

IMMOFONDS 4

Actualisation de la note d'information

ayant reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 05-10 en date du 8 mars 2005

OCTOBRE 2008

PREAMBULE

Créé par l'ordonnance du 13 octobre 2005, l'OPCI, Organisme de Placement Collectif Immobilier, est devenu effectif après la publication au journal officiel, le 15 mai 2007, de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Cadre Juridique

Disposant d'un cadre juridique proche de celui des OPCVM (Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières), l'OPCI peut être constitué sous la forme, soit d'un Fonds de Placement Immobilier (FPI), soit d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV).

Composition de l'actif

Son actif devra être composé d'au moins 60 % d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement et, afin de favoriser la liquidité des parts ou des actions, de 10 % au moins de liquidités ou d'instruments financiers à caractère liquide.

Régime fiscal

Les revenus qui seront distribués relèveront de deux régimes fiscaux, du régime des revenus fonciers pour le FPI et de celui des capitaux mobiliers pour la SPPICAV, ce qui devrait permettre à chaque souscripteur de choisir la forme la mieux adaptée à sa situation.

Transformation des SCPI en OPCI

Les SCPI disposent d'un délai de cinq ans à compter du 16 mai 2007, soit après la publication la veille au Journal Officiel, de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation du règle-

ment général de l'Autorité des Marchés Financiers pour tenir l'Assemblée Générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation éventuelle en OPCI. Dans l'hypothèse où les associés de la SCPI opteraient pour la transformation, cette opération se réaliserait sans frais directs ou indirects pour les porteurs de parts.

Facteurs de risques

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

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeurs, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital.

1. Changement du prix de la part

PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART À COMPTER DU 1^{ER} OCTOBRE 2008

Le prix de la part a été porté à compter du 1^{er} octobre 2008 de 216,00 € à 201,00 €, se décomposant comme suit :

Nominal 153,00 €
Prime d'émission..... 48,00 €
Prix de souscription..... 201,00 €

PRIX DE RETRAIT D'UNE PART À COMPTER DU 1^{ER} OCTOBRE 2008

Les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription, l'Associé se retirant perçoit 185,92 € par part, soit :

Prix de souscription..... 201,00 €
Commission de souscription de 7,50 % HT - 15,08 €
Prix de retrait..... 185,92 €

2. Justification du nouveau prix

Tenant compte de la baisse du marché immobilier, constatée à la fin du premier semestre de l'année, la société de gestion, qui s'attache à maintenir le prix de la part en adéquation avec la réalité de ce marché, a décidé de réajuster le prix de la part en le fixant à 201,00 € à effet du 1^{er} octobre 2008.

Ce nouveau prix demeure fixé dans les limites de la nouvelle valeur de reconstitution de la société, plus ou moins 10 %. Le conseil de surveillance, lors de sa réunion du 16 septembre 2008, ayant en effet autorisé la société de gestion au vu de son rapport, à modifier les valeurs de la société.

Les valeurs de la Société ont ainsi été modifiées comme suit :

	Valeurs au 31/12/2007*	Nouvelles valeurs après modification
Valeur de réalisation ramenée à une part	189,87 €	176,58 €
Valeur de reconstitution ramenée à une part	217,79 €	201,30 €

* valeurs approuvées par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 12 juin 2008.

3. Mise à jour de la note d'information

II. Modalités de sortie

2.3 Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement sont depuis le 1^{er} janvier 2006 de 5 % du montant de la transaction.

IV. Fonctionnement de la société

5. Régime fiscal

Prélèvement libératoire

A compter du 1^{er} janvier 2008, le taux du prélèvement libératoire passe de 27 % à 29 % (prélèvements sociaux compris).

5.1 Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Depuis l'imposition des revenus de 2006, l'abattement forfaitaire est supprimé et, en contrepartie, certains frais qui étaient jusque là couverts par cet abattement, sont pris en compte pour leur montant réel.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 euros appréciée annuellement et par déclaration.

5.2 Revenus financiers

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les prélèvements sociaux font l'objet d'une retenue à la source sur les revenus financiers lors de leur versement aux associés, que ceux-ci aient opté ou non pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

V. Administration, contrôle, information de la société

1. La société

Forme : Société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions de l'article L 231-1 du Code de commerce et les articles L 214-50 et suivants, R 214-116 et suivants et L 214-119 du Code monétaire et financier et tous textes subséquents.

Capital effectif : 152 823 285 € au 31 décembre 2007.

2. Administration : société de gestion nommée

UFG IMMOBILIER a pris, à compter du 1^{er} juillet 2006, la nouvelle dénomination de UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM.

Forme juridique:

Société par actions simplifiée depuis le 1^{er} janvier 2008

Capital :

il s'élève à 1 220 384 € réparti comme suit :

Groupe UFG SA	1 008 768,00 €
Compagnie Financière du Crédit Mutuel	118 496,00 €
CFCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest, CFCM du Centre, CFCM Anjou, Caisse Centrale du Crédit Mutuel	49 344,00 €
CFCM Nord Europe, la Pérennité, SCI Pérennité Pierre	112,00 €
FCPR et diverses personnes physiques	43 664,00 €

Directoire :

- Xavier LEPINE, Président
- Marc BERTRAND, Directeur général
- Jean-Marc COLY, Directeur général
- Jacques FAVILLIER, Vice-Président

Conseil de surveillance :

- Eric CHARPENTIER, Président
- Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Jean Luc PELLERIN
- Caisse Fédérale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Claude JAMONNEAU
- Compagnie Financière du Crédit Mutuel, représentée par Humbert de FRESNOYE
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par François TURPIN
- Groupe UFG, représenté par Nicolas SALMON

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI : GP-07000038 en date du 26 juin 2007.

3. Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance d'ImmoFonds 4 est composé des membres suivants, qui ont été nommés par l'Assemblée générale ordinaire

du 7 juin 2007, dont les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée générale qui se tiendra en 2013 :

- Olivier BLICQ, Inspecteur du travail
- Bernard BOISSON, Dirigeant de société retraité
- Michel CATTIN, Conseiller d'Entreprise au sein de la Chambre d'Agriculture du Doubs.
- Bertrand de GELOES, Chef d'entreprise
- Régine PRATS, Consultante indépendante en marketing/développement/négociation bancaire
- Bernard RETAT, Ingénieur, Vice-Président du groupe Thales
- Edouard de VILLENAUT, Conseiller en gestion de patrimoine
- Yves WEISS, Dirigeant de société retraité,
- AXA France Vie, représentée par Eddy NGUYEN, Found Manager Axa Clients

4. Commissaires aux comptes

Ont été désignés comme Commissaires aux comptes par l'Assemblée générale du 7 juin 2007 :

- en tant que titulaire : Société Deloitte & Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE - représentée par Jean-Pierre VERCAMER ;
- en tant que suppléant : Société BEAS, 7/9, villa Houssay - 92200 NEUILLY SUR SEINE.

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée générale de 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

5. Expert immobilier

La société Foncier Expertise, 4, quai de Bercy - 94 224 Charenton Cedex, a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI par l'Assemblée générale ordinaire du 14 juin 2006 pour une durée de quatre ans.

7. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

La Société UFG Real Estate Managers (UFG REM) représentée par Xavier LEPINE - 173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS 01.44.56.10.00.