



IMMOFONDS 4

R A P P O R T
A N N U E L
2 0 1 3

IMMOFONDS 4

SCPI d'entreprise à capital variable

■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 25 juin 2014

	Page
Avant-propos	3
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013	8
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	16
Rapport du conseil de surveillance	18
Textes des résolutions	19
Comptes au 31 décembre 2013	21
Annexe	24
Composition du patrimoine	29
Rapports du commissaire aux comptes	32

Les SCPI d'immobilier d'entreprise de La Française REM dans leur environnement économique

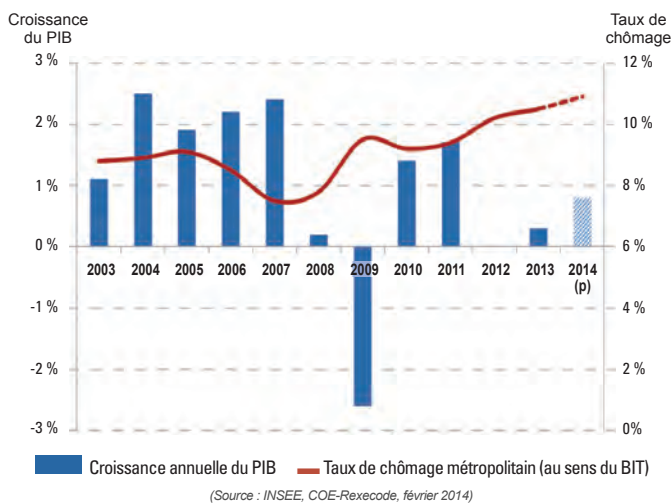
■ RETOUR SUR L'ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE DE 2013

En 2013, l'immobilier français s'est inscrit dans un contexte économique encore délicat : la croissance du PIB a atteint 0,3%. Si la résistance de la consommation des ménages a fait office d'amortisseur, le taux de chômage s'est maintenu à un niveau élevé et représente 10,2% de la population active en France métropolitaine au 4^{ème} trimestre 2013. L'inflation demeure à un niveau très faible de 0,7% sur l'année et indique une activité atone. Toutefois, à l'instar de ses voisins européens, une légère reprise semble se profiler : l'indicateur INSEE du climat des affaires progresse depuis l'été, tandis que la production industrielle devrait repartir à la hausse en 2014.

L'environnement financier des marchés des pays développés, à la différence des années précédentes, a été à la fois calme et bien orienté. En Europe, la situation des pays périphériques s'est améliorée au cours de l'année 2013. Pour autant, la BCE a dû intervenir sous la crainte de pressions déflationnistes en abaissant ses taux directeurs en novembre 2013, sans toutefois recourir à des mesures non-conventionnelles de soutien de l'économie. Cet environnement monétaire très accommodant, maintenant la courbe des taux à un niveau historiquement faible, a permis une réduction de l'aversion au risque des investisseurs.

Ce changement de contexte a conduit à une recherche de performance plus élevée et a favorisé, dans les allocations d'actifs, les segments plus risqués tels que les obligations High Yield et les actions. Les marchés boursiers des pays développés ont ainsi connu un très bon millésime, comme le prouvent les performances totales des différents indices boursiers : + 18% pour le CAC 40, + 20,5% pour l'Euro Stoxx 50 et plus de 26% pour le Dow Jones, sa meilleure performance depuis 1996. Dans ce contexte, et après plusieurs années de surperformance, l'immobilier coté a été moins performant que les indices traditionnels : l'indice IEIF SIIC France (dividendes réinvestis) a augmenté de 12%.

Croissance du PIB et taux de chômage en France



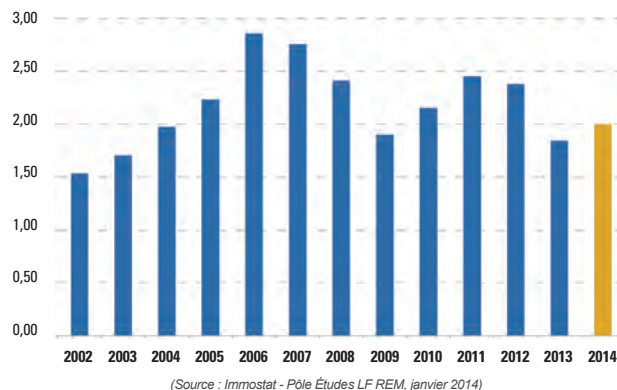
■ L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2013 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

Des marchés de bureaux sous pression

En 2013, l'activité locative a subi avec un léger décalage l'impact du ralentissement économique : 1,844 million de m² ont ainsi été placés en Île-de-France sur l'année, soit une baisse d'environ 25% par rapport à 2012 et un niveau d'activité inférieur à celui de 2009. Dans un contexte d'incertitude économique, fiscale et réglementaire, les entreprises ont préféré reporter leurs décisions immobilières.

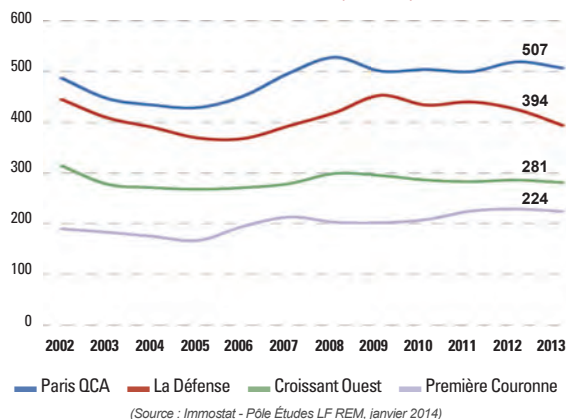
En conséquence, malgré un rebond au 4^{ème} trimestre, le marché est resté bloqué tout au long de l'année par l'attentisme d'utilisateurs privilégiant les renégociations de baux, et par le recul de - 45% en un an des grandes transactions.

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



Si les valeurs locatives faciales ne se sont ajustées que légèrement en 2013 pour les surfaces de seconde main (environ - 2%), les mesures d'accompagnement continuent de croître, et atteignent jusqu'à 30% des loyers faciaux. Deux facteurs pèsent sur les revenus locatifs : d'une part, les efforts de franchise que les propriétaires sont prêts à offrir pour retenir leurs locataires, et d'autre part la progression ralentie de l'indexation.

Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (en m²)



En revanche, grâce à une relative maîtrise de la production neuve, le taux de vacance en Île-de-France reste à un niveau convenable de 7,5 % en moyenne. Seuls quelques marchés localisés, comme celui de La Défense avec un taux de vacance de 12 %, connaissent de véritables surcapacités, tandis que le marché parisien intra-muros reste en dessous de 5 %. On constate cependant que l'augmentation des libérations de surfaces de seconde main, qui atteignent 700 000 m², accélère l'obsolescence du parc.

Sous la pression de la conjoncture qui contraint les entreprises à l'attentisme, la plupart des marchés régionaux marquent le pas en matière d'activité. Trois marchés - Lyon, Lille et Toulouse - portés par une certaine dynamique locale, conservent toutefois un véritable élan.

Le segment des commerces entre résistance et mutation

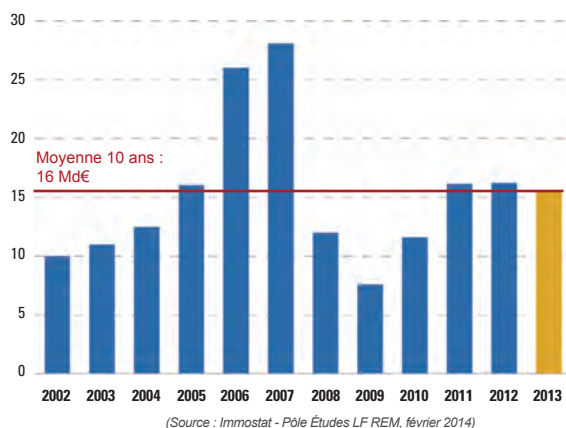
Les ventes dans le commerce de détail, qui ont souffert de la baisse de la consommation des ménages en 2012, se sont stabilisées en 2013. Des disparités sectorielles existent néanmoins : l'alimentaire résiste alors que l'équipement de la maison ou les biens culturels souffrent. Sur le segment des commerces de centre-ville, la concurrence s'est intensifiée pour les axes n°1, meilleurs emplacements commerciaux d'une ville, où les loyers continuent de progresser sous l'effet des stratégies d'implantation des grandes enseignes "mass market" (grande consommation). Les axes secondaires souffrent en revanche de la fragilité des commerces indépendants et de la concurrence du e-commerce.

Un marché de l'investissement immobilier dynamique

Le marché de l'investissement en France a affiché une très bonne tenue tout au long de l'année 2013 avec 15,5 milliards d'euros investis. L'appétit des investisseurs s'est confirmé pour la classe d'actifs immobilière, voire accentué en 2013. Toutefois, si le marché a été animé par des transactions de grande envergure (40 opérations de plus de 100 millions d'euros pour 50 % des volumes), le nombre de transactions se trouve, quant à lui, en baisse de 20 %, faute d'une offre suffisante de produits sécurisés.

Les investisseurs maintiennent en effet leur aversion au risque : le bureau reste la classe d'actifs la plus prisée et totalise 67 % des volumes. L'Île-de-France représente, quant à elle, 75 % des volumes, alors que Lyon capte un tiers des engagements en région. Avec plus de 23 % des volumes investis en immobilier en France, le commerce continue à attirer des acquéreurs, qui ont une préférence pour le segment sécurisé des commerces de centre-ville (39 % des engagements).

