94	100	480,84	1 333 928,90		1 333 928,90	1 333 928,90
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/04/95	75	667,88	1 768 675,39		1 768 675,39	1 768 675,39
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	16/01/91	25	4 832,81	8 255 733,98	5 064 305,84	13 320 039,82	13 271 489,49
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	10	1 551,60	6 591 367,70	4 180 427,37	10 771 795,07	10 855 605,78
Le Vectorial 45-61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/06	5	1 340,95	4 288 150,00		4 288 150,00	4 288 150,00
Le Carillon 87 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	07/09/07	7,5	1 328,70	9 900 000,00	206 303,76	10 106 303,76	9 911 700,00
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/05	15	932,62	5 454 150,00	1 350,00	5 455 500,00	5 455 500,00
175-177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/05/05	100	1 652,53	5 360 169,00	1 126 923,28	6 487 092,28	6 487 092,28
5 rue Castéja 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	21/12/95	100	211,00	450 747,15		450 747,15	450 747,15
16-18-20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	18/10/11	10	1 559,90	9 500 000,00		9 500 000,00	9 500 000,00
City Défense 16-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/07	5	431,38	3 550 000,00		3 550 000,00	3 550 000,00
Tour Aviso 49-51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/14	17	1 844,67	14 796 604,50		14 796 604,50	
Axialys 1 et 2 276 (Axialys 1) et 274 (Axialys 2) avenue du Pdt Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/10	4	972,96	4 800 000,00		4 800 000,00	4 800 000,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Tera et Alto Europarc Rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	16/08/05	100	2 429,83	4 728 571,00	8 816,64	4 737 387,64	4 762 651,98
Le Pico Rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	24/03/04	100	1 236,80	2 192 193,00	63 205,70	2 255 398,70	2 293 649,06
Le Centurion 10-12 av. de la Convention 94110 ARCUEIL	31/03/99	100	2 450,00	3 092 048,49		3 092 048,49	3 092 048,49
14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	24/10/05	40	1 795,92	4 662 800,00		4 662 800,00	4 662 800,00
TOTAL BUREAUX			66 708,86	159 451 326,01	13 458 461,06	172 909 787,07	161 099 937,22

Commerces							
16 avenue de Marboz 01000 BOURG-EN-BRESSE	27/12/11	100	2 673,00	3 399 013,98		3 399 013,98	3 399 013,98
2 rue de la Bois Ramée 28130 PIERRES	27/12/11	100	4 369,00	3 721 836,44		3 721 836,44	3 721 836,44
17 rue Général Leclerc 45120 CHALETTE-SUR-LOING	27/12/11	100	3 404,00	3 314 004,81		3 314 004,81	3 314 004,81
Rue de Quatre Vents 50140 MORTAIN	27/12/11	100	2 861,00	3 151 899,19		3 151 899,19	3 151 899,19
29 rue du Général de Gaulle 59550 LANDRECIES	27/12/11	100	3 043,00	3 658 107,69		3 658 107,69	3 658 107,69
Rue du 11 Novembre 62400 ESSARS	27/12/11	100	3 249,00	2 743 244,30		2 743 244,30	2 743 244,30
1-5 rue Jean Jaurès 69100 VILLEURBANNE	26/07/07	100	475,56	1 343 420,00		1 343 420,00	1 343 420,00
Route de Bonnetable 72000 LE MANS	27/12/11	100	4 799,00	5 361 737,02		5 361 737,02	5 361 737,02
Route Gare 76750 BUCHY	27/12/11	100	3 174,00	4 079 043,30	270 996,86	4 350 040,16	4 079 043,30
16-18 rue Mendès France 77500 CHELLES	26/07/07	46	90,50	398 334,00		398 334,00	398 334,00
Angle avenue Pasteur & RN 97 83160 LA VALETTE-DU-VAR	23/12/08	100	3 645,80	5 905 900,00		5 905 900,00	5 905 900,00
34-36 rue Pierre Timbaud 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	26/07/07	100	161,21	897 800,00		897 800,00	897 800,00
124 boulevard Charles de Gaulle 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE	26/07/07	100	98,96	116 208,00		116 208,00	116 208,00
200 boulevard de Créteil 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES	26/07/07	100	240,70	797 685,00		797 685,00	797 685,00
1 place du Général Leclerc 94160 SAINT-MANDE	26/07/07	100	101,22	446 907,00		446 907,00	446 907,00
TOTAL COMMERCES			32 385,95	39 335 140,73	270 996,86	39 606 137,59	39 335 140,73

