

# RAPPORT ANNUEL

# 2015

**MULTIHABITATION 4**



**LA FRANÇAISE**

# Multihabitation 4

SCPI Borloo Neuf à capital fixe fermé

Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2016

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | Conjoncture.....  | 2  |
| 2  | Organes de direction et de contrôle.....                        | 5  |
| 3  | Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2015.....       | 6  |
| 4  | Gouvernance et contrôle interne.....                            | 10 |
| 5  | Tableaux complétant le rapport<br>de la société de gestion..... | 12 |
| 6  | Rapport du conseil de surveillance.....                         | 16 |
| 7  | Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire ...      | 17 |
| 8  | Comptes au 31 décembre 2015.....                                | 18 |
| 9  | Annexe.....   | 21 |
| 10 | Composition du patrimoine.....                                  | 24 |
| 11 | Rapports du commissaire aux comptes.....                        | 25 |

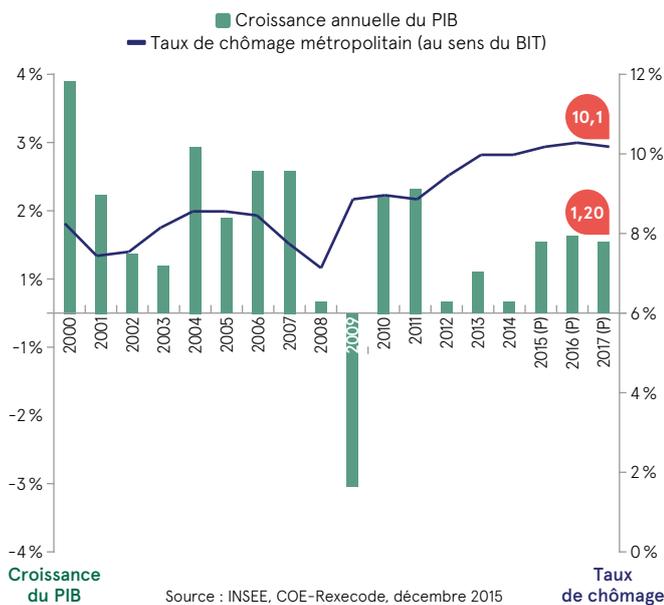




## NET REGAIN DE DYNAMISME SUR LE MARCHÉ EN 2015

La croissance de l'économie française a progressé en 2015, le Produit Intérieur Brut (PIB) affichant une augmentation de 1,1%, après 0,2% en 2014. Elle a profité de la reprise de la production qui augmente de 1,3% sur l'ensemble de l'année, malgré la baisse toujours importante enregistrée dans la construction. La consommation s'est raffermie en 2015, en hausse de 1,4% contre 0,6% en 2014. Pour autant, la progression du PIB s'est appuyée sur des évolutions divergentes d'un trimestre à l'autre, confirmant un redémarrage en dents de scie de l'économie. L'activité a ainsi freiné en fin d'année, atteignant +0,2% contre +0,4% initialement prévu, alors qu'elle avait été plus vigoureuse au 3<sup>ème</sup> trimestre. Elle a pâti des impacts très négatifs sur les dépenses de tourisme et de consommation des attentats du 13 novembre dernier. De même, le marché de l'emploi alterne les bons et les mauvais résultats : après avoir légèrement reflué en début d'année, le chômage a repris sa progression au 3<sup>ème</sup> trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

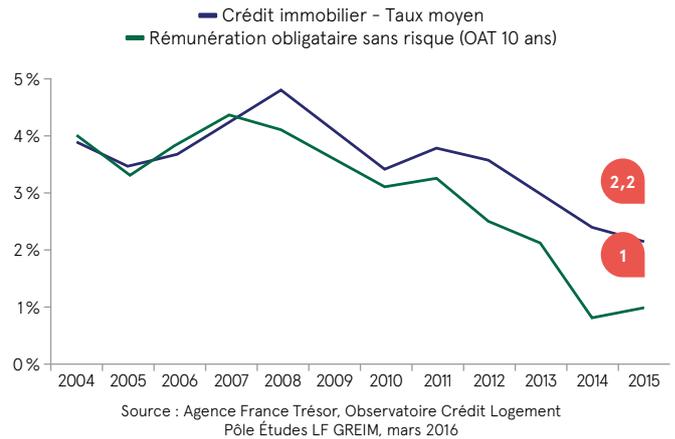
### ● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Dans cet environnement contrasté, les taux d'emprunt sont restés à des niveaux très bas. Ils s'établissaient à 2,20% en décembre 2015 en moyenne pour un emprunt de 15 ans, leur plus faible niveau jamais observé en fin d'année. Ainsi, les facteurs de soutien au marché de l'immobilier résidentiel demeurent nombreux. La demande de logements reste en effet structurellement forte. Une démographie dynamique en comparaison avec les autres états de l'Union Européenne, le phénomène de décohabitation ainsi que la préparation de la retraite accentuent ce phénomène, d'autant que la pierre incarne la valeur refuge par excellence. D'un point de vue plus conjoncturel, la progressive amélioration de l'environnement macro-économique et des taux de crédit toujours très faibles restaurent le pouvoir d'achat des ménages. De plus, les nouvelles mesures en faveur du logement soutiennent enfin l'activité, dans le cadre d'un dispositif Pinel lisible et

amélioré par la révision des zones éligibles. Enfin, l'offre accrue de produits à la vente, sur le segment du neuf notamment, contribue à dynamiser l'activité, d'autant que les prix ont baissé de manière continue ces dernières années. L'augmentation des transactions tant dans le neuf que dans l'ancien reflète bien ces tendances.

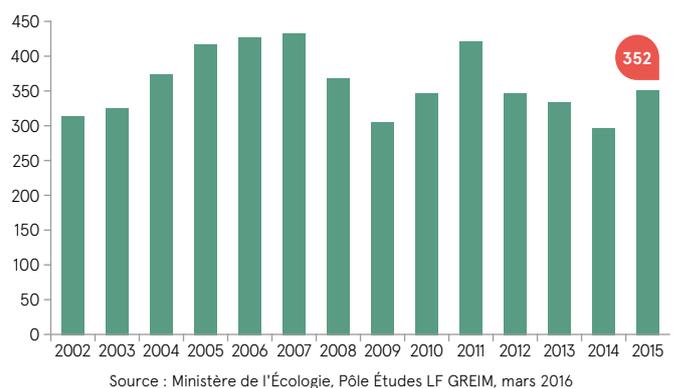
### ● Rendements obligataires et taux immobiliers



## REDÉMARRAGE CONFIRMÉ DU MARCHÉ DU NEUF EN 2015

La hausse des ventes de logements neufs s'est fortement accélérée en fin d'année. Le nombre d'unités vendues a progressé de 18% en 2015, pour dépasser les 100 000 unités, une première depuis 2011. Entre 2012 et 2014, les transactions sont en effet restées inférieures à 88 000. Depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, elles ont été portées par les investisseurs désireux de profiter du dispositif Pinel. Ils ont représenté 56% des ventes enregistrées en 2015, en forte hausse de 44% par rapport à 2014. Le délai d'écoulement s'est ainsi stabilisé au cours du second semestre 2015, après avoir fortement reculé en début d'année. L'offre disponible représentait 11,5 mois de vente au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, en baisse de l'équivalent de plus de six mois par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014. Ce recul du délai d'écoulement en rythme annuel devrait se poursuivre courant 2016 et même s'intensifier en fin d'année. En effet, malgré des mises en chantier de logements neufs plus soutenues (elles progressent de 18% en 2015 par rapport à une année 2014 timide), la demande devrait rester dynamique et permettre une absorption rapide de l'offre.