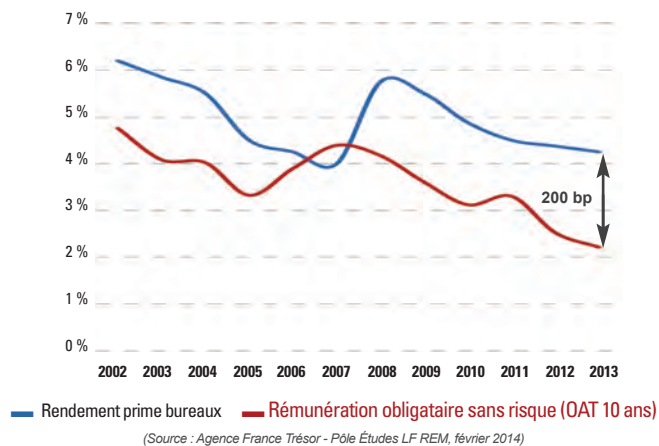
Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (en milliards d'euros)



Conséquence inattendue de l'engouement des investisseurs pour le segment le plus sécurisé, la part des transactions "core" a diminué en 2013, en raison d'un manque de produits de qualité proposés à la vente. L'échelle des taux de rendement immobiliers s'est stabilisée à des niveaux bas : le taux prime en bureaux se situe ainsi entre 4 % et 4,25 % à Paris QCA, entre 5 % et 6 % en première couronne, et entre 5,70 % et 6,50 % dans les principales agglomérations régionales. Les

taux prime en commerce ont par ailleurs continué de fléchir : moins de 4 % pour les pieds d'immeubles, 4,75 % pour les centres commerciaux et 5,75 % pour les "retail parks" (parcs d'activités commerciales à ciel ouvert). En revanche, les taux de rendement sur les actifs présentant des risques locatifs, techniques ou d'emplacement sont plutôt orientés à la hausse.

Taux de rendement immobilier et taux de rendement sans risque



LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE LA FRANÇAISE : ÉVOLUTION DES RÉSULTATS, DISTRIBUTION ET VALEURS

Un marché des SCPI toujours très actif

Le succès des SCPI ne se dément pas depuis 2011. En 2013, la collecte brute des SCPI a atteint plus de 3 milliards d'euros, dont 2,5 milliards de nouveaux capitaux. Avec plus de 397 millions d'euros collectés, votre société de gestion se positionne au premier rang de la collecte brute 2013.

Le taux de rotation observé sur l'ensemble des SCPI du marché (nombre de parts cédées ou retirées comparé au nombre de parts au 31/12/2013) demeure quant à lui stable, à 1,94 %.

Des résultats immobiliers fortement influencés par le contexte du marché locatif 2013

En 2013, l'activité commerciale sur l'ensemble des patrimoines SCPI a été particulièrement importante. 60 % de celle-ci a toutefois concerné le maintien en place des locataires contre 40 % pour la résorption du stock de locaux vacants.

La préférence des entreprises pour les locaux neufs et restructurés a également été largement observée. C'est une tendance que nous anticipons comme durable et qui confirme le bien fondé des efforts engagés ces dernières années en matière de travaux sur les immeubles les plus stratégiques du patrimoine des SCPI.

Dans un marché locatif moins demandeur, les délais de transactions ont été assez longs et les efforts commerciaux (franchises de loyers, réductions temporaires de loyers, mécanisme de paliers) plus importants que les années précédentes. La pression des renégociations de loyers par les locataires arrivant en période d'échéances triennales a aussi été particulièrement vive. Bien que les mesures d'accompagnement aient permis de ne pas augmenter sensiblement le niveau de vacance sur le patrimoine immobilier des SCPI, elles ont naturellement influé sur le niveau des produits locatifs encaissés.

Néanmoins, dans ce contexte, les résultats immobiliers atteints et les distributions en fin d'année sont globalement conformes aux prévisions budgétaires pour la plupart des véhicules.

Des valeurs d'expertise et des valeurs de réalisation globalement stables

Les expertises menées entre septembre et novembre ont abouti pour l'ensemble des SCPI à une stabilité des valeurs, entre - 0,4 % à + 1,7 %.

Les valeurs de réalisation ont varié dans une fourchette de - 1,1 % à + 0,4 %. Les écarts de variation entre valeur d'expertise et valeur de réalisation reposent essentiellement :

- sur la réalisation de travaux de restructuration décaissés et dont la valorisation n'a pas encore été totalement répercutée sur les valeurs d'expertise ;
- dans une moindre mesure, sur le recours aux réserves contribuant à l'écart entre les résultats et le niveau de distribution.

LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE EN 2014 : PERSPECTIVES ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Des perspectives économiques qui s'éclaircissent

L'économie française débute l'année 2014 sur une meilleure note qu'elle n'avait abordé 2013. L'amélioration de la santé de ses partenaires commerciaux, notamment européens, la persistance d'un environnement monétaire accommodant et les prix mieux maîtrisés des matières premières constitueront des facteurs porteurs. Toutefois, le niveau du chômage, le déficit structurel de compétitivité, la forte pression fiscale et une situation budgétaire mal maîtrisée constitueront autant de freins à une reprise franche et durable de l'économie française, pas attendue avant 2015.

La stratégie d'investissement 2014

Compte tenu du contexte de demande locative assez faible, les portefeuilles SCPI devraient connaître des évolutions mesurées. Les niveaux de distribution prévisionnelle pour 2014 devraient être comparables à ceux de 2013.

Sur le marché de l'investissement, la sélectivité demeurera de mise avec une vigilance sur les taux offerts pour rester en ligne avec les objectifs de taux de distribution des SCPI.

La stratégie d'investissement sur les SCPI classiques diversifiées, sauf thématique d'investissement particulière, devrait être répartie entre bureaux à 70 % et commerce à 30 % avec une diversification géographique en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales. Les actifs à revenus immédiats seront fortement privilégiés.

L'élargissement des investissements immobiliers des SCPI aux États de l'Union européenne

Pour compléter cette stratégie d'investissement, la société de gestion propose pour chaque SCPI d'élargir de manière accessoire les cibles d'investissement aux marchés immobiliers des États de l'Union européenne.

Cet élargissement des investissements en Europe s'inscrit dans la continuité d'une politique d'investissement qualitative et cohérente avec l'objectif des SCPI tourné vers l'optimisation des revenus et la préservation du patrimoine.

Dans un environnement facilité par la montée en puissance des investissements immobiliers transfrontaliers, une monnaie unique en zone Euro, des standards internationaux en matière de baux, cet élargissement permettra en outre, de tirer parti :

- de nouveaux territoires d'investissement aux cycles économiques et financiers différents ;
- des législations sur les baux souvent plus favorables aux propriétaires ;
- d'une réduction du risque de concentration locative sur les portefeuilles SCPI.

Ces investissements seront réalisés sur des marchés profonds et liquides sur la base de taux de rendement comparables à ceux du marché français et traditionnellement recherchés par vos SCPI.

Les premiers investissements auront pour cible les marchés immobiliers allemands. Ils seront facilités par les moyens importants dont s'est dotée votre société de gestion, avec une présence locale d'équipes en Allemagne et au Royaume-Uni.

Cet élargissement devrait permettre, dans des conditions fiscales non pénalisantes pour les associés, de diversifier de manière encore plus pertinente aujourd'hui le patrimoine de vos SCPI.

Cette proposition d'élargissement nécessite une actualisation de la politique d'investissement dans la note d'information. Elle fait donc l'objet d'une résolution spécifique dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire.

Enfin, ce projet d'élargissement a été présenté au mois de février dernier, lors d'une réunion spécifique, à l'ensemble des conseils de surveillance des SCPI. Aussi, votre conseil a pu disposer de toute l'information nécessaire en vue de l'établissement de son rapport sur cette proposition.

MODIFICATIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

La directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM)

Cette directive, issue de la commission européenne, a été transposée en droit français en juillet 2013. Elle vise à accroître la transparence des sociétés de gestion vis-à-vis de leur autorité de contrôle et des investisseurs. Elle a également pour objectif de réguler les principales sources de risques associés à la gestion des fonds d'investissement.

L'aménagement des textes réglementaires des SCPI

Parallèlement à la transposition en droit français de la directive AIFM, des aménagements sont intervenus pour améliorer la gestion des SCPI et renforcer la transparence concernant les frais.

L'ensemble de ces nouvelles règles mises en place pour protéger les épargnants doit être respecté par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014. Cela implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI, notamment les statuts et la note d'information. Les modifications des statuts vous sont présentées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, consultable page 20.

Pour en savoir plus sur la directive AIFM et les modifications des textes applicables aux SCPI, vous pouvez consulter notre site internet www.lafrancaise-am.com/actualites-reglementaires.

LE RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES (APPLICABLE À COMPTER DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2013)

Les cessions et retraits des parts de SCPI sont soumis à la taxation des plus-values immobilières.

Le calcul des abattements pour durée de détention est différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux⁽¹⁾.

Pour l'impôt sur le revenu, l'exonération est complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans.

Le tableau ci-après résume la situation applicable au 1^{er} septembre 2013 :

	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Abattement pour durée de détention	Jusqu'à 5 ans	0
	De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 % l'an
	La 22 ^{ème} année	1,60 %
	De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année	9 % l'an

Les cessions de parts de SCPI sont exclues du bénéfice de l'abattement exceptionnel de 25 % applicable à certaines cessions.

⁽¹⁾ Ce mode de calcul, initialement préconisé par une simple décision administrative, a été légalisé par l'article 27 de la loi de finances pour 2014 n°2013-1278 du 29 décembre 2013 (JO du 30 décembre 2013).

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	26 avril 1989
N° d'immatriculation au RCS	350 504 353 RCS Paris
Date de dissolution statutaire	26 avril 2039
Capital maximum statutaire	300 000 000 euros
Capital social effectif au 31 décembre 2013	204 122 808 euros
Visa AMF	SCPI n°13-30 en date du 20 septembre 2013

■ SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille

n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président

Groupe La Française

Caisse Centrale du Crédit Mutuel

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest,

Crédit Mutuel Arkéa,

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

Titulaire : Deloitte et 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

Yves WEISS, Président	<p>Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015. (Conformément à la législation en vigueur, la durée du mandat des membres du conseil est ramenée à 3 ans.)</p>
Edouard de VILLENAUT, Secrétaire	
Olivier BLICQ	
Michel CATTIN	
Bertrand de GELOES	
DVH Optis Gestion SA	
Guy LACAZE	
AXA France Vie	
Assurances Crédit Mutuel Nord Vie	

■ EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

Fin du mandat : à l'issue de la présente assemblée générale

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : Deloitte et 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 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013

Introduction

Immofonds 4 a continué son développement en 2013 avec une collecte de plus de 33 millions d'euros dont 13 millions d'euros de nouveaux capitaux. Cette dynamique commerciale a permis à la société de se positionner, avec d'autres SCPI, sur un projet immobilier emblématique aux portes de Paris, "Les Grands Moulins" à Pantin. Cette opération en VEFA qui devrait être livrée au 2^{ème} trimestre 2015 s'inscrit dans le cadre d'une extension de BNP Paribas. Déjà présent sur le site, l'établissement bancaire occupera 54 % de la totalité de l'immeuble construit. En marge de cette nouvelle acquisition, Immofonds 4 a cédé trois actifs : deux immeubles sur le point d'être entièrement libérés à Évry et un bâtiment de bureaux à Bordeaux pour lequel des travaux importants auraient dû être engagés.