Entrepôts							
12 rue Henri Dunant 91070 BONDOUFLE	17/07/07	100	5 177,00	4 304 300,00		4 304 300,00	4 304 300,00
88-94 avenue Jean Jaurès 94200 IVRY-SUR-SEINE	25/07/07	100	8 325,97	9 316 748,00		9 316 748,00	9 216 748,00
TOTAL ENTREPÔTS			13 502,97	13 621 048,00	0,00	13 621 048,00	13 521 048,00

Immobilisations en cours							
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	10	360,90	2 291 500,00		2 291 500,00	
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/13	10	1 448,90	6 580 759,30		6 580 759,30	6 580 759,30
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			1 809,80	8 872 259,30		8 872 259,30	6 580 759,30

TOTAL GÉNÉRAL			120 023,69	228 132 136,04	13 737 409,52	241 869 545,56	227 405 150,45
----------------------	--	--	-------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------

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. 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.214-150 du Code monétaire et financier.

● Immeubles détenus au travers de titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

	SCI Propriétaire	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)
Bureaux							
Le Jazz 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	SCI LF JAZZ	30/12/14	100	7 529,00			71 204 247,50
Panorama Seine et Dockside 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	SCI LF PANSIDE	30/12/14	100	9 986,50			87 059 946,28



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, 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, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Cushman et Wakefield, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 25 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

● **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 et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

● **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.

● **Vérifications et informations spécifiques**

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015.

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 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

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice :

● Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

Cette convention remplace la convention de prestations de services du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, à compter de la date de l'assemblée générale extraordinaire ayant modifié les statuts en 2014.

Les modalités financières au titre des prestations fournies sont les suivantes :

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200,00 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200,00 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500,00 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000,00 euros HT par actif concerné ;
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500,00 euros HT par actif concerné ;

- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500,00 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT taxe du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 800,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 1 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros.

Les montants facturés au titre de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après.

● 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 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 de 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 des arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, La Française Real Estate Managers a confié à Nexity 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, gestion des sinistres

multirisques et dommage ouvrage, garantie de parfait achèvement, visite de fin de garantie décennale et diagnostic destructif amiante.

Les conventions du 2 novembre 2006 et du 30 décembre 2009 modifiées par les avenants du 5 juillet 2010 et du 19 juillet 2012 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1,00 euro HT/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit 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 200,00 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 500,00 euros HT lorsque

le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 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 850,00 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 ;
- La gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- La visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- Le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2014 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redevances de charges	Prix maximum fixé à 1,00 euro HT/m ² pour les redevances 2009 et 0,88 euro HT/m ² pour les redevances antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		65 818,88
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de la dommage ouvrage	Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.		10 438,09
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement	Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.		
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale	Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.		
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	2 075,00	
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux	Réglementation sur amiante : 200,00 euros HT par immeuble.		
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	5 392,00	6 690,87
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Diagnostic avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.		
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : - 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; - 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; - Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; - 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	63 265,99	11 362,48
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850,00 euros HT par dégrèvement obtenu.		

● Convention de placement de la trésorerie disponible

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

L'administrateur unique du groupement est La Française Real Estate Managers qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Cette convention a pris fin le 5 mai 2014.

● 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

Elle correspond à un montant de 10 % HT maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2014 s'élève à 1 522 896,15 euros HT.

2) Commission de souscription

Elle correspond à un montant de 7,50 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2014 s'élève à 1 969 218,52 euros HT.

3) Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 35 625,00 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 249 000,00 euros HT.

4) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Elle correspond à un montant de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 27 343,75 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015.

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



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS
173, boulevard Haussmann 75008 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03
Une société du Groupe La Française - www.lafrancaise-group.com