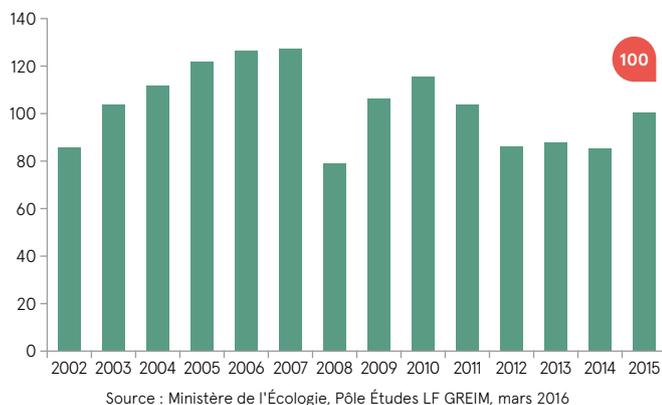
### ● Mises en chantier de logements neufs en France (en milliers)



Cette accélération des mises en chantier depuis début 2015 permettra à la demande de se positionner à moyen terme sur un nombre accru de programmes.

De même, la progression des octrois de permis de construire s'est renforcée en 2015 (+4,5 % en rythme annuel) et contribuera, à plus long terme, à fluidifier le marché. Les mises en vente progressent néanmoins plus lentement que les ventes elles-mêmes, générant des tensions sur les prix. Ainsi, la hausse des prix de vente a accéléré en fin d'année. Elle s'établit à 1,1% entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, contre 0,8% en moyenne sur l'ensemble de l'année. Elle a été plus particulièrement marquée en Île-de-France, à 2,1%.

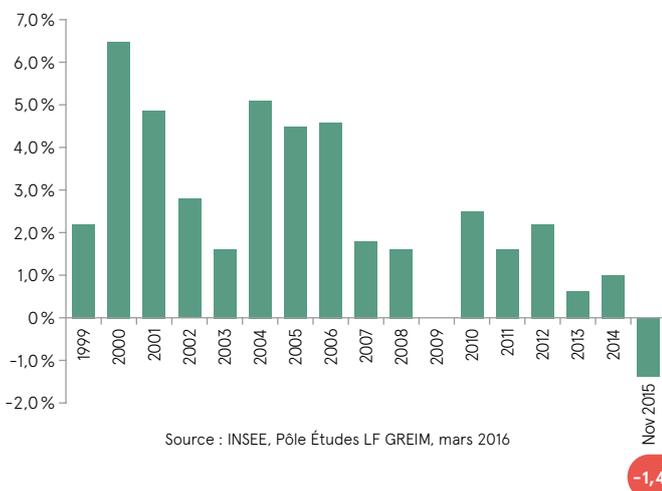
### ● Nombre de ventes de logements neufs en France (en milliers)



## UN MARCHÉ LOCATIF À LA PEINE

La baisse des loyers a atteint 1,4% entre janvier et août 2015. Leur redémarrage, traditionnellement observé pendant l'été, ne s'est pas produit en 2015, une première depuis 1998. Ce repli reflète un environnement macro-économique qui ne s'améliore que très lentement. Il atteste de l'augmentation de la solvabilité des ménages, qui deviennent plus facilement propriétaires au détriment de la location. La vacance poursuit ainsi sa progression : elle concerne désormais l'ensemble des régions. Elle permet une hausse continue de la mobilité résidentielle, observée depuis fin 2013, résultat de loyers en baisse et d'une indexation en faible progression. Elle reste néanmoins très inférieure à la moyenne nationale et se dégrade même rapidement dans les zones les plus tendues, à Paris, en 1<sup>ère</sup> périphérie parisienne et en Rhône-Alpes en particulier. Les loyers de marché ont terminé l'année 2015 en baisse par rapport à 2014.

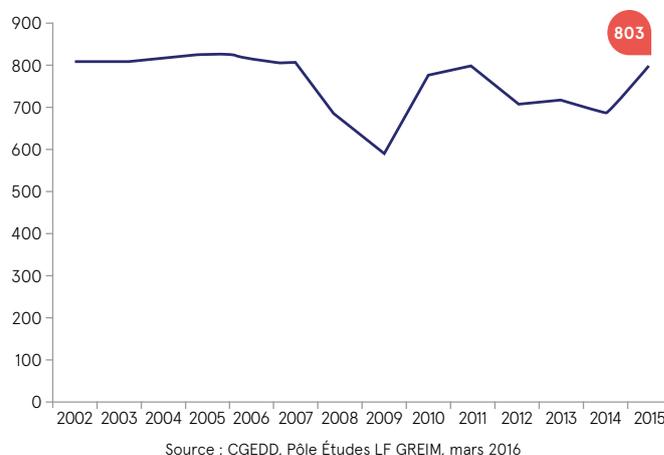
### ● Variations des loyers



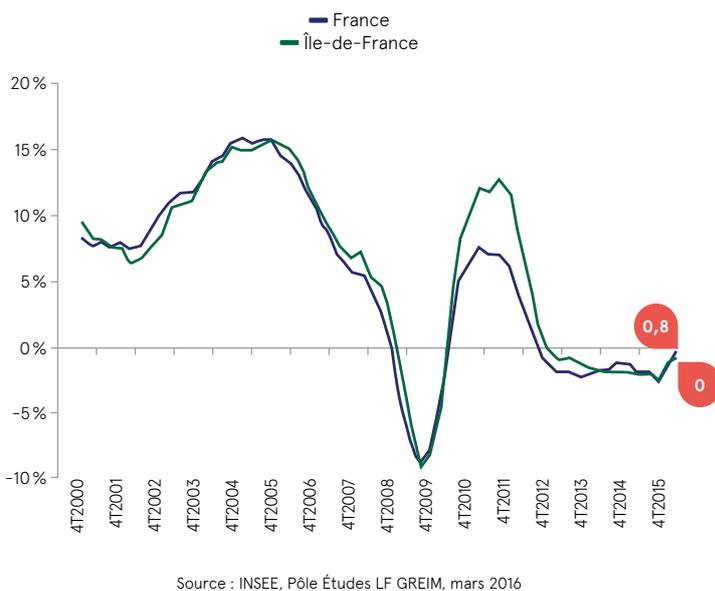
## NETTE ACCÉLÉRATION DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN

Les ventes de logements anciens ont poursuivi leur reprise ininterrompue depuis 2015. Ainsi 803 000 unités ont été vendues en 2015, en hausse sensible de 16%, portée par une accélération marquée depuis juin dernier. Les transactions n'avaient pas connu de progression aussi franche depuis 2010. Elles sont soutenues principalement par les taux d'emprunt bas et des prix toujours légèrement orientés à la baisse. En effet, après avoir bien résisté à la crise financière, les prix ont entamé leur recul fin 2011. Celui-ci demeure modeste, proche de 7%, comparé à la hausse cumulée de 150% enregistrée entre 1998 et 2011. Si les prix se sont stabilisés en moyenne sur l'ensemble du territoire au 4<sup>ème</sup> trimestre, ils accusent toujours un repli de 0,8% en Île-de-France.

### ● Nombre de ventes de logements anciens en France (en milliers)



### ● Taux de croissance annuel du prix des logements anciens en France (glissement annuel-cvs)



## PERSPECTIVES 2016

---

L'année 2016 devrait marquer une reprise plus franche de l'activité immobilière, tant dans le neuf que dans l'ancien. La demande de logements se raffermira, soutenue par une reprise économique toujours faible mais qui gagne en dynamisme, et par des mesures gouvernementales entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, qui prévoient une accession à la propriété favorisée, des logements neufs, grâce notamment à l'élargissement du Prêt à Taux Zéro (PTZ). Le maintien des taux d'emprunt à un niveau durablement bas stimulera encore la production de nouveaux crédits, d'autant que le phénomène de renégociation s'essouffle. L'émission de crédits immobiliers se concentrera, en grande majorité, sur de nouvelles acquisitions donc sur un marché plus restreint, entraînant une concurrence accrue entre les banques sur les niveaux de taux.