Concernant l'activité locative de son patrimoine, Immofonds 4 a globalement bien résisté tout au long de l'année. Le climat morose des affaires qui a entraîné un fléchissement de la demande locative sur le marché a peu impacté son niveau d'occupation physique qui s'établit à 93% en fin d'année.

À titre d'exemple, sur des marchés particulièrement difficiles comme Marseille, où le volume de transactions locatives a été faible en 2013, l'aboutissement de prise à bail pour 280 m² sur l'immeuble Cap Azur est encourageant.

Parmi les nouveaux arrivants, on notera notamment :

- ERDF et AFNIC dans l'Immeuble Le Stephenson à Montigny-le-Bretonneux (78) ;
- EDF dans le Carillon à Nanterre (92) ;
- Veolia dans l'immeuble le Vermont à Nanterre (92).

Deux importantes négociations ont aussi permis de maintenir les locataires en place : Total à La Défense et Dipropneu dans son entrepôt à Bondoufle.

Le niveau d'occupation de ces immeubles ainsi préservé a néanmoins nécessité la mise en place de mesures d'accompagnement. Ces efforts commerciaux, qui sont désormais une pratique du marché, se traduisent par des franchises de loyer, baisses de loyer ou participations à des travaux. Ces mesures auront permis de préserver la SCPI d'un risque de vacance significativement plus coûteux. En contrepartie, elles auront diminué le montant de ses recettes locatives.

Sous cet effet, la distribution de Immofonds 4 a donc été ajustée à compter du 3^{ème} trimestre.

Immofonds 4 clôture ainsi l'exercice 2013 avec :

- une distribution à 10,32 euros, correspondant à un taux de distribution de 5,13 % ;
- une valeur d'expertise, enregistrant une progression de 1,69% à périmètre constant ;
- une appréciation de sa valeur de réalisation de 0,29% ;
- un prix de part inchangé à 201 euros.

En 2014, Immofonds 4 se positionnera - en fonction du volume de nouveaux capitaux collectés et des rythmes de cession d'actifs intervenus - sur de nouveaux investissements, lui procurant de nouvelles sources de revenus et améliorant son résultat locatif. L'année sera également marquée par les actions commerciales pour la location des surfaces disponibles des immeubles "Cap Azur" à Marseille et "Nouvelle Vague" à Nantes, livré en février 2014, la cession de l'actif de Rennes, libéré en 2013 par Cap Gemini, et les efforts commerciaux pour maintenir les locataires en place ou accompagner les nouveaux entrants.

VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2013

Capital effectif	204 122 808,00 €
Nombre de parts	1 334 136
Capitalisation	268 161 336 €
Nombre d'associés	8 153
Valeur de réalisation	170,53 €
Prix de souscription	201,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	185,92 €
Valeur ISF pour 2014*	185,92 €
Distribution de l'exercice 2013**	10,32 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 (DVM)***	5,13%
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2013****	0%
Taux de rentabilité interne (TRI) :	
5 ans	3,80%
7 ans	4,51%
10 ans	6,78%

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

** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013.

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

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

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

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

II - CHIFFRES SIGNIFICATIFS (euros)

	2013	2012
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	23 642 717,78	22 976 554,17
dont loyers	15 859 184,39	15 938 624,70
Total des charges	11 031 473,51	10 240 744,53
Résultat	12 611 244,27	12 735 809,64
Dividende	13 083 117,88	12 798 939,12
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	204 122 808,00	194 253 390,00
Total des capitaux propres	220 343 000,13	209 934 349,02
Immobilisations locatives	227 405 150,45	225 037 935,50

	Global 2013	Par part 2013
Autres informations		
Bénéfice	12 611 244,27	9,94*
Dividende	13 083 117,88	10,32*

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	234 091 321,12	175,46
Valeur comptable	220 343 000,13	165,16
Valeur de réalisation	227 511 046,70	170,53
Valeur de reconstitution	261 763 720,55	196,20

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2013

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	64 506	4,83%
Parts retirées avec contrepartie	101 321*	7,59%*
Parts cédées de gré à gré	200	N.S.
Parts transférées par succession et/ou donation	15 283	1,14%
Part(s) en attente de retrait		

* Dont 76 523 parts traitées en faveur d'un institutionnel soit 5,73% inclus dans les 7,59%.

Le volume des souscriptions enregistrées au cours de l'exercice reste comparable à celui de l'année 2012 à 33,3 millions d'euros.

Les retraits intègrent pour 76 523 parts (5,7%), soit 15,3 millions d'euros, celui de l'institutionnel ayant temporairement contribué au financement de l'opération "Carrefour Market" fin 2011, mettant un terme définitif à cette opération de "portage". En dehors de cette particularité, le volume des retraits demeure stable et voisin de celui de l'année antérieure à 5,1 millions d'euros dans un marché fluide.

Au 31 décembre 2013, la SCPI comptait près de 400 associés supplémentaires, totalisant 8 153 associés, et sa capitalisation atteignait 268,1 millions d'euros, en hausse de 5% sur l'exercice.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2013

La SCPI Immofonds 4 a réalisé un investissement en 2013 d'un montant de 6 720 000 euros HT AEM.

Le 18 juillet 2013, la SCPI a investi dans un immeuble en VEFA à Pantin (93). Cet immeuble est situé dans la zone de la mairie et à proximité immédiate des Grands Moulins de Pantin, à 3 minutes du boulevard Périphérique et à 20 minutes de l'aéroport Charles-de-Gaulle.

Il s'agit d'un immeuble de bureaux en R+6 mitoyen avec Les Grands Moulins de Pantin. Il développe 13 300 m² utiles de bureaux, 880 m² utiles dédiés à la restauration, 320 m² de commerce en RDC ainsi que 133 places de parkings en sous-sol.

Le bâtiment est déjà loué à hauteur de 54% au groupe BNP et sa livraison est prévue pour le 2^{ème} trimestre 2015. L'immeuble bénéficiera de la certification HQE et du label BBC Effinergie.

Cette acquisition, réalisée en indivision à hauteur de 10% par Immofonds 4, générera une rentabilité prévisionnelle de 6,68% AEM.

AEM : Acte En Main.
RIE : Restaurant Inter-Entreprises.
HQE : Haute Qualité Environnementale.
RT : Réglementation Thermique.
BBC : Bâtiment Basse Consommation.

Date	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI	Nombre parking (u)	Prix AEM HT (€)
18/07/2013	Compans - ZAC des Grands Moulins 7, rue du Débarcadère 93500 PANTIN	Bureau	10%	1 449	13	6 720 000
TOTAL				1 449	13	6 720 000

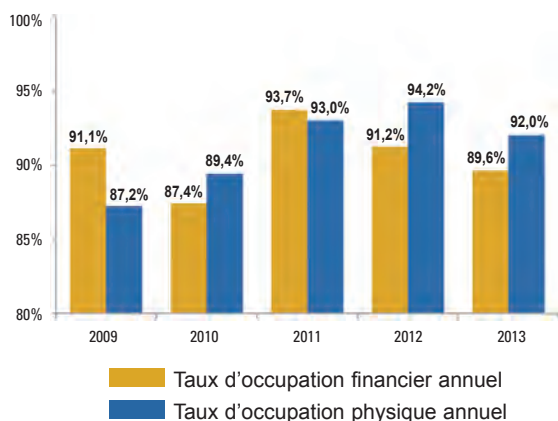
2. Les cessions de l'exercice 2013

Date cession	Adresse	Type	QP* SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP* SCPI	Vacance (m ²)	Date acquisition	Valeur bilantielle (euros)	Valeur Exp HD 31/12/2012 (euros)	Prix de cession brut (euros)
11/03/2013	GENAVENIR 1 Rue Pierre Fontaine 91000 EVRY	BUR	100%	1 700		24/11/1999	1 595 112	2 105 479	1 268 000
11/03/2013	GENAVENIR 2 Rue Pierre Fontaine 91000 EVRY	BUR	100%	1 648		19/02/2001	1 676 939	2 069 178	1 332 000
18/12/2013	Le Lyautey Bât. B / C 116-126 rue du Médoc 33110 BORDEAUX	BUR	100%	1 913		09/11/1989	2 406 967	2 552 871	2 550 000
TOTAL				5 261			5 679 018	6 727 528	5 150 000

B. Gestion du patrimoine

1. 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 total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année ainsi que des indemnités compensatrices de loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;

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

Au cours de l'exercice 2013, 15 859 184 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

2. Activité locative

Situation locative en fin d'exercice :

Prise d'effet en m ²	Année 2013	Année 2012
Libérés	15 141	12 285
Reloués	13 779	14 104

En 2013, 33 dossiers locatifs ont été signés, et portent sur 15 367 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2013 pour 26 d'entre eux, en 2014 pour 6 dossiers et rétroactivement pour le dossier restant. Il s'agit plus précisément de :

- 22 locations résorbant du stock de locaux vacants, dont 4 extensions ;
- 4 renégociations de loyer ;
- 4 maintiens en place après délivrance du congé ;
- 3 renouvellements de bail.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m ²)	Date effet	Commentaire
Relocation	Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	983	02/2013 03/2013	- Extension de 543 m ² pour ERDF portant sa surface à 1 692 m ² . - Bail ferme de 7 ans signé avec AFNIC sur 440 m ² .
Relocation	Le Vermont 123 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	BUR	1 868	07/2013	Véolia 1 518 m ² puis extension de 350 m ² lors de la livraison de l'extension mi 2015.
Renégociation	Parc des Bordes 12 rue Henri Dunant 91070 BONDOUFLE	ENT	5 177	07/2013	Nouveau bail signé avec Dipropneu avec réajustement du loyer à la valeur locative marché.
Renégociation	ZAC du Chêne 18 avenue du 35 ^e Régiment d'Aviation 69500 BRON	BUR	284	08/2013	Nouveau bail avec Sauter Régulation.
Renégociation	Domaine du Pelus Îlot D2 33700 MERIGNAC	BUR	482	11/2013	Renégociation avec SFIG.
Relocation	Cap Azur 67 rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	BUR	599	02/2013 04/2013 01/2014 05/2014	- 104 m ² GPMT Médico Social. - 176 m ² United Arab Shipping. - 120 m ² Aegis Media. - 199 m ² CPAM.
Renégociation	27/28 avenue Léonard de Vinci B27 33600 PESSAC	BUR	415	01/2014	Renégociation avec Odima Groupe Onepoint.
Relocation	Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	1 164	02/2014 03/2014	- 798 m ² VSC Technologies. - 366 m ² GRDF.

