



Documentation légale 2007

Immofonds 4

Note d'information visée par l'AMF	p. 2
Statuts	p. 14
Rapport annuel (exercice 2006)	p. 23

La note d'information de la société Immofonds 4 a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers, le visa SCPI n° 05-10 en date du 8 mars 2005.
UFG REM - Société de gestion de portefeuille - a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers, l'agrément n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007.

Sommaire

Immofonds 4 / SCPI de rendement à capital variable

Actualisation de la note d'information

Préambule	3
1. Changement du prix de la part	3
2. Justification du nouveau prix	3
3. Mise à jour de la note d'information	3

Note d'information

Introduction	5
1. Renseignements sur les fondateurs	5
2. Politique d'investissement de la SCPI	5
3. Capital	5
4. Responsabilité des associés	5

I - Conditions générales de souscription des parts

1. Composition du dossier de souscription	6
2. Modalités de versement du montant des souscriptions	6
3. Parts sociales	6
4. Nombre minimum de parts à souscrire	6
5. Lieu de souscription et de versement	6
6. Jouissance des parts	6
7. Conditions de souscription depuis le 1 ^{er} novembre 2001	6
Prix	6
Rentabilité	6

II - Modalités de sortie

1. Retraits des associés	7
Principe, modalités et effets du retrait	7
Prix de retrait	7
Blocage des retraits	7
2. Dispositions générales relatives aux cessions	7
Registre des transferts	7
Effet de la cession	8
Droits d'enregistrement	8
Délai de versement des fonds	8
3. Registre des ordres de vente et d'achat	8
Périodicité des prix d'exécution	8
Mode de transmission des ordres	9
Couverture des ordres	9
Revente des parts	9

III - Frais

IV - Fonctionnement de la société

1. Régime des Assemblées générales	9
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices	10
3. Provision pour grosses réparations	10
4. Conventions particulières	10
5. Régime fiscal	10
6. Modalités d'information	11
Rapport annuel	11
Bulletin d'information	11
7. Modalités du démarchage et de la publicité	11

V - Administration, contrôle, information de la société

1. La société	12
2. Administration : Société de gestion nommée	12
3. Conseil de surveillance	12
4. Commissaires aux comptes	13
5. Expert immobilier	13
6. Information	13
7. Personne assumant la responsabilité de la note d'information	13

Statuts

I - Forme - Objet - Dénomination - Siège - Durée

II - Capital social - Parts

III - Administration de la société

IV - Contrôle de la société

V - Assemblées générales

VI - Dispositions comptables

VII - Dissolution - Liquidation - Partage

VIII - Dispositions finales

Rapport annuel

Note d'information

Immofonds 4 / SCPI de rendement à capital variable

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

Août 2007

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 de 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 disposeront d'un délai de cinq ans à compter de l'homologation du règlement 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 opéreraient pour la transformation, cette opération se réaliserait sans frais directs ou indirects pour les porteurs de parts.

1. Changement du prix de la part

PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART DEPUIS LE 30 DÉCEMBRE 2006

Le prix de la part a été porté à compter du 30 décembre 2006 de 185,00 euros à 200,00 euros se décomposant comme suit :

Nominal	153,00 €
Prime d'émission	47,00 €
Prix de souscription	200,00 €

PRIX DE RETRAIT D'UNE PART DEPUIS LE 30 DÉCEMBRE 2006

Les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription, l'Associé se retirant perçoit 185,00 € par part, soit :

Prix de souscription	200,00 €
Commission de souscription de 7,50 % HT	-15,00 €
Prix de retrait	185,00 €

2. Justification du nouveau prix

Ce nouveau prix a été fixé par référence à la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2006, et demeure compris dans les limites de plus ou moins 10 % de cette valeur, qui s'est établie à 201,56 € pour une part. La valeur de reconstitution a été approuvée par l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI réunie le 7 juin 2007.

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

5.1 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.

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 :

147 932 028 € au 30 juin 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.

Capital : il s'élève à 1 196 160,00 € réparti comme suit :

Groupe UFG SA	1 008 752,00 €
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 €
Diverses personnes physiques	19 456,00 €

Direction :

- Président Directeur Général :
Xavier LEPINE,
- Directeurs Généraux Délégués :
Jean-Marc COLY
et Marc BERTRAND.

Administrateurs :

Eric CHARPENTIER

Jacques FAVILLIER

Xavier LEPINE

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 du Crédit Mutuel du Centre, représentée par Claude JAMONNEAU

Compagnie Financière du Crédit Mutuel, représentée par Humbert de FRESNOYE

Crédit Mutuel Nord Europe France, représenté 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 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.

Note d'information

Introduction

1. Renseignements sur les fondateurs

La SCPI IMMOFONDS 4 a été créée le 26 avril 1989 à l'initiative de la Société CORIME alors dénommée IMMOFRANCE. La Société CORIME, qui était détenue par le Groupe PELLOUX, a intégré en juin 2001 le Groupe UFG, filiale du CREDIT MUTUEL NORD EUROPE qui gère diverses SCPI à vocations multiples et a, depuis, fusionné à effet rétroactif du 1^{er} janvier 2002 avec la Société UFG IMMOBILIER (anciennement dénommée SELECTIGEST) par voie d'absorption par ladite Société UFG IMMOBILIER.

Venant