L'offre de logements devrait, quant à elle, s'avérer plus abondante et œuvrera à une meilleure fluidité du marché. Les mises en chantier seront globalement en hausse : les livraisons de logements neufs ont atteint 100 206 unités en 2015 et devraient nettement les dépasser en 2016 avec 120 000 mises en vente attendues. Une disponibilité accrue de logements anciens est également anticipée pour 2016, mais elle masquera toujours des disparités régionales très importantes, l'offre demeurant très nettement insuffisante dans les zones les plus recherchées, l'Île-de-France notamment. Les ventes de logements neufs et anciens devraient donc progresser en 2016, soutenant les prix sur les deux segments. Ils resteront vraisemblablement en phase d'ajustement pour les logements anciens, bien que de manière plus modérée en 2016. Ils devraient légèrement progresser pour les logements neufs, reflétant un nouvel équilibre offre/demande sur la base de volumes plus importants.



# FICHE D'IDENTITÉ Multihabitation 4



- **Type de SCPI**  
SCPI « Borloo »  
à capital fixe fermé
- **Siège social**  
128 boulevard Raspail  
75006 Paris
- **Date d'immatriculation**  
28 septembre 2007

- **N° immatriculation au RCS**  
500 138 136 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**  
27 septembre 2022
- **Capital social**  
30 470 000 euros
- **Visa AMF**  
SCPI n° 07-27 en date du 28 septembre 2007

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

### La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros  
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 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

Groupe La Française  
Caisse Centrale du Crédit Mutuel  
Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique  
et du Centre-Ouest  
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

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance :

Jean-Luc BRONSART, Président  
Bertrand de GELOES, Secrétaire  
Paul CHENEL  
CRÉDIT MUTUEL ARKEA  
Jacques-Léonard de JUVIGNY  
Patrick KONTZ  
Jacques MORILLON  
François RINCHEVAL  
Patrick SAMAMA

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2017  
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2016

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise – 19 rue des Capucines – 75001 Paris  
**Fin de mandat :** à l'issue de la présente assemblée générale

## 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 2020  
appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2019



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015



## Introduction

MULTHABITATION 4 maintient son excellente performance grâce à la qualité de son patrimoine et à un contrôle de gestion très actif. En dehors d'un turn-over en forte hausse, tous les leviers intrinsèques de la performance restent au vert (faible vacance, contrôle des charges, peu d'impayés, peu de travaux, etc.) malgré une conjoncture économique défavorable.

Le résultat 2015 est légèrement en hausse par rapport à 2014 (+0,48 %) en corrélation avec la hausse des loyers quittancés (+0,53 %). Si l'on ne tient pas compte des grosses réparations (en baisse de 47,62 %) les charges immobilières ont augmenté de 4,81 % en raison principalement de celle des honoraires de commercialisation (+35,42 %) liée à un turn-over étonnamment élevé 28,99 % contre 22,46 % en 2014.

Malgré ce turn-over, le taux d'occupation financier a légèrement augmenté (97,57 % contre 97,34 % en 2014) restant ainsi à un niveau très appréciable grâce à un pilotage très efficace de la commercialisation.

Il y a seulement deux dossiers contentieux actuellement traités. La provision pour créances douteuses a baissé par rapport à l'exercice antérieur de 11,50 % malgré la dégradation de la solvabilité des ménages.

La distribution est maintenue à 40,08 euros par part ce qui assure un rendement de 2,67 %, grâce à un prélèvement de 6 centimes d'euro par part sur le report à nouveau. Ce dernier qui s'élève à 11,96 euros par part, ce qui permettra de maintenir le rendement sur plusieurs exercices.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Capital effectif                    | 30 470 000,00 € |
| Nombre de parts                     | 24 376          |
| Capitalisation                      | 36 564 000,00 € |
| Nombre d'associés                   | 665             |
| Valeur de réalisation               | 1 492,63 €      |
| Prix de souscription                | 1 500,00 €      |
| Prix acquéreur                      | 1 051,19 €      |
| Prix net vendeur (Prix d'exécution) | 943,76 €        |
| Valeur ISF pour 2016 *              | 943,76 €        |
| Distribution de l'exercice 2015 **  | 40,08 €         |

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

\*\* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

|  | 2015         | 2014         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Compte de résultat au 31 décembre</b> |              |              |
| Produits de la SCPI                      | 1 715 652,18 | 1 703 472,22 |
| dont loyers                              | 1 490 942,62 | 1 483 145,77 |
| Total des charges                        | 740 210,16   | 732 683,85   |
| Résultat                                 | 975 442,02   | 970 788,37   |
| Dividende                                | 976 990,08   | 976 990,08   |

| <b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b> |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Capital social   | 30 470 000,00 | 30 470 000,00 |
| Total des capitaux propres   | 32 405 025,43 | 32 406 573,49 |
| Immobilisations locatives  | 32 093 482,26 | 32 093 482,26 |

|                            | Global 2015   | Par part 2015 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| <b>Autres informations</b> |               |               |
| Bénéfice                   | 975 442,02    | 40,02*        |
| Dividende                  | 976 990,08    | 40,08*        |
| <b>Patrimoine</b>          |               |               |
| Valeur vénale / expertise  | 35 921 000,00 | 1 473,62      |
| Valeur comptable           | 32 405 025,43 | 1 329,38      |
| Valeur de réalisation      | 36 384 257,18 | 1 492,63      |
| Valeur de reconstitution   | 43 018 980,01 | 1 764,81      |

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

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

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

### ● Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine à la clôture de l'exercice, c'est-à-dire de la valeur bilantielle.

|   | En euros      |
|---|---------------|
| Valeur immobilisée des acquisitions                             | 32 093 482,26 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | 311 543,17    |
| Valeur comptable  | 32 405 025,43 |
| Valeur comptable ramenée à une part                             | 1 329,38      |

### ● 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 des immeubles « actuelle »                                    | 35 921 000,00 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | 463 257,18    |
| Valeur de réalisation  | 36 384 257,18 |
| Valeur de réalisation ramenée à une part                             | 1 492,63      |

### ● 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                       | 36 384 257,18 |
| Frais d'acquisition des immeubles           | 2 227 102,00  |
| Commission de souscription                  | 4 407 620,83  |
| Valeur de reconstitution *                  | 43 018 980,01 |
| Valeur de reconstitution ramenée à une part | 1 764,81      |

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

## MARCHÉ DES PARTS EN 2015 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

|   | Nombre | En %<br>du nombre total<br>de parts émises |
|---|--------|--|
| Parts cédées sur le marché par confrontation    | 80     | 0,33 %                                     |
| Parts transférées par succession et/ou donation | 41     | 0,06 %                                     |

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la durée de détention des parts dont les associés sont titulaires conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de Multihabitation 4. Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, peuvent néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse, le prix établi, inférieur à la valeur de réalisation publiée, prend en compte l'absence d'avantage fiscal transmis à l'acquéreur.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2015 ressort à 1 021,37 euros par part.

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Évolution du patrimoine

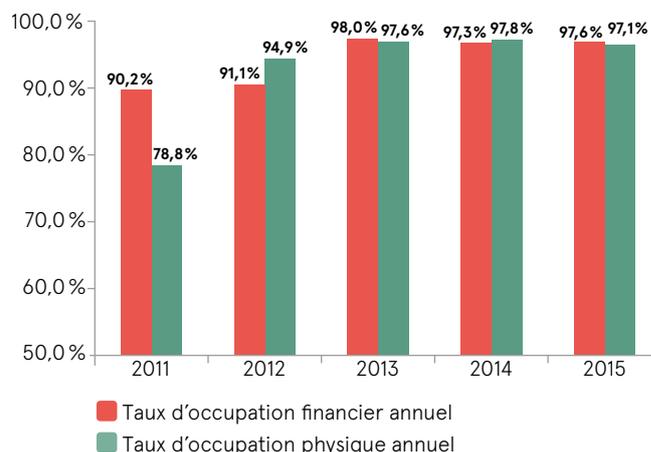
#### ● Les acquisitions de l'exercice 2015

Tous les investissements de la SCPI sont réalisés et livrés.