Au 31 décembre 2013, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 8 130 m² (6 768 m² en 2012) et se répartissent comme suit :

Paris	15 m ²	soit 0,1%
Île-de-France	1 363 m ²	soit 16,8%
Région	6 572 m ²	soit 83,1%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2013 un loyer potentiel de 1,1 millions d'euros par an.

Vacants

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2013 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaires
Cap Azur 67 rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	BUR	1 051	Contact en cours avec Pole Emploi pour le solde du RDC et le 1 ^{er} étage.
5 allée de la Croix des Hêtres 35000 RENNES	BUR	3 349	Locaux libérés au 1 ^{er} trimestre 2013 par CAP GEMINI. Processus de vente en cours : appel d'offres promoteur pour résidence étudiante.
Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	BUR	1 114	Départ d'Assystem en décembre 2013 (680 m ²) en cours de commercialisation.
Parc du Moulin Neuf 15 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	609	Processus d'arbitrage en cours.
ZAC du Perches 139 avenue de l'aviation - Bât. B8 69800 SAINT-PRIEST	BUR	527	Locaux rénovés (2 lots) divisibilité supplémentaire possible.
1-5 rue Jean Jaurès 69100 VILLEURBANNE	COM	476	Projet de divisibilité étudié. Pas de contact en cours.
175-177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	249	3 ^{ème} étage vacant à rénover. Travaux de réfection d'étanchéité en cours.

Résiliations

Les congés à 6 mois reçus en fin d'année portent sur 2 744 m², soit 2,35 % des surfaces en exploitation (116 873 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaires
Le Femto 34/40 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	ACT	305	02/01/2014	Congé de Suco France prorogé de 4 mois supplémentaires.
Cassiopée - Bât. B 1 rue des Tropiques 38130 ECHIROLLES	BUR	444	09/01/2014 28/02/2014	Congé d'Altran sur ses 2 baux.
1/5 rue Jacques Daguerre 44300 NANTES	BUR	1202	03/04/2014	Congé de Vorwerk France.
76 faubourg Saint-Denis 75010 PARIS	BUR		31/01/2014 30/04/2014	- Résiliation de 178 m ² par M ^e Morand. - Résiliation de 266 m ² par La voix de l'enfant. Un contact est en cours pour extension d'un locataire en place.

3. Contentieux

Les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées ont été mises en place.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 17 962,59 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la

provision à hauteur de 153 659,46 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à 135 696,87 euros.

Au 31 décembre 2013, la provision pour créances douteuses s'établit à 183 022,47 euros.

4. 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, et travaux de restructurations ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2013.

2013	(euros)
Travaux réalisés	3 117 256,57
Provisions pour travaux au 31 décembre	481 875,90

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2013

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Parc d'Activité des Bordes BONDOUFLE	Travaux d'électricité et de couverture remboursés au locataire lors de son entrée dans les locaux	233 541,65
Le Stephenson MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Travaux d'étanchéité terrasse et de désamiantage	168 355,57
5/6 esplanade Charles de Gaulle NANTERRE	Travaux de réhabilitation partielle de l'immeuble et réfection des ascenseurs	80 620,50
175/177 rue d'Aguesseau BOULOGNE-BILLANCOURT	Réparation et rénovation verrières + remplacement contrôleur ascenseur	48 719,49
Nice Space-Grenoble NICE	Remplacement du réseau d'eau glacée	24 682,45

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Domaine de Pelus MERIGNAC	Travaux de peintures, de cloisonnement et d'étanchéité	148 146,56
Parc Saint Exupéry BRON	Travaux de cloisonnement et de peintures	75 908,06
ZAC du Chêne BRON	Travaux de menuiserie et de mise en conformité électrique	62 494,17
Le Président LYON	Travaux d'électricité et de rénovation	41 968,84
"Le PICO" 46 rue Eugène Dupuis CRETEIL	Travaux de rénovation comprenant des travaux de cloisonnement et d'électricité	24 566,00

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Vermont NANTERRE	Restructuration	1 024 839,71
Le Stephenson MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Restructuration	118 339,98
Nice Space-Grenoble NICE	Restructuration	18 544,71
Carré Feydeau PARIS	Restructuration	15 809,87

5. Opération de valorisation

Au cours de l'exercice, une parcelle de terrain contiguë à l'immeuble Le Vermont, récemment restructuré, située à Nanterre (92), 123 rue des Trois Fontanots, et dont la SCPI détient 10% indivis, a fait l'objet d'un projet de valorisation consistant notamment en la construction d'un immeuble neuf à usage de bureaux de 3 609 m² réalisé par le Cabinet d'architectes CALQ. Le promoteur ADIM Concepts (groupe Vinci) livrera l'opération au cours de l'été 2015 à Veolia qui en a d'ores et déjà louée la totalité des surfaces.

Le 25 juillet 2013 est intervenue la signature concomitante de la promesse de vente du terrain d'assiette et de la promesse de vente en état futur d'achèvement au prix de 23,1 millions d'euros HT acte en main.

Le permis de construire a été obtenu le 26 décembre 2013.

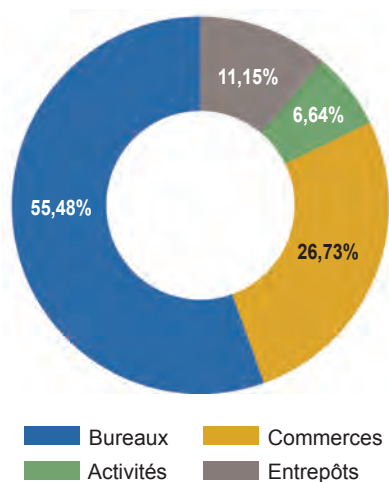
C. Expertises et répartition du patrimoine

Malgré l'instabilité économique et fiscale, l'investissement en immobilier s'est maintenu à un bon niveau en 2013 et ce, malgré la détérioration du marché locatif qui a contribué à l'augmentation du stock net disponible sur le marché, et au rallongement du délai de commercialisation des surfaces vacantes.

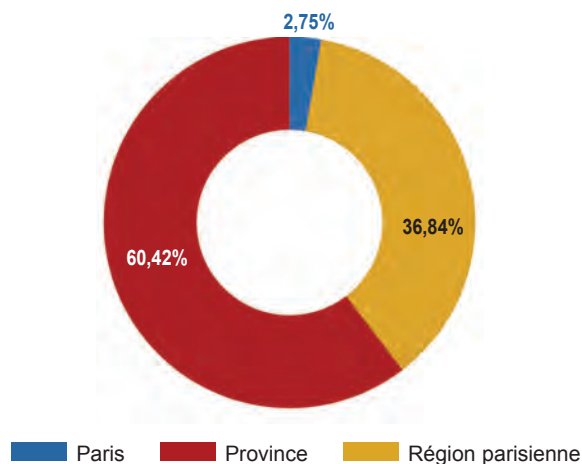
Les valeurs vénales ont profité d'une stabilisation des taux, voire d'une baisse sur les actifs sécurisés ou ayant fait l'objet de travaux.

Ainsi, le patrimoine d'Immofonds 4 s'élève au 31 décembre 2013 à 234 091 321,12 euros hors droits et inclut la nouvelle acquisition réalisée. La valeur globale est en hausse de 1,69% par rapport à l'exercice précédent, à périmètre constant.

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2013

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	17 012 666,95				17 012 666,95	7,27%
Région parisienne	84 355 928,76	2 351 313,69	10 770 409,70	12 627 846,04	110 105 498,19	47,04%
Province	67 799 539,32	39 173 616,66			106 973 155,98	45,70%
TOTAL (euros)	169 168 135,03	41 524 930,35	10 770 409,70	12 627 846,04	234 091 321,12	
Total 2012	167 034 187,08	40 903 214,69	10 444 275,00	11 854 876,00	230 236 552,77	
TOTAL (%)	72,27%	17,74%	4,60%	5,39%		100,00%

V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	227 405 150,45
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(7 062 150,32)
Valeur comptable	220 343 000,13
Valeur comptable ramenée à une part	165,16
Valeur des immeubles "actuelle"	234 091 321,12
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(6 580 274,42)
Valeur de réalisation	227 511 046,70
Valeur de réalisation ramenée à une part	170,53
Valeur de réalisation	227 511 046,70
Frais d'acquisition des immeubles	14 513 661,91
Commission de souscription	19 739 011,94
Valeur de reconstitution*	261 763 720,55
Valeur de reconstitution ramenée à une part	196,20

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

VI - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

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

VII - EXPERTS IMMOBILIERS

Corrélativement aux modifications apportées par la nouvelle législation, nous vous proposons de renouveler pour 5 ans (au lieu de 4 ans auparavant), soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes 2018, le mandat d'expert immobilier de la Cushman & Wakefield Expertise, expirant à l'issue de la présente assemblée générale.