### Gestion du patrimoine

#### ● Taux d'occupation

Les taux d'occupation 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 annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période. Pour les immeubles acquis en cours d'année, la période qui précède la date de livraison n'est pas prise en compte dans le calcul du taux d'occupation.
- Le taux d'occupation physique exprime à un instant « T » (ici, 31-12-2015) la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

## ● Situation locative

| Immeubles                      | Date de livraison | Nombre de lots | Lots loués | Lots réservés | Lots à louer | Lots sous congé |
|--------------------------------|-------------------|----------------|------------|---------------|--------------|-----------------|
| 33 - Bruges                    | 09/11             | 15             | 14         | 1             | 0            | 1               |
| 34 - Montpellier               | 02/11             | 10             | 7          | 0             | 3            | 0               |
| 69 - Lyon                      | 04/10             | 13             | 13         | 0             | 0            | 0               |
| 75 - Paris (Commerce)          | 03/09             | 1              | 1          | 0             | 0            | 0               |
| 75 - Paris (Haxo)              | 09/11             | 17             | 16         | 1             | 0            | 0               |
| 78 - Chatou                    | 07/10             | 5              | 5          | 0             | 0            | 0               |
| 91 - Wissous - Fironzo/Palazzo | 03/10             | 4              | 4          | 0             | 0            | 0               |
| 91 - Wissous - Murano          | 12/11             | 17             | 14         | 0             | 3            | 0               |
| 92 - Bois-Colombes             | 05/10             | 3              | 3          | 0             | 0            | 0               |
| 92 - Châtenay-Malabry          | 11/11             | 15             | 14         | 1             | 0            | 2               |
| 92 - Châtillon                 | 11/11             | 13             | 13         | 0             | 0            | 0               |
| 92 - Puteaux                   | 06/09             | 6              | 5          | 0             | 1            | 0               |
| 94 - Le Perreux                | 01/12             | 15             | 15         | 0             | 0            | 0               |
| 94 - Thiais                    | 02/12             | 4              | 4          | 0             | 0            | 0               |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>14</b>         | <b>138</b>     | <b>128</b> | <b>3</b>      | <b>7</b>     | <b>3</b>        |

## ● Évolution des produits locatifs quittancés

Au cours de l'exercice, 1 490 942,62 euros de loyers ont été facturés contre 1 483 145,77 euros en 2014, soit une augmentation de 0,53 %.

Les loyers encaissés représentent 98,19 % des loyers facturés contre 98,40 % en 2014.

## ● Contentieux

La SCPI compte deux dossiers contentieux. La créance douteuse s'élève à 29 480,70 euros.

La dotation à la provision pour créance douteuse s'élève à 4 676,08 euros, la reprise s'élève à 7 785,70 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 23 928,77 euros contre 27 038,39 euros en 2014.

## ● 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.

### 2015

|  | Coût TTC (euros) |
|--|------------------|
| Travaux réalisés                       | 32 235,12        |
| Provisions pour travaux au 31 décembre | 151 714,01       |

### Nature des travaux réalisés en 2015

#### Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse                | Nature des travaux   | Coût TTC (euros)       |          |
|------------------------|----------------------|------------------------|----------|
| 92800 PUTEAUX          | 28 rue Parmentier    | Travaux de peinture    | 8 870,50 |
| 92290 CHÂTENAY-MALABRY | 5/7/9 avenue du Bois | Appels de fonds syndic | 4 763,96 |
| 75020 PARIS            | 107 rue Haxo         | Travaux de parquet     | 2 816,55 |

#### Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse                    | Nature des travaux     | Coût TTC (euros)                      |          |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|----------|
| 75020 PARIS                | 107 rue Haxo           | Travaux de plomberie et d'électricité | 6 282,98 |
| 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE | 4 rue de l'Embarcadère | Remplacement meuble-évier             | 2 568,08 |
| 33520 BRUGES               | 10 av. Raymond Manaud  | Remise en état d'appartements         | 2 162,32 |

## Expertises et répartition du patrimoine

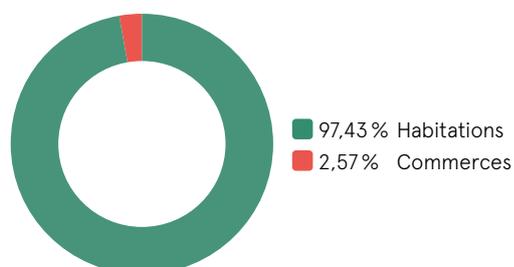
La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2015, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 35 921 000 euros soit une augmentation de 0,57% par rapport à 2014 et une augmentation de 11,91% par rapport aux prix d'acquisition.

### ● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015

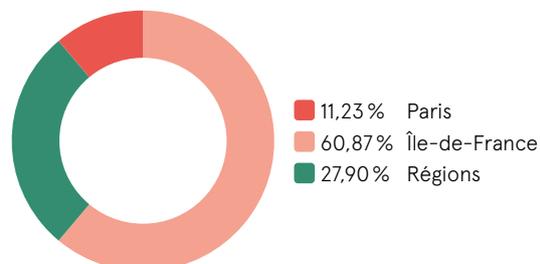
Au 31 décembre 2015, la surface acquise de Multihabitation 4 est de 8 040 m<sup>2</sup>.

(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



### ● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2015

|                      | Habitation           | Commerces           | Total (euros)        | Total (%)       |
|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------|
| Paris                | 4 700 000,00         | 1 746 000,00        | 6 446 000,00         | 17,94 %         |
| Île-de-France        | 22 465 000,00        |                     | 22 465 000,00        | 62,54 %         |
| Régions              | 7 010 000,00         |                     | 7 010 000,00         | 19,52 %         |
| <b>TOTAL (euros)</b> | <b>34 175 000,00</b> | <b>1 746 000,00</b> | <b>35 921 000,00</b> |                 |
| TOTAL 2014           | 34 125 000,00        | 1 593 000,00        | 35 718 000,00        |                 |
| <b>TOTAL (%)</b>     | <b>95,14 %</b>       | <b>4,86 %</b>       |                      | <b>100,00 %</b> |

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.



# GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

## PROCÉDURE 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 Multihabitation 4, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

### ● Les travaux de Contrôle Interne, Risques financiers 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.

### ● Le processus s'organise en trois niveaux :

**Les contrôles permanents de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

**Les contrôles permanents de second niveau** sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a 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.

**Les contrôles de troisième niveau** sont menés périodiquement par des audits externes.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

## ACCÈS À L'INFORMATION

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

## SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

### ● Profil de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

**Risque de perte en capital :** la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

**Risque de marché immobilier :** comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

**Risque de liquidité :** la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

**Risque lié au crédit :** l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

### ● Suivi et évaluation des risques

#### Évaluation des risques par la société de gestion

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- identification des risques ;
- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

## PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

## PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

## RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« **Directive AIFM** »).

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 108 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 530 695 euros, pour 72 véhicules gérés.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « **Population Identifiée** »). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion <https://www.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>



Siège social La Française : 128, boulevard Raspail, 75006 Paris - Agence Franklin Azzi Architecture® - Promoteur : Alatreia Cogedim Entreprise

## 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 au cours de l'année | Nombre de parts au 31 décembre | Nombre d'associés au 31 décembre | Rémunération hors taxes de la Société de Gestion lors des souscriptions (au cours de l'année) | Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup> |
|-------|---|---|--------------------------------|----------------------------------|---|---|
| 2011  | 30 470 000,00                             |   | 24 376                         | 661                              |   | 990,82                                      |
| 2012  | 30 470 000,00                             |   | 24 376                         | 664                              |   | 1 003,51                                    |
| 2013  | 30 470 000,00                             |   | 24 376                         | 666                              |   | 1 015,60                                    |
| 2014  | 30 470 000,00                             |   | 24 376                         | 666                              |   | N.D.  |
| 2015  | 30 470 000,00                             |   | 24 376                         | 665                              |   | 1 051,19                                    |

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

|  | 2011   | 2012   | 2013     | 2014     | 2015  |
|--|--------|--------|----------|----------|-------|
| Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)    | N.D.   | 990,82 | 1 003,51 | 1 015,60 | N.D.  |
| Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup> (euros) | 22,20  | 40,08  | 40,08    | 40,08    | 40,08 |
| <i>dont distribution de report à nouveau (en %)</i>        | 24,77% | 7,06%  |          | 0,65%    | 0,15% |
| Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>   | 1,48%  | 2,67%  | 2,67%    | 2,67%    | 2,67% |
| Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup> (euros)    | 11,80  | 8,96   | 12,28    | 12,02    | 11,95 |

(1) Dividende pour une part ayant en jouissance au 1<sup>er</sup> 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 historique de 1 500 euros

(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 <sup>er</sup> 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) <sup>(1)</sup> |
|-------|---------------------------|--|---|---|--|
| 2011  | 34                        | 0,14 %   | 1,5 mois                                  | -   | 0,00   |
| 2012  | 48                        | 0,19 %   | 1,5 mois                                  | -   | 125,73   |
| 2013  | 103                       | 0,42 %   | 1,5 mois                                  | -   | 49,75  |
| 2014  | 72                        | 0,30 %   | 1,5 mois                                  | -   | 299,66   |
| 2015  | 80                        | 0,33 %   | 1,5 mois                                  | -   | -  |

<sup>(1)</sup> 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 T.T.C. ET EN % DES REVENUS)

|  | 2011         |                        | 2012         |                        | 2013         |                        | 2014         |                        | 2015         |                        |
|--|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
|  | Montant      | % du total des revenus |
| <b>REVENUS</b>   |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Recettes locatives brutes                                | 24,00        | 91,05                  | 55,57        | 98,51                  | 60,72        | 99,33                  | 60,84        | 99,24                  | 61,16        | 99,71                  |
| Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire | 2,36         | 8,95                   | 0,81         | 1,44                   | 0,41         | 0,67                   | 0,21         | 0,34                   | 0,18         | 0,29                   |
| Produits divers  |              |                        | 0,02         | 0,04                   |              |                        | 0,26         | 0,42                   |              |                        |
| <b>TOTAL DES REVENUS</b>                                 | <b>26,36</b> | <b>100,00</b>          | <b>56,41</b> | <b>100,00</b>          | <b>61,13</b> | <b>100,00</b>          | <b>61,31</b> | <b>100,00</b>          | <b>61,35</b> | <b>100,00</b>          |
| <b>CHARGES</b>   |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Commission de gestion                                    | 3,07         | 11,65                  | 6,67         | 11,82                  | 7,23         | 11,83                  | 7,24         | 11,81                  | 7,28         | 11,86                  |
| Autres frais de gestion *                                | 1,67         | 6,34                   | 1,71         | 3,03                   | 1,67         | 2,73                   | 2,22         | 3,62                   | 2,51         | 4,09                   |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice           | 0,27         | 1,02                   | 0,24         | 0,43                   |              |                        | 0,67         | 1,10                   | 0,67         | 1,10                   |
| Charges immobilières non récupérées                      | 3,93         | 14,91                  | 8,60         | 15,25                  | 6,98         | 11,42                  | 8,61         | 14,05                  | 9,16         | 14,94                  |
| <b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>                       | <b>8,94</b>  | <b>33,92</b>           | <b>17,22</b> | <b>30,53</b>           | <b>15,88</b> | <b>25,98</b>           | <b>18,75</b> | <b>30,58</b>           | <b>19,62</b> | <b>31,98</b>           |
| <b>Amortissements nets</b>                               |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - patrimoine   |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - autres (charges à étaler)                              |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| <b>Provisions</b>  |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - dotation provision pour grosses réparations            | 0,72         | 2,73                   | 1,67         | 2,96                   | 1,82         | 2,98                   | 1,83         | 2,98                   | 1,83         | 2,99                   |
| - dotation nette aux autres provisions **                |              |                        | 0,27         | 0,47                   | (0,07)       | (0,11)                 | 0,91         | 1,49                   | (0,13)       | (0,21)                 |
| <b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>                       | <b>0,72</b>  | <b>2,73</b>            | <b>1,94</b>  | <b>3,43</b>            | <b>1,75</b>  | <b>2,86</b>            | <b>2,74</b>  | <b>4,47</b>            | <b>1,71</b>  | <b>2,78</b>            |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                 | <b>9,66</b>  | <b>36,65</b>           | <b>19,16</b> | <b>33,97</b>           | <b>17,63</b> | <b>28,84</b>           | <b>21,49</b> | <b>35,04</b>           | <b>21,33</b> | <b>34,77</b>           |
| <b>RÉSULTAT</b>  |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Variation du report à nouveau                            | (5,50)       | (20,88)                | (2,83)       | (5,02)                 | 3,32         | 5,43                   | (0,26)       | (0,42)                 | (0,06)       | (0,10)                 |
| Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire  | 22,20        | 84,22                  | 40,08        | 71,06                  | 40,08        | 65,57                  | 40,08        | 65,37                  | 40,08        | 65,34                  |
| Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire  | 16,65        | 63,16                  | 39,72        | 70,42                  | 39,91        | 65,29                  | 40,01        | 65,26                  | 40,01        | 65,22                  |

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

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises

## EMPLOI DES FONDS (EUROS)

|   | Total au 31/12/2014 * | Durant l'année 2015 | Total au 31/12/2015 |
|---|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés                                 | 36 564 000,00         |                     | 36 564 000,00       |
| Cessions d'immeubles                            |                       |                     |                     |
| Plus et moins-values sur cessions               |                       |                     |                     |
| Prélèvements sur primes d'émission et de fusion | (3 839 541,75)        |                     | (3 839 541,75)      |
| Achats d'immeubles                              | (32 093 482,26)       |                     | (32 093 482,26)     |
| Frais d'acquisition des immobilisations         | (610 808,93)          |                     | (610 808,93)        |
| <b>SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>                | <b>20 167,06</b>      |                     | <b>20 167,06</b>    |