T ableaux complétant le rapport de la société de gestion

1. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ (euros)	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) (euros)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾ (euros)
2009	157 618 305,00		1 030 185	7 266	273 204,22	201,00
2010	157 618 305,00		1 030 185	7 254	226 034,59	201,00
2011	179 790 006,00	29 088 117,00	1 174 902	7 296	2 552 072,09	201,00
2012	194 253 390,00	19 040 328,00	1 269 630	7 761	2 459 232,01	201,00
2013	204 122 808,00	12 965 706,00	1 334 136	7 921	2 499 843,87	201,00

(1) Diminué des retraits. (2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

2. ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	201,00	201,00	201,00	201,00	201,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	10,89	10,08	10,32	10,56	10,32
dont distribution de report à nouveau (en %)		3,37%	1,84%	0,47%	3,68%
dont distribution de réserves de plus values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,41%	5,01%	5,13%	5,25%	5,13%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	1,70	1,36	1,35	1,19	0,79

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

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

3. ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) ⁽¹⁾
2009	19 669	1,91 %	Entre 1 et 6 mois	7 695	1 899,15
2010	14 994	1,45 %	+ de 6 mois	7 353	2 246,19
2011	23 585	2,28 %	1 mois	511	1910,09
2012	69 159*	5,88 %	1 mois		4 048,28
2013	101 321**	7,98%	1 mois		3 623,19

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

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

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

4. ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Libellés	2009		2010		2011		2012		2013	
	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	13,85	94,80	12,31	97,31	12,76	98,08	13,15	98,90	12,51	98,45
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	0,68	0,04	0,32	0,02	0,15	0,12	0,87	0,10	0,75
Produits divers	0,66	4,52	0,30	2,37	0,23	1,77	0,03	0,23	0,10	0,80
TOTAL DES REVENUS	14,61	100,00	12,65	100,00	13,01	100,00	13,30	100,00	12,71	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	1,44	9,86	1,24	9,80	1,23	9,45	1,25	9,40	1,20	9,43
Autres frais de gestion*	0,14	0,96	0,17	1,34	0,19	1,46	0,23	1,73	0,14	1,07
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,07	0,48	0,07	0,55	0,07	0,54	0,05	0,39	0,06	0,47
Charges immobilières non récupérées	0,62	4,24	0,97	7,67	0,89	6,84	0,77	5,78	0,68	5,37
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	2,27	15,54	2,45	19,37	2,38	18,29	2,30	17,30	2,08	16,34
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,05	0,34	0,16	1,26	0,23	1,77	0,22	1,64	0,26	2,04
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,61	4,18	0,37	2,92	0,32	2,46	0,27	2,03	0,32	2,49
- dotation nette aux autres provisions**			(0,06)	(0,47)	(0,05)	(0,38)			0,11	0,84
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,66	4,52	0,47	3,72	0,50	3,84	0,49	3,67	0,69	5,37
TOTAL DES CHARGES	2,93	20,05	2,92	23,08	2,88	22,14	2,79	20,97	2,77	21,72
RÉSULTAT										
Variation du report à nouveau	0,79	5,39	(0,35)	(2,77)	(0,19)	(1,46)	(0,05)	(0,38)	(0,38)	(2,99)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,89	74,56	10,08	79,68	10,32	79,32	10,56	79,42	10,32	81,24
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,86	74,33	10,07	79,60	10,31	79,25	10,56	79,42	10,29	81,00

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

5. EMPLOI DES FONDS (euros)

	Total au 31/12/2012*	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	239 391 918,75	12 965 706,00	252 357 624,75
Cessions d'immeubles	13 961 917,53	5 665 049,11	19 626 966,64
Plus et moins-values sur cessions	(2 918 249,87)	(1 086 489,99)	(4 004 739,86)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(28 256 776,94)	(1 072 228,13)	(29 329 005,07)
Achats d'immeubles	(238 048 416,53)	(7 758 293,57)	(245 806 710,10)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(15 869 607,06)	8 713 743,42	(7 155 863,64)

* Depuis l'origine de la société.

6. DÉCLARATION FISCALE

Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI Immofonds 4 sont constitués :

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2013 :

REVENU FONCIER	(euros)
Revenu brut	17 203 166
Autres charges déductibles	4 881 262
Revenu net	12 321 904
Soit par part pleine jouissance	9,72
REVENU FINANCIER	(euros)
Revenu	115 361
Soit par part pleine jouissance	0,09
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	0,06

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	11 960 826,02
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	55 145,21
Résultat fiscal	11 905 680,81
	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	11 960 826,02
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	11 960 826,02

* Plus ou moins-values comptables comprises.

7. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (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 31/12/2013, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Échéances (J=date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs		298 458,92						298 458,92 *
Fournisseurs d'immobilisations							7 754 924,01	7 754 924,01 **
TOTAL À PAYER		298 458,92					7 754 924,01	8 053 382,93
Échéances au 31/12/2012								
Fournisseurs		679 802,57						679 802,57
Fournisseurs d'immobilisations							5 556 631,34	5 556 631,34
TOTAL À PAYER		679 802,57					5 556 631,34	6 236 433,91

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

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

Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire

Pour répondre aux objectifs européens (AIFM*) et adapter les SCPI aux contraintes de marché actuelles, des modifications ont été apportées aux modalités de fonctionnement de ces dernières dans le Code monétaire et financier et le règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Les nouvelles règles mises en place notamment pour protéger les épargnants doivent être respectées par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014 ce qui implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI et notamment les statuts (1) et la note d'information.

Nous vous avons donc réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes la mise en conformité des statuts de votre société avec ces nouvelles dispositions législatives et réglementaires et compte tenu des caractéristiques qui lui sont propres.

Afin que vous puissiez appréhender toutes les modifications apportées aux statuts, nous joignons au présent rapport le projet des statuts faisant apparaître les modifications.

Par ailleurs, à l'occasion de cette même assemblée générale, nous vous proposons d'élargir la politique d'investissement de votre SCPI pour lui permettre de réaliser à titre accessoire des investissements dans des États membres de l'Union européenne (2).

1. PRINCIPALES MODIFICATIONS STATUTAIRES

La directive AIFM*

Désignation d'un dépositaire

Comme annoncé lors de l'assemblée générale annuelle de 2013, un dépositaire doit désormais être nommé pour votre SCPI.

Comme annoncé lors de l'assemblée générale annuelle de 2013, un dépositaire doit désormais être nommé pour votre SCPI.

Suite à un appel d'offre, la société CACEIS Bank France a été retenue. Le montant de sa prestation dépend du nombre d'actifs détenus par la SCPI ainsi que de sa valeur de réalisation. Le coût estimatif annuel de sa mission est estimé à 0,02 euros par part, mais la SCPI ne supportera aucun frais la première année.

Afin de prendre en compte ce nouvel acteur de la gestion des SCPI, nous vous proposons de l'intégrer dans les statuts au même titre que le commissaire aux comptes, et ainsi ajouter un nouvel article, à savoir :

"Article XXII - Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."

Aménagements des dispositions applicables aux SCPI

Élargissement de l'objet social et adaptation de la politique d'investissement aux nouvelles possibilités issues de la réglementation

Du fait de l'assouplissement des règles législatives et réglementaires applicables en matière d'investissement, les SCPI peuvent désormais détenir des immeubles directement ou indirectement par le biais de sociétés répondant à des critères définis par les textes. Elles peuvent également faire construire des immeubles en vue de les louer.

Nous vous proposons donc, comme les textes l'autorisent dorénavant, d'élargir l'objet social de la société en modifiant l'article II des statuts ainsi qu'il suit :

"Article II - Objet - La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de sa gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier."

Les modifications qui précèdent, si elles sont approuvées par l'assemblée, seront également retranscrites dans la politique d'investissement de la SCPI mentionnée dans la note d'information.

L'endettement

L'assemblée générale de 2013 avait voté l'insertion dans les statuts de la possibilité pour la société de gestion, au nom de la SCPI, de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Du fait de la possibilité offerte aux SCPI de pouvoir réaliser des investissements directement ou indirectement et ainsi de détenir des parts de sociétés, les dispositions du Code monétaire et financier ont précisé que :

- le ratio d'endettement de la SCPI devra prendre en compte l'endettement des sociétés mentionnées à l'article 2° I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles elle détiendrait des parts ;
- la société de gestion peut consentir au nom et pour le compte de la SCPI des avances en comptes courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social ;
- la société de gestion peut consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier au nom et pour le compte de la société.

Ainsi, nous vous proposons de modifier les statuts en conséquence.

Assouplissement en matière de gestion d'actifs

La loi a supprimé l'obligation de recueillir l'autorisation de l'assemblée générale préalablement à toute cession. Ainsi, il vous est proposé de prendre acte de cette modification de la législation dans les statuts. Votre société de gestion continuera à vous faire état des opérations de cession réalisées au cours de l'exercice.

Nous vous proposons donc de modifier les statuts afin de les adapter aux dispositions dorénavant applicables aux SCPI.

La gestion du passif

Les nouveaux textes applicables aux SCPI visent à simplifier la gestion de la SCPI notamment au travers des modifications suivantes :

- suppression de l'obligation d'avoir investi les $\frac{3}{4}$ au moins du montant de la collecte nette des 12 derniers mois pour créer des parts nouvelles ;
- en cas de suppression de la variabilité :
 - il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu par la réglementation pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs ;
 - l'instauration d'un délai de validité d'un ordre de vente d'une année avec une obligation d'information préalable à la charge de la société de gestion et une prorogation/renouvellement (sans perte de place dans la priorité d'exécution) possible à la demande expresse de l'associé.

*Alternative Investment Fund Managers.

L'affichage des commissions

Dans un souci de transparence, le règlement général de l'AMF a modifié la nature et la présentation de la rémunération de la société de gestion. Ainsi, nous vous proposons que les rémunérations afférentes d'une part aux acquisitions ou aux cessions et d'autre part au suivi et au pilotage des travaux, qui étaient jusqu'ici fixées dans le cadre d'une convention réglementée approuvée par l'assemblée générale annuellement, soient désormais intégrées dans les statuts sans que le taux ou l'assiette ne soient modifiés.

L'article XVIII des statuts serait alors complété par deux nouveaux paragraphes comme suit :

“4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

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

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 2 ci-dessus.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3% hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.”

Le reste de l'article demeure inchangé.

Les évaluateurs immobiliers

La durée des fonctions de l'évaluateur est dorénavant de cinq ans au lieu de quatre ans.

La convention conclue avec l'expert immobilier arrivant à son terme, la nouvelle convention qui sera alors conclue à l'issue de la présente assemblée générale le sera pour une durée de cinq ans.

Durée des mandats des membres des conseils de surveillance

La durée maximale du mandat des membres du conseil de surveillance est dorénavant limitée à trois ans. En conséquence, il convient de modifier les statuts de votre SCPI en ce sens.

Ainsi, la durée des mandats des membres du conseil de surveillance de votre SCPI élus au cours de l'assemblée générale tenue en 2013, est ramenée à 3 ans. La prochaine élection aura lieu au cours de l'assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

Nous vous proposons également de supprimer la limite d'âge des membres du conseil de surveillance qui est actuellement de 75 ans, et ce, dans un souci d'harmonisation avec les autres SCPI que nous gérons.

Possibilité de diffuser les documents d'information par “télécommunication électronique”

La communication avec les associés s'adapte aux nouvelles technologies. Ainsi les associés qui en feront la demande pourront demander à recevoir tous les documents contractuels, y compris ceux relatifs aux assemblées générales, par internet ; les autres continueront à recevoir des documents par courrier. Cette modification pourrait permettre à la SCPI de faire des économies.

Cette modalité de communication sera intégrée dans les statuts.

2. ELARGISSEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT (MODIFICATION NON LIÉE À AIFM)

Parallèlement aux adaptations législatives et réglementaires et dans un but de diversification du patrimoine immobilier existant, nous soumettons à votre approbation la possibilité d'élargir à titre accessoire la politique d'investissement hors de France, en limitant toutefois le secteur géographique aux États de l'Union européenne.