\* Depuis l'origine de la société

## DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, la 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 Multihabitation 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 2015 :

| Personnes physiques   |           | (euros) | Personnes morales                                |  | (euros)    |
|---|-----------|---------|--|--|------------|
| <b>Revenu Foncier</b>   |           |         | <b>Bénéfice net comptable au titre des BIC *</b> |  | 975 442,02 |
| Revenu brut   | 1 449 318 |         | <b>Réintégration</b>                             |  |            |
| Autres charges déductibles  | 882 884   |         | Dédution (Plus-values nettes à long terme)       |  |            |
| Revenu net  | 566 434   |         | <b>Résultat fiscal</b>                           |  | 975 442,02 |
| Soit par part pleine jouissance   | 23,24     |         | * Plus ou moins-values comptables comprises      |  |            |
| <b>Revenu Financier</b>   |           | (euros) |  |  | (euros)    |
| Revenu  | 4 388     |         | <b>Bénéfice net comptable au titre de l'IS *</b> |  | 975 442,02 |
| Soit par part pleine jouissance   | 0,18      |         | <b>Réintégration</b>                             |  |            |
| Soit par part pleine jouissance<br>après prélèvement fiscal obligatoire | 0,15      |         | Dédution   |  |            |
|   |           |         | <b>Résultat fiscal</b>                           |  | 975 442,02 |
|   |           |         | * 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 au 31/12/2015, des 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 |                |                           |
| <b>Échéances au 31/12/2015</b> |                                 |                    |                    |                    |                 |                |                           |
| Fournisseurs                   | 56 992,18                       |                    |                    |                    |                 |                | 56 992,18*                |
| Fournisseurs d'immobilisations |                                 |                    |                    |                    |                 |                |                           |
| <b>TOTAL A PAYER</b>           | <b>56 992,18</b>                |                    |                    |                    |                 |                | <b>56 992,18</b>          |
| <b>Échéances au 31/12/2014</b> |                                 |                    |                    |                    |                 |                |                           |
| Fournisseurs                   | 3 006,39                        |                    |                    |                    |                 |                | 3 006,39                  |
| Fournisseurs d'immobilisations |                                 |                    |                    |                    |                 |                |                           |
| <b>TOTAL A PAYER</b>           | <b>3 006,39</b>                 |                    |                    |                    |                 |                | <b>3 006,39</b>           |

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





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Votre Conseil s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice afin d'examiner l'évolution du marché des parts et du patrimoine ainsi que les comptes de la Société. Les représentants de la Société de gestion, présents lors de nos réunions, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

Entièrement constitué, le patrimoine de Multihabitation 4 comprend 138 lots dont 1 commerce.

A la fin de l'exercice, sur les 138 lots constituant le patrimoine, 7 lots étaient à louer, 3 lots réservés et 3 lots étaient sous congés. Le taux d'occupation financier sur l'année ressortait au 31 décembre 2015 à 97,6 %.

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées, dont nous avons pris connaissance, s'établit à 35 921 000,00 euros droits et frais inclus.

## MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts a enregistré les cessions de 80 parts, qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 1 021,37 euros.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, ce prix demeure non représentatif de la valeur de notre société.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2015

Notre réunion du 9 mars 2016 à laquelle a été convié le Commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice.

Au titre de l'exercice 2015, les loyers quittancés sont de 1 490 942,62 euros. Le résultat de l'exercice s'élève à 975 442,02 euros, correspondant à un résultat par part de 40,02 euros. La distribution a été maintenue à 40,08 euros.

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

Les conventions visées par l'article L. 214-106 du code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui vous est soumis par la Société de gestion n'appelle pas, de notre part, d'autres observations que celles figurant ci-dessus.

Par conséquent nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

**Pour le Conseil de Surveillance,  
Monsieur Jean-Luc BRONSART, Président**



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 975 442,02 euros.

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

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

---

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 975 442,02 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 292 924,17 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 268 366,19 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 976 990,08 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés),
- au report à nouveau une somme de 291 376,11 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

---

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :  
32 405 025,43 euros, soit 1 329,38 euros par part,
- valeur de réalisation :  
36 384 257,18 euros, soit 1 492,63 euros par part,
- valeur de reconstitution :  
43 018 980,01 euros, soit 1 764,81 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

---

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

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

---

L'assemblée générale renouvelle le mandat du cabinet Crédit Foncier Expertise - 19 rue des Capucines - 75001 Paris, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

---

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



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

|  | EXERCICE 2015        |                      | EXERCICE 2014        |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                                |                      |                      |                      |                      |
| <b>Immobilisations locatives</b>                             | <b>32 093 482,26</b> | <b>35 921 000,00</b> | <b>32 093 482,26</b> | <b>35 718 000,00</b> |
| Terrains et constructions                                    | 32 093 482,26        | 35 921 000,00        | 32 093 482,26        | 35 718 000,00        |
| Constructions sur sol d'autrui                               |                      |                      |                      |                      |
| Immobilisations corporelles en cours                         |                      |                      |                      |                      |
| Autres immobilisations locatives                             |                      |                      |                      |                      |
| Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière        |                      |                      |                      |                      |
| <b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>            |                      |                      |                      |                      |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>           | <b>(151 714,01)</b>  |                      | <b>(122 803,02)</b>  |                      |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices       | (151 714,01)         |                      | (122 803,02)         |                      |
| Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices |                      |                      |                      |                      |
| Autres provisions pour risques et charges                    |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOTAL I</b>   | <b>31 941 768,25</b> | <b>35 921 000,00</b> | <b>31 970 679,24</b> | <b>35 718 000,00</b> |
| <b>TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES</b>                  |                      |                      |                      |                      |
| Titres, parts et actions détenus par la SCPI                 |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOTAL II</b>  |                      |                      |                      |                      |
| <b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>               |                      |                      |                      |                      |
| <b>Actifs immobilisés</b>                                    | <b>23 813,90</b>     | <b>23 813,90</b>     | <b>23 813,90</b>     | <b>23 813,90</b>     |
| Associés capital souscrit non appelé                         |                      |                      |                      |                      |
| Immobilisations incorporelles                                |                      |                      |                      |                      |
| Immobilisations corporelles d'exploitation                   |                      |                      |                      |                      |
| Immobilisations financières                                  | 23 813,90            | 23 813,90            | 23 813,90            | 23 813,90            |
| <b>Créances</b>  | <b>103 506,11</b>    | <b>103 506,11</b>    | <b>32 507,76</b>     | <b>32 507,76</b>     |
| Locataires et comptes rattachés                              | 93 060,61            | 93 060,61            | 42 981,28            | 42 981,28            |
| Provisions pour dépréciation des créances                    | (23 928,77)          | (23 928,77)          | (27 038,39)          | (27 038,39)          |
| Créances fiscales et sociales                                | 1 032,82             | 1 032,82             | 1 887,49             | 1 887,49             |
| Fournisseurs et comptes rattachés                            | 2 481,44             | 2 481,44             | 5 487,83             | 5 487,83             |
| Autres créances  | 30 860,01            | 30 860,01            | 9 189,55             | 9 189,55             |
| Provisions pour dépréciation des autres créances             |                      |                      |                      |                      |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>                | <b>1 154 827,27</b>  | <b>1 154 827,27</b>  | <b>1 162 193,78</b>  | <b>1 162 193,78</b>  |
| Valeurs mobilières de placement                              |                      |                      |                      |                      |
| Fonds de remboursement                                       |                      |                      |                      |                      |
| Autres disponibilités  | 1 154 827,27         | 1 154 827,27         | 1 162 193,78         | 1 162 193,78         |
| <b>Provisions générales pour risques et charges</b>          |                      |                      |                      |                      |
| <b>Dettes</b>  | <b>(818 890,10)</b>  | <b>(818 890,10)</b>  | <b>(782 621,19)</b>  | <b>(782 621,19)</b>  |
| Dettes financières   | (140 712,41)         | (140 712,41)         | (139 315,41)         | (139 315,41)         |
| Dettes d'exploitation  | (108 006,28)         | (108 006,28)         | (111 414,13)         | (111 414,13)         |
| Dettes diverses  | (570 171,41)         | (570 171,41)         | (531 891,65)         | (531 891,65)         |
| <b>TOTAL III</b>   | <b>463 257,18</b>    | <b>463 257,18</b>    | <b>435 894,25</b>    | <b>435 894,25</b>    |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>             |                      |                      |                      |                      |
| Charges constatées d'avance                                  |                      |                      |                      |                      |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices                   |                      |                      |                      |                      |
| Produits constatés d'avance                                  |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOTAL IV</b>  |                      |                      |                      |                      |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                           | <b>32 405 025,43</b> |                      | <b>32 406 573,49</b> |                      |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>                         |                      | <b>36 384 257,18</b> |                      | <b>36 153 894,25</b> |