Cet élargissement géographique poursuit essentiellement une logique de diversification de la politique d'investissement.

En se tournant vers d'autres pays que la France mais toujours en Europe, votre SCPI pourra bénéficier d'un choix plus large en termes d'agglomérations et d'actifs pouvant répondre aux caractéristiques fondamentales recherchées pour investir.

Ainsi, si vous l'acceptez, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information, intégrera la possibilité d'investir dans les actifs “situés en France et accessoirement dans des États de l'Union européenne”.

Nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation et, restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Le société de gestion.

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport sur la gestion de notre société au cours de l'exercice 2013.

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

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

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PART

La commercialisation, s'est maintenue sur le même rythme au cours de l'exercice. Ainsi, il a été nécessaire d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire en le portant à 300 000 000 euros.

La collecte s'est ainsi élevée 33 331 227,00 euros représentant les sous-criptions de 165 827 parts, dont 101 321 parts ayant permis de compenser les demandes de retraits et 64 506 ayant augmenté le capital.

Au 31 décembre 2013, le capital effectif était ainsi porté de 194 253 390,00 euros à 204 122 808,00 euros et la SCPI ne comptait aucune part en attente de retrait.

2. PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Lors de chacune de nos réunions, la Société de gestion nous a présenté les cessions réalisées et en projets, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des trois arbitrages d'immeubles intervenus présentant des risques de vacances dont deux à Evry et un à Bordeaux pour un montant total de 5 150 000 euros.

Nous avons également pris connaissance de l'acquisition signée en indivision avec quatre autres SCPI du Groupe. Il s'agit d'un immeuble de bureaux en l'état futur d'achèvement à Pantin. La quote-part de notre SCPI (10%) représente 1 449 m² et un montant, hors taxes et acte en main, de 6 720 000 euros, investi sur la base d'un rendement brut prévisionnel de 6,68%. Cet actif est doré et déjà pré-commercialisé à hauteur de 54%.

En ce qui concerne la valeur vénale du patrimoine, la nouvelle évaluation des expertises, qui ressort au 31 décembre 2013 à 234 091 321,12 euros, enregistré, à patrimoine identique, une augmentation de 1,69% par rapport à 2012.

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

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

3. GESTION LOCATIVE

Au niveau locatif, dans un contexte économique toujours difficile, le stock de locaux vacants qui totalisait 6 769 m² au début de l'exercice, a été porté à 8 130 m², conduisant à constater un taux d'occupation physique du patrimoine de 92% au 31 décembre 2013 contre 94,20% l'an passé. Le taux d'occupation financier s'établit quant à lui à 89,6% contre 91,2% en 2012.

4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 28 février 2014, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2013 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la Société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

Avec l'effet année pleine, les produits de l'activité ressortent à 20 135 163,06 euros contre 19 917 810,23 euros en 2012.

Les produits financiers sont en diminution passant de 139 542,75 euros à 120 585,69 euros. La provision pour grosses réparations a été utilisée à hauteur de 666 632,96 euros contre 251 146,09 euros en 2012. Elle s'élève en fin d'année à 481 875,90 euros en diminution par rapport à l'exercice précédent (747 424,38 euros).

Ramené à une part, le résultat de l'exercice, soit 12 611 244,27 euros, s'établit à 9,94 euros et la distribution effectuée a légèrement diminué pour être fixée à 10,32 euros contre 10,56 euros en 2012.

5. PERSPECTIVES 2014

Pour 2014, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat en léger retrait à 9,39 euros par part et une distribution qui serait ramenée à 9,84 euros par part nécessitant un prélèvement sur le report à nouveau qui ne représenterait plus qu'un demi mois de distribution.

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

Le conseil de surveillance a été informé de la poursuite des conventions particulières visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier antérieurement conclues et de celles conclues au cours de l'exercice. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

7. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées, nécessaires suite à la transposition en droit français de la directive AIFM, et relatives notamment à l'élargissement de l'objet social, la désignation statutaire d'un dépositaire et l'harmonisation des statuts avec la réglementation en vigueur.

Après avoir exposé les nouveaux moyens dont elle dispose en Europe, notre société de gestion nous a montré tout l'intérêt que pourrait procurer pour notre SCPI l'élargissement géographique de nos investissements immobiliers. Ces nouvelles opportunités nous paraissent pouvoir être des atouts supplémentaires et bénéfiques que l'on souhaite vous voir également partager.

8. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous avons été informés des nouvelles dispositions limitant à 3 ans la durée des mandats des membres du conseil de surveillance et donc de la nouvelle échéance de nos mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2016.

De plus, il vous est proposé la suppression de la limite d'âge des membres du conseil de surveillance (actuellement 75 ans).

9. PROJETS DE RESOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 28 février 2014 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appellent pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble

Tels sont, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2013 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

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



Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2013 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 204 122 808,00 euros et un bénéfice net de 12 611 244,27 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 12 611 244,27 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent et résultant des nouvelles souscriptions, soit au total 1 520 404,23 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 14 131 648,50 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 13 083 117,88 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 1 048 530,62 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 2013, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 220 343 000,13 euros, soit 165,16 euros par part ;
- valeur de réalisation : 227 511 046,70 euros, soit 170,53 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 261 763 720,55 euros, soit 196,20 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu la 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 :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à :

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du cabinet Cushman et Wakefield Expertise en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI. Son mandat, d'une durée de 5 ans, viendra à expiration à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

HUITIÈME 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.

Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide d'appliquer à la société, les possibilités offertes par la loi et de modifier en conséquence l'article II des statuts tel que suit :

“Article II - Objet - La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier”

Compte tenu de cette modification, l'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier concomitamment la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information pour y ajouter la possibilité de détention d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article XVIII des statuts en y insérant deux paragraphes, comme suit :

“4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

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

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion en application du point 2 ci-dessus.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3% hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.”

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu des dispositions applicables aux SCPI, décide d'adopter un nouvel article dans les statuts de la société tel que suit :

“Article XXII - Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.»

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de ramener la durée des mandats des membres du conseil de surveillance à 3 années et consécutivement modifier le troisième alinéa du premier point de l'article XX des statuts tel que suit :

Ancienne rédaction

“Article XX-Conseil de surveillance

.../...

1. Nomination

.../...

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour six ans et ils sont toujours rééligibles”.

Nouvelle rédaction

“Article XX-Conseil de surveillance

.../...

1. Nomination

.../...

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles”

De même et dans ce même article XX, l'assemblée générale décide de supprimer la limite d'âge des membres du conseil de surveillance.

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu notamment des évolutions réglementaires et des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe du présent procès-verbal et prend acte que la société de gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir accessoirement la zone d'investissement aux États de l'Union européenne.

En conséquence, la mention suivante “et accessoirement dans des États de l'Union européenne” sera intégrée en fin de première phrase du premier paragraphe de la “Politique d'investissement de la SCPI”, mentionnée dans la note d'information.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013 (euros)

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	227 405 150,45	234 091 321,12	225 037 935,50	230 236 552,77
Terrains et constructions	212 712 324,08	220 724 321,12	217 199 838,92	223 411 552,77
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	13 467 419,30	13 367 000,00	6 886 660,00	6 825 000,00
Autres immobilisations locatives	1 225 407,07		951 436,58	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(481 875,90)		(747 424,38)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(481 875,90)		(747 424,38)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	226 923 274,55	234 091 321,12	224 290 511,12	230 236 552,77
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	57 332,60	57 332,60	58 396,13	58 396,13
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	57 332,60	57 332,60	58 396,13	58 396,13
Créances	5 730 093,70	5 730 093,70	2 663 670,62	2 663 670,62
Locataires et comptes rattachés	807 244,60	807 244,60	313 953,15	313 953,15
Provisions pour dépréciation des créances	(183 022,47)	(183 022,47)	(47 325,60)	(47 325,60)
Créances fiscales et sociales	1 661 243,97	1 661 243,97	1 487 029,00	1 487 029,00
Fournisseurs et comptes rattachés	408 578,83	408 578,83	277 559,52	277 559,52
Autres créances	3 036 048,77	3 036 048,77	632 454,55	632 454,55
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	3 981 648,76	3 981 648,76	1 553 469,40	1 553 469,40
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 981 648,76	3 981 648,76	1 553 469,40	1 553 469,40
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(16 400 287,55)	(16 400 287,55)	(18 676 289,51)	(18 676 289,51)
Dettes financières	(1 914 818,32)	(1 914 818,32)	(6 176 276,07)	(6 176 276,07)
Dettes d'exploitation	(2 207 085,46)	(2 207 085,46)	(2 963 152,44)	(2 963 152,44)
Dettes diverses	(12 278 383,77)	(12 278 383,77)	(9 536 861,00)	(9 536 861,00)
TOTAL II	(6 631 212,49)	(6 631 212,49)	(14 400 753,36)	(14 400 753,36)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	54 686,25	54 686,25	48 343,88	48 343,88
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(3 748,18)	(3 748,18)	(3 752,62)	(3 752,62)
TOTAL III	50 938,07	50 938,07	44 591,26	44 591,26
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	220 343 000,13		209 934 349,02	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		227 511 046,70		215 880 390,67

* 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 DECEMBRE 2013 (euros) ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	194 253 390,00		9 869 418,00	204 122 808,00
Capital souscrit	194 253 390,00		9 869 418,00	204 122 808,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	16 881 751,81		2 024 059,87	18 905 811,68
Prime d'émission	45 138 528,75		3 096 288,00	48 234 816,75
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(28 256 776,94)		(1 072 228,13)	(29 329 005,07)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	270 589,69			270 589,69
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	(2 918 249,87)		(1 086 489,99)	(4 004 739,86)
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	1 509 996,87	(63 129,48)	73 536,84	1 520 404,23
Résultat de l'exercice	(63 129,48)	63 129,48	(471 873,61)	(471 873,61)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	12 735 809,64	(12 735 809,64)	12 611 244,27	12 611 244,27
Acomptes sur distribution	(12 798 939,12)	12 798 939,12	(13 083 117,88)	(13 083 117,88)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	209 934 349,02		10 408 651,11	220 343 000,13

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013 (euros)

Charges	31/12/2013	31/12/2012
CHARGES IMMOBILIÈRES	5 928 720,63	5 400 289,58
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 147 001,38	3 946 649,25
Charges d'entretien du patrimoine locatif	122 561,72	91 551,79
Grosses réparations et travaux exceptionnels	666 632,96	251 146,09
Charges immobilières non récupérables	992 524,57	1 110 942,45
Charges locatives non récupérables	293 013,15	189 613,66
Charges locatives sur locaux vacants	295 261,67	342 297,87
Autres charges immobilières non récupérables	404 249,75	579 030,92
CHARGES D'EXPLOITATION	5 066 011,00	4 722 695,00
Diverses charges d'exploitation	4 051 291,25	3 974 373,15
Rémunération de la société de gestion	1 518 891,62	1 514 708,83
Honoraires	37 359,40	49 025,37
Autres services extérieurs	85 247,10	103 143,26
Impôts, taxes et versements assimilés	1 271,56	4 794,75
Autres charges	2 408 521,57	2 302 700,94
Dotations aux amortissements d'exploitation	459 975,81	407 709,17
Dotations aux provisions d'exploitation	554 743,94	340 612,68
Provisions pour créances douteuses	153 659,46	12 941,67
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	401 084,48	327 671,01
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	35 397,23	117 751,57
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 344,65	8,38
TOTAL DES CHARGES	11 031 473,51	10 240 744,53
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)	12 611 244,27	12 735 809,64
TOTAL DES CHARGES	23 642 717,78	22 976 554,17

Produits	31/12/2013	31/12/2012
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	20 135 163,06	19 917 810,23
Produits de l'activité immobilière	20 006 185,77	19 885 273,95
Loyers	15 859 184,39	15 938 624,70
Charges facturées	4 147 001,38	3 946 649,25
Produits des activités annexes	128 977,29	32 536,28
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	3 386 281,03	2 914 068,89
Reprises d'amortissements d'exploitation	131 109,94	142 042,37
Reprises de provisions d'exploitation	684 595,55	265 361,22
Provisions pour créances douteuses	17 962,59	14 215,13
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	666 632,96	251 146,09
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	2 570 575,54	2 506 665,30
PRODUITS FINANCIERS	120 585,69	139 542,75
Produits financiers	120 585,69	139 542,75
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	688,00	5 132,30
Produits exceptionnels	688,00	5 132,30
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	23 642 717,78	22 976 554,17

Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation, ont été établis conformément :

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

A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

1. Dérogations

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

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

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

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

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives :

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

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

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

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

Prélèvement sur la prime d'émission

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

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

Provisions pour dépréciation de créances

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Valeur vénale des immeubles locatifs

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

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2013 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publié le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a fait l'objet au 31 décembre 2011 d'une nouvelle évaluation consécutive au changement de la société d'expertise ; au 31 décembre 2013, la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

Au 31 décembre 2013, la valeur d'expertise s'élève pour l'ensemble des immeubles locatifs à 234 091 321,12 euros.

5. Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2013, la provision pour grosses réparations s'établit à 481 875,90 euros.

6. Valeur des terrains

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

B. TABLEAUX CHIFFRÉS (euros)

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	149 450 625,24	155 801 135,03	153 625 890,56	160 209 187,08
Locaux d'activité	11 630 917,18	10 770 409,70	11 669 196,21	10 444 275,00
Commerces	39 335 140,73	41 524 930,35	39 335 140,73	40 903 214,69
Entrepôts	13 521 048,00	12 627 846,04	13 521 048,00	11 854 876,00
TOTAL	213 937 731,15	220 724 321,12	218 151 275,50	223 411 552,77
Immobilisations en cours				
Bureaux	13 467 419,30	13 367 000,00	6 886 660,00	6 825 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	13 467 419,30	13 367 000,00	6 886 660,00	6 825 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	227 405 150,45	234 091 321,12	225 037 935,50	230 236 552,77

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions		
Solde terrains et constructions au 31/12/2012		217 199 838,92
Acquisitions		
Cessions		(5 485 285,58)
LE BOUSCAT BORDEAUX - Le Lyautey	(2 213 234,21)	
ÉVRY - Genavenir 2	(1 676 939,19)	
ÉVRY - Genavenir 1	(1 595 112,18)	
Travaux de restructuration		1 177 534,27
NANTERRE - Le Vermont	1 024 839,71	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Le Stephenson	118 339,98	
NICE - Nice Space - Grenoble	18 544,71	
PARIS - Carré Feydeau	15 809,87	
Acquisitions de climatisations		
Renouvellements de climatisations existantes		436 071,74
Sorties de climatisations (renouvellements)		(436 071,74)
Autres variations		(179 763,53)
Solde terrains et constructions au 31/12/2013		212 712 324,08
Agencements, aménagements, installations		
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2012		1 578 952,43
Nouveaux agencements		409 832,95
Agencements, aménagements et installations en cours		351 453,81
Cessions d'agencements de l'exercice		(38 107,05)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		(151 831,26)
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2013		2 150 300,88
Amortissements des agencements, aménagement, installations		
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2012		(627 515,85)
Dotations de l'exercice		(297 377,96)
Reprises de l'exercice		
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013		(924 893,81)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2013		1 225 407,07

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (Suite)

Immobilisations en cours

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2012		6 886 660,00
Acquisitions de VEFA		6 580 759,30
PANTIN - ZAC des Grands Moulins	6 580 759,30	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013		13 467 419,30

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2012		58 396,13
Fonds de roulement versés aux syndics		132,47
Fonds de roulement restitués par les syndics		(1 196,00)
Solde des dépôts versés au 31/12/2013		57 332,60

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2012	Compte à compte 2013*	Dotation 2013	Montant des amortissements au 31/12/2013
Agencements, aménagements installations	5 ans	901 664,32	(31 487,91)	328 865,87	1 199 042,28

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

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31/12/2012	Augmentation des charges à étaler 2013	Compte à compte 2013	Dotation 2013	Montant des charges à étaler au 31/12/2013
Frais d'acquisition des immobilisations		131 109,94		(131 109,94)	
TOTAL		131 109,94		(131 109,94)	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2012	Dotation 2013	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2013
Pour grosses réparations	747 424,38	401 084,48	666 632,96	481 875,90
Pour créances douteuses	47 325,60	153 659,46	17 962,59	183 022,47
TOTAL	794 749,98	554 743,94	684 595,55	664 898,37

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2012	12 735 809,64
Report à nouveau 2012	1 509 996,87
TOTAL DISTRIBUABLE	14 245 806,51
Distribution 2012	12 798 939,12
Reconstitution du report à nouveau*	73 536,84
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 520 404,23

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

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	148 103,63
Locataires et comptes rattachés	565,97
Autres dettes d'exploitation	580 835,54
TOTAL	729 505,14

Produits à recevoir

Autres créances d'exploitation	473 181,41
Intérêts courus à recevoir	41 391,69
TOTAL	514 573,10

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	450 070,90
Locataires : créances douteuses	357 173,70
TOTAL	807 244,60

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	1 338,45
Diverses charges exceptionnelles	6,20
TOTAL	1 344,65

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Apurement comptes locataires	635,69
Divers produits exceptionnels	52,31
TOTAL	688,00

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	1 017 066,85
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	409 587,47

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

Adresse	Nature	Date	Prix
Opération de valorisation			
123 rue des Trois Fontanots - 92000 NANTERRE	Bureaux	25/07/2013	2 310 000,00



Tableau de composition du patrimoine

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

Activités	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
77183 CROISSY BEAUBOURG 26 boulevard Beaubourg	15/01/2004	100,00%	3 210,93	2 476 000,00		2 476 000,00	2 476 000,00
94000 CRETEIL TERA ALTO - Rue Eugène Dupuis	16/08/2005	100,00%	2 429,83	4 728 571,00	34 080,98	4 762 651,98	4 792 979,41
94000 CRETEIL LE FEMTO - Rue Eugène Dupuis	27/10/2004	100,00%	1 212,19	2 188 181,00		2 188 181,00	2 188 181,00
94000 CRETEIL LE GIGA - Rue Eugène Dupuis	10/08/2004	100,00%	1 193,00	2 188 181,00	15 903,20	2 204 084,20	2 212 035,80
TOTAL ACTIVITÉS			8 045,95	11 580 933,00	49 984,18	11 630 917,18	11 669 196,21

Bureaux

06200 NICE 208 route de Grenoble	05/06/1989	35,00%	1 540,61	2 384 827,60	719 375,48	3 104 203,08	3 066 951,31
13002 MARSEILLE Rue Chevalier Paul	08/12/2011	26,00%	1 633,22	5 405 372,86	15 916,32	5 421 289,18	5 406 636,42
13090 AIX-EN-PROVENCE Les Mille - Avenue Pierre Duhem	06/01/2000	100,00%	1 012,57	1 227 214,59	128 629,69	1 355 844,28	1 452 250,51
21000 DIJON Parc Technologique	18/09/1989	100,00%	910,74	914 137,20	2 872,89	917 010,09	917 955,63
33110 LE BOUSCAT BORDEAUX 116-126 rue du Médoc - Vendu	09/11/1989	100,00%					2 406 966,84
33600 PESSAC 28 avenue Léonard de Vinci	30/11/2001	100,00%	1 157,45	1 478 215,95	8 572,98	1 486 788,93	1 490 419,02
33610 CANEJAN Rue de Lesseps	12/12/2002	100,00%	2 473,17	2 908 828,00		2 908 828,00	2 908 828,00
33700 MERIGNAC Avenue de Pythagore - Bât. 5E	29/11/2004	100,00%	869,61	1 146 024,00		1 146 024,00	1 146 024,00
33700 MERIGNAC Domaine de Pelus - Bât. SFIG	15/12/2004	100,00%	778,55	1 368 450,00	19 570,36	1 388 020,36	1 397 805,54
33700 MERIGNAC 19 avenue de Pythagore	31/08/2004	100,00%	1 113,19	1 295 450,00	118 517,25	1 413 967,25	1 433 717,97
34000 MONTPELLIER 816 rue de la Croix de Lavit	07/05/2004	100,00%	3 045,27	4 241 000,00		4 241 000,00	4 241 000,00
35000 RENNES ZAC Multisites de Coesmes	24/03/1998	100,00%	3 348,75	3 034 326,18	6 205,41	3 040 531,59	3 034 326,18
35000 RENNES 9 rue du Clos Courtel	31/07/1993	100,00%	89,00	31 861,84		31 861,84	31 861,84
35000 RENNES 6 place des Clombes	24/07/1991	100,00%	918,00	1 273 254,19		1 273 254,19	1 273 254,19
38000 GRENOBLE 135 avenue du Doyen Weil	24/08/1994	100,00%	1 125,00	1 219 592,14	64 622,94	1 284 215,08	1 284 215,08
38130 ÉCHIROLLES 3 rue des Tropiques - Bât. C	29/12/1999	100,00%	846,00	872 230,50		872 230,50	872 230,50
38130 ÉCHIROLLES 3 rue des Tropiques - Bât. B	02/12/1999	100,00%	937,70	1 025 689,34	16 299,03	1 041 988,37	1 048 102,60
44300 NANTES Europarc d'Activité	24/03/2005	100,00%	3 017,74	4 105 881,00		4 105 881,00	4 105 881,00
44800 SAINT-HERBLAIN Avenues Jacques Cartier	16/03/1990	100,00%	1 308,00	1 066 604,88		1 066 604,88	1 066 604,88
59000 LILLE 6691 avenue de la République	04/02/2000	100,00%	3 342,70	2 845 718,78	13 732,65	2 859 451,43	2 848 637,18
59650 VILLENEUVE D'ASCQ ZAC de la Pilaterie	06/04/1990	100,00%	2 430,00	1 793 277,61	2 850,52	1 796 128,13	1 793 277,61
69003 LYON 107-109 boulevard Vivier Merle	13/11/2007	7,50%	1 260,91	5 008 237,50		5 008 237,50	5 008 237,50
69003 LYON 38 avenue Georges Pompidou	11/01/1999	100,00%	1 151,38	1 624 481,48	63 555,71	1 688 037,19	1 654 157,38
69500 BRON 18 avenue du 35 ^{ème} Régiment d'Aviation	03/08/1999	100,00%	2 039,40	1 344 246,25	329 442,23	1 673 688,48	1 712 158,36
69500 BRON Rue Maryse Bastie	27/11/1989	100,00%	723,00	807 117,73	184 724,10	991 841,83	917 360,91
69800 SAINT-PRIEST Parc Euro parc - Bât. 8	26/06/2001	100,00%	1 607,50	2 077 880,10	89 757,63	2 167 637,73	2 081 559,77