\* 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 2015 (EUROS)<sup>(1)</sup>

| Capitaux propres comptables<br>Évolution au cours de l'exercice         | Situation<br>d'ouverture | Affectation<br>résultat 2014 | Autres<br>mouvements | Situation<br>au 31/12/2015 |
|---|--------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Capital</b>  | <b>30 470 000,00</b>     |                              |                      | <b>30 470 000,00</b>       |
| Capital souscrit  | 30 470 000,00            |                              |                      | 30 470 000,00              |
| Capital en cours de souscription  |                          |                              |                      |                            |
| <b>Primes d'émission</b>  | <b>1 643 649,32</b>      |                              |                      | <b>1 643 649,32</b>        |
| Prime d'émission  | 6 094 000,00             |                              |                      | 6 094 000,00               |
| Prime d'émission en cours de souscription                               |                          |                              |                      |                            |
| Prélèvement sur prime d'émission  | (4 450 350,68)           |                              |                      | (4 450 350,68)             |
| Écarts sur remboursements de parts                                      |                          |                              |                      |                            |
| <b>Prime de fusion</b>  |                          |                              |                      |                            |
| Prime de fusion   |                          |                              |                      |                            |
| Prélèvement sur prime de fusion   |                          |                              |                      |                            |
| <b>Écart de réévaluation</b>  |                          |                              |                      |                            |
| Écart de réévaluation   |                          |                              |                      |                            |
| Amortissement prélevé sur écart de réévaluation                         |                          |                              |                      |                            |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif                            |                          |                              |                      |                            |
| <b>Réserves indisponibles</b>   |                          |                              |                      |                            |
| <b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>      |                          |                              |                      |                            |
| <b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>                    |                          |                              |                      |                            |
| <b>Réserves</b>   |                          |                              |                      |                            |
| Fonds de réinvestissement   |                          |                              |                      |                            |
| <b>Report à nouveau</b>   | <b>299 125,88</b>        | <b>(6 201,71)</b>            |                      | <b>292 924,17</b>          |
| <b>Résultat de l'exercice</b>   | <b>(6 201,71)</b>        | <b>6 201,71</b>              | <b>(1 548,06)</b>    | <b>(1 548,06)</b>          |
| Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire | 970 788,37               | (970 788,37)                 | 975 442,02           | 975 442,02                 |
| Acomptes sur distribution   | (975 268,91)             | 975 268,91                   | (975 349,89)         | (975 349,89)               |
| Prélèvement libératoire payé pour compte                                | (1 721,17)               | 1 721,17                     | (1 640,19)           | (1 640,19)                 |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>  | <b>32 406 573,49</b>     |                              | <b>(1 548,06)</b>    | <b>32 405 025,43</b>       |

<sup>(1)</sup> Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

| CHARGES  | 31/12/2015          | 31/12/2014          |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                                      | <b>452 335,75</b>   | <b>433 284,99</b>   |
| <b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>               | <b>181 795,91</b>   | <b>176 757,96</b>   |
| <b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>                 | <b>31 325,23</b>    | <b>16 371,78</b>    |
| <b>Grosses réparations et travaux exceptionnels</b>              | <b>15 817,29</b>    | <b>30 197,77</b>    |
| <b>Charges immobilières non récupérables</b>                     | <b>223 397,32</b>   | <b>209 957,48</b>   |
| Charges locatives non récupérables                               | 159 637,76          | 149 021,32          |
| Charges locatives sur locaux vacants                             | 7 813,66            | 8 137,41            |
| Autres charges immobilières non récupérables                     | 55 945,90           | 52 798,75           |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                    | <b>287 873,69</b>   | <b>299 397,84</b>   |
| <b>Diverses charges d'exploitation</b>                           | <b>238 469,33</b>   | <b>230 681,03</b>   |
| Rémunération de la société de gestion                            | 177 347,43          | 176 543,22          |
| Honoraires   | 24 440,59           | 27 572,18           |
| Autres services extérieurs                                       | 27 681,31           | 17 565,63           |
| Impôts, taxes et versements assimilés                            |                     |                     |
| Autres charges   | 9 000,00            | 9 000,00            |
| <b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>               |                     |                     |
| <b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>                   | <b>49 404,36</b>    | <b>68 716,81</b>    |
| Provisions pour créances douteuses                               | 4 676,08            | 24 222,44           |
| Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état | 44 728,28           | 44 494,37           |
| Provisions pour risques et charges                               |                     |                     |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                                       |                     |                     |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                   | <b>0,72</b>         | <b>1,02</b>         |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>   | <b>740 210,16</b>   | <b>732 683,85</b>   |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>                         | <b>975 442,02</b>   | <b>970 788,37</b>   |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>1 715 652,18</b> | <b>1 703 472,22</b> |

| PRODUITS   | 31/12/2015          | 31/12/2014          |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                        | <b>1 672 738,53</b> | <b>1 659 903,73</b> |
| <b>Produits de l'activité immobilière</b>                        | <b>1 672 738,53</b> | <b>1 659 903,73</b> |
| Loyers   | 1 490 942,62        | 1 483 145,77        |
| Charges facturées  | 181 795,91          | 176 757,96          |
| <b>Produits des activités annexes</b>                            |                     |                     |
| <b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                            | <b>38 510,39</b>    | <b>32 178,82</b>    |
| <b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>                  |                     |                     |
| <b>Reprises de provisions d'exploitation</b>                     | <b>23 602,99</b>    | <b>32 178,82</b>    |
| Provisions pour créances douteuses                               | 7 785,70            | 1 981,05            |
| Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état | 15 817,29           | 30 197,77           |
| Provisions pour risques et charges                               |                     |                     |
| <b>Transfert de charges d'exploitation</b>                       | <b>14 907,40</b>    |                     |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                       | <b>4 398,31</b>     | <b>5 062,93</b>     |
| <b>Intérêts des valeurs mobilières de placement</b>              | <b>4 398,31</b>     | <b>5 062,93</b>     |
| <b>Reprises de provisions sur charges financières</b>            |                     |                     |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                    | <b>4,95</b>         | <b>6 326,74</b>     |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                    | <b>4,95</b>         | <b>6 326,74</b>     |
| <b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>             |                     |                     |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>1 715 652,18</b> | <b>1 703 472,22</b> |



Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation ont été 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 Placements Immobiliers (SCPI) par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n° 93-1444 du 31 décembre 1993 ; par la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### Dérogrations

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

### Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

● 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<sup>er</sup> 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 « immobilisations 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'immobilisations.

#### Provisions pour dépréciation de créances :

La gestion immobilière est confiée à Foncia Laporte. En raison du décalage d'information sur les encaissements clients, nous prenons en compte les loyers et charges échus de plus de 2 mois diminués des commissions dues à la société de gestion et des dépôts de garantie.

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

### Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions 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 SCPI.

La valeur ainsi obtenue 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 effectuée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert indépendant.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 35 921 000,00 euros.

### Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

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

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

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

La provision est dotée chaque année d'un montant correspondant à 3% des loyers quittancés.

Au 31 décembre 2015, la provision de cette nature s'établit à 151 714,01 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.