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

Bureaux (Suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
75002 PARIS 8 place de la Bourse	30/09/2004	15,00%	1 080,83	6 287 100,00	1 070 740,43	7 357 840,43	7 342 030,56
75004 PARIS 8-10 rue de Renard	30/07/2008	7,50%	562,97	3 177 975,00		3 177 975,00	3 177 975,00
75010 PARIS 76 rue du faubourg Saint-Denis	01/10/1991	100,00%	790,00	3 079 470,15		3 079 470,15	3 079 470,15
75016 PARIS 27-29 rue Raffet	09/11/1994	63,16%	412,21	1 829 388,21		1 829 388,21	1 829 388,21
75020 PARIS 25 rue de la Plaine	02/03/1994	100,00%	480,84	1 333 928,90		1 333 928,90	1 333 928,90
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	03/04/1995	75,00%	667,88	1 768 675,39		1 768 675,39	1 768 675,39
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 1 rue Stephenson	16/01/1991	25,00%	4 832,81	8 255 733,98	5 015 755,51	13 271 489,49	12 900 403,46
91000 ÉVRY Rue Pierre Fontaine	19/02/2001	100,00%					1 676 939,19
91000 ÉVRY Rue Pierre Fontaine	24/11/1999	100,00%					1 595 112,18
92000 NANTERRE Le Vermont	31/08/2006	10,00%	1 518,67	6 759 190,00	4 096 415,78	10 855 605,78	9 830 766,07
92000 NANTERRE 23-38 rue Michelet	27/02/2006	5,00%	1 340,95	4 288 150,00		4 288 150,00	4 288 150,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Rue Abel Gance	24/10/2005	15,00%	932,62	5 454 150,00	1 350,00	5 455 500,00	5 455 500,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 175-177 rue d'Aguesseau	30/05/2005	100,00%	1 652,53	5 360 169,00	1 126 923,28	6 487 092,28	6 487 092,28
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 5 rue Castéja	21/12/1995	100,00%	211,00	450 747,15		450 747,15	450 747,15
92120 MONTRouGE 16/20 rue Barbès	18/10/2011	10,00%	1 559,90	9 500 000,00		9 500 000,00	9 500 000,00
92400 COURBEVOIE 16-40 rue Henri Régnauld	01/10/2007	5,00%	431,38	3 550 000,00		3 550 000,00	3 550 000,00
92733 NANTERRE 87 rue des Trois Fontanot	07/09/2007	7,50%	1 328,70	9 900 000,00	11 700,00	9 911 700,00	9 900 000,00
93200 SAINT DENIS Avenue du Président Wilson	22/12/2010	4,00%	972,96	4 800 000,00		4 800 000,00	4 800 000,00
94000 CRETEIL Le Pico - Rue Eugène Dupuis	24/03/2004	100,00%	1 236,80	2 192 193,00	101 456,06	2 293 649,06	2 304 443,31
94110 ARCUEIL 10-12 avenue de La Convention	31/03/1999	100,00%	2 450,00	3 092 048,49		3 092 048,49	3 092 048,49
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 14 avenue des Olympiades	24/10/2005	40,00%	1 795,92	4 662 800,00		4 662 800,00	4 662 800,00
TOTAL BUREAUX			62 938,43	136 241 638,99	13 208 986,25	149 450 625,24	153 625 890,56

Commerces

01000 BOURG-EN-BRESSE 16 avenue de Marboz	27/12/11	100,00%	2 673,00	3 399 013,98		3 399 013,98	3 399 013,98
28130 PIERRES 2 rue de La Bois Ramée	27/12/11	100,00%	4 369,00	3 721 836,44		3 721 836,44	3 721 836,44
45120 CHALETTE-SUR-LOING 17 rue du Général Leclerc	27/12/11	100,00%	3 404,00	3 314 004,81		3 314 004,81	3 314 004,81
50140 MORTAIN Rue de Quatre Vents	27/12/11	100,00%	2 861,00	3 151 899,19		3 151 899,19	3 151 899,19
59550 LANDRECIES 29 rue du Général de Gaulle	27/12/11	100,00%	3 043,00	3 658 107,69		3 658 107,69	3 658 107,69
62400 ESSARS Rue du 11 Novembre	27/12/11	100,00%	3 249,00	2 743 244,30		2 743 244,30	2 743 244,30
69100 VILLEURBANNE 1-5 rue Jean Jaurès	26/07/07	100,00%	475,56	1 343 420,00		1 343 420,00	1 343 420,00
72000 LE MANS Route de Bonnetable	27/12/11	100,00%	4 799,00	5 361 737,02		5 361 737,02	5 361 737,02

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Commerces (Suite)							
76750 BUCHY Route Gare	27/12/11	100,00%	3 174,00	4 079 043,30		4 079 043,30	4 079 043,30
77500 CHELLES 16-18 rue Mendès France	26/07/07	46,00%	90,50	398 334,00		398 334,00	398 334,00
83160 LA VALETTE DU VAR Angle avenue Pasteur & RN 97	23/12/08	100,00%	3 645,80	5 905 900,00		5 905 900,00	5 905 900,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 34-36 rue Pierre Timbaud	26/07/07	100,00%	161,21	897 800,00		897 800,00	897 800,00
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE 124 boulevard Charles de Gaulle	26/07/07	100,00%	98,96	116 208,00		116 208,00	116 208,00
94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS 200 boulevard de Créteil	26/07/07	100,00%	240,70	797 685,00		797 685,00	797 685,00
94160 SAINT-MANDÉ 1 place du Général Leclerc	26/07/07	100,00%	101,22	446 907,00		446 907,00	446 907,00
TOTAL COMMERCES			32 385,95	39 335 140,73		39 335 140,73	39 335 140,73
Entrepôts							
91070 BONDOUFLE 12 rue Henri Dunant	17/07/07	100,00%	5 177,00	4 304 300,00		4 304 300,00	4 304 300,00
94200 IVRY SUR SEINE 88-94 avenue Jean Jaurès	25/07/07	100,00%	8 325,97	9 216 748,00		9 216 748,00	9 216 748,00
TOTAL ENTREPÔTS			13 502,97	13 521 048,00		13 521 048,00	13 521 048,00
Immobilisations en cours							
44000 NANTES Nouvelle Vague	05/10/12	30,00%	2 819,16	6 886 660,00		6 886 660,00	6 886 660,00
93500 PANTIN ZAC des Grands Moulins	18/07/13	10,00%	1 448,90	6 580 759,30		6 580 759,30	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			4 268,06	13 467 419,30		13 467 419,30	6 886 660,00
TOTAL GÉNÉRAL			121 141,36	214 146 180,02	13 258 970,43	227 405 150,45	225 037 935,50

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 2013

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 2013, sur :

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

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

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondage ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2014

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

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 avisés 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 estimées 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

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

Par convention du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS a confié à NEXITY PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles, gestion des sinistres multirisques et dommage ouvrage, garantie de parfait achèvement, visite de fin de garantie décennale et diagnostic destructif amiante.

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

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
 - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre ;

■ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (Suite)

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2013 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 euro HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 euro HT/m ² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		83 218,66
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de dommages-ouvrage	Forfait annuel de 2200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1100 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.		5 367,50
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement	Rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.		
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale	Rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Diagnosics avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.	2 355,00	
	Au maximum 3 % HT du cout global TTC du chantier effectivement réalisé, auquel il faut rajouter les rémunérations suivantes :		126 154,29
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux	200 euros HT par immeuble.		
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance en fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.		
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.		
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC des prestations stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	11 020,75	2 383,85
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession ;	128 750,00	
	• 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ;		
Surinvestissement	• 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement.	(118 000,00)	
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension	Honoraire fixé à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.	50 918,04	19 785,15
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.		

■ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (Suite)

■ Convention de placement de la trésorerie disponible

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

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

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

1) Commission de gestion et d'administration

Il est prévu à titre de remboursement des frais administratifs, ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion une rémunération de 10% des produits locatifs hors taxes encaissés par votre SCPI et des produits financiers nets.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2013 s'élève à 1 518 891,62 euros HT.

2) Commission de souscription

La société de gestion acquitte le coût des documents nécessaires à la prospection et la collecte de capitaux, et l'exécution des programmes d'investissement.

Il est prévu à titre de remboursement pour lesdits frais, ainsi qu'à titre d'honoraires pour l'étude et la recherche d'investissements une commission égale à 7,5% hors taxes du montant souscrit prime d'émission incluse.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2013 s'élève à 2 499 843,87 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2014

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