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

### ● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

|  | Exercice 2015        |                      | Exercice 2014        |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | Valeurs comptables   | Valeurs estimées     | Valeurs comptables   | Valeurs estimées     |
| <b>Terrains et constructions locatives</b> |                      |                      |                      |                      |
| Habitations                                | 30 680 482,26        | 34 175 000,00        | 30 680 482,26        | 34 125 000,00        |
| Commerces                                  | 1 413 000,00         | 1 746 000,00         | 1 413 000,00         | 1 593 000,00         |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>32 093 482,26</b> | <b>35 921 000,00</b> | <b>32 093 482,26</b> | <b>35 718 000,00</b> |

### ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

|  | Exercice 2015        |
|--|----------------------|
| <b>Terrains et constructions</b>                     |                      |
| Solde Terrains et Constructions au 31/12/2014        | 32 093 482,26        |
| <b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015</b> | <b>32 093 482,26</b> |
| <b>Immobilisations financières</b>                   |                      |
| Solde des dépôts versés au 31/12/2014                | 23 813,90            |
| <b>Soldes des dépôts versés au 31/12/2015</b>        | <b>23 813,90</b>     |

### ● RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| <b>TOTAL</b> | <b>9 000,00</b> |
|--------------|-----------------|

### ● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Néant

### ● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Néant

### ● RELEVÉ DES PROVISIONS

| Provisions               | Montant au 31/12/2014 | Dotations 2015   | Provisions utilisées ou reprises | Montant au 31/12/2015 |
|--------------------------|-----------------------|------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Pour grosses réparations | 122 803,02            | 44 728,28        | 15 817,29                        | 151 714,01            |
| Pour créances douteuses  | 27 038,39             | 4 676,08         | 7 785,70                         | 23 928,77             |
| <b>TOTAL</b>             | <b>149 841,41</b>     | <b>49 404,36</b> | <b>23 602,99</b>                 | <b>175 642,78</b>     |

### ● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

|   |                     |
|---|---------------------|
| Résultat 2014   | 970 788,37          |
| Report à nouveau 2014                                 | 299 125,88          |
| <b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>                             | <b>1 269 914,25</b> |
| Distribution 2014                                     | 976 990,08          |
| Reconstitution du report à nouveau *                  |                     |
| <b>REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RÉSULTAT</b> | <b>292 924,17</b>   |

\* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice

## ● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Fournisseurs factures non parvenues | 41 836,83        |
| Locataires et comptes rattachés     | 5 413,37         |
| Autres dettes d'exploitation        | 34 567,66        |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>81 817,86</b> |

### Produits à recevoir

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Locataires factures à établir  | 2 742,30         |
| Autres créances d'exploitation | 12 644,87        |
| Intérêts courus à recevoir     | 1 143,63         |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>16 530,80</b> |

## ● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Locataires                      | 60 837,54        |
| Locataires : factures à établir | 2 742,30         |
| Locataires : créances douteuses | 29 480,77        |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>93 060,61</b> |

## ● CHARGES EXCEPTIONNELLES

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Diverses charges exceptionnelles | 0,72        |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>0,72</b> |

## ● PRODUITS EXCEPTIONNELS

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Divers produits exceptionnels | 4,95        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>4,95</b> |

## ● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

|          |       |
|----------|-------|
| Cautions | Néant |
|----------|-------|

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

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Promesses d'acquisition    | Néant |
| Promesses de vente         | Néant |
| Opérations de valorisation | Néant |



# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

| Nature  | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2015 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2014 (euros) |
|---|--------------------------------|----------------|---------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Commerces</b>  |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| 75011 PARIS<br>10/12/14 bd Richard Lenoir                   | 24/03/09                       | 90,00 %        | 206,53                    | 1 413 000,00                                 |                                      | 1 413 000,00                         | 1 413 000,00                  |
| <b>TOTAL COMMERCES</b>                                      |                                |                | <b>206,53</b>             | <b>1 413 000,00</b>                          |                                      | <b>1 413 000,00</b>                  | <b>1 413 000,00</b>           |
| <b>Habitations</b>  |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| 33520 BRUGES<br>10 av. Raymond Manaud                       | 18/06/10                       | 100,00 %       | 878,52                    | 2 348 590,00                                 |                                      | 2 348 590,00                         | 2 348 590,00                  |
| 34000 MONTPELLIER<br>420 et 418 rue Fra Angelico            | 26/06/09                       | 100,00 %       | 550,48                    | 1 800 000,00                                 |                                      | 1 800 000,00                         | 1 800 000,00                  |
| 69009 LYON<br>22 rue des Tuileries (bât A2)                 | 06/03/09                       | 100,00 %       | 814,10                    | 2 185 190,82                                 |                                      | 2 185 190,82                         | 2 185 190,82                  |
| 75020 PARIS<br>107 rue Haxo                                 | 26/01/10                       | 100,00 %       | 696,80                    | 3 864 367,20                                 |                                      | 3 864 367,20                         | 3 864 367,20                  |
| 78400 CHATOU<br>3 rue des Ecoles                            | 18/06/09                       | 100,00 %       | 387,60                    | 1 733 415,00                                 |                                      | 1 733 415,00                         | 1 733 415,00                  |
| 91320 WISSOUS<br>13 rue Gilbert Robert (bât B)              | 25/06/10                       | 100,00 %       | 862,85                    | 3 174 500,00                                 |                                      | 3 174 500,00                         | 3 174 500,00                  |
| 91320 WISSOUS<br>1 Allée Maurice Ravel                      | 18/02/10                       | 100,00 %       | 176,80                    | 559 572,00                                   |                                      | 559 572,00                           | 559 572,00                    |
| 91320 WISSOUS<br>7 allée Simone de Beauvoir                 | 18/02/10                       | 100,00 %       | 178,50                    | 557 428,00                                   |                                      | 557 428,00                           | 557 428,00                    |
| 92270 BOIS-COLOMBES<br>15 avenue Michel Ricard (bât A)      | 30/06/09                       | 100,00 %       | 212,60                    | 1 005 115,00                                 |                                      | 1 005 115,00                         | 1 005 115,00                  |
| 92290 CHÂTENAY-MALABRY<br>5, 7, 9 avenue du Bois            | 29/12/09                       | 100,00 %       | 796,90                    | 3 499 885,38                                 |                                      | 3 499 885,38                         | 3 499 885,38                  |
| 92320 CHÂTILLON<br>25 avenue de la Division Leclerc (bât A) | 11/06/10                       | 100,00 %       | 781,80                    | 3 409 140,51                                 |                                      | 3 409 140,51                         | 3 409 140,51                  |
| 92800 PUTEAUX<br>28 rue Parmentier                          | 30/06/09                       | 100,00 %       | 411,77                    | 1 990 000,00                                 |                                      | 1 990 000,00                         | 1 990 000,00                  |
| 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE<br>4 rue de l'Embarcadère        | 21/12/09                       | 100,00 %       | 846,30                    | 3 582 278,35                                 |                                      | 3 582 278,35                         | 3 582 278,35                  |
| 94320 THIAIS<br>79 bd de Stalingrad                         | 29/09/10                       | 100,00 %       | 238,57                    | 971 000,00                                   |                                      | 971 000,00                           | 971 000,00                    |
| <b>TOTAL HABITATIONS</b>                                    |                                |                | <b>7 833,59</b>           | <b>30 680 482,26</b>                         |                                      | <b>30 680 482,26</b>                 | <b>30 680 482,26</b>          |
| <b>TOTAL</b>  |                                |                | <b>8 040,12</b>           | <b>32 093 482,26</b>                         |                                      | <b>32 093 482,26</b>                 | <b>32 093 482,26</b>          |

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.



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier MULTIHABITATION 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 Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 9 juillet 2012. 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 13 mai 2016**

**Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Jean-Pierre VERCAMER**

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### **Convention conclue avec la société de gestion LA FRANÇAISE REM :**

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

- Un montant de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société, 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 2015 s'élève à 177 347,43 €.

- Une rémunération au titre de la recherche de capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements. Cette commission de souscription est égale à 8,78 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription, se répartissant comme suit :

- 6,75 % HT au titre de la recherche de capitaux.
- 2,03 % HT au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

Au fur et à mesure des souscriptions, la société de gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la société de gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

- Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière

Elle correspond à un montant de 1,25 % HT maximum du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016

**Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Jean-Pierre VERCAMER**







# LA FRANÇAISE

**La Française Real Estate Managers**

128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03  
balscpn@lafrancaise-group.com

Une société du Groupe La Française - [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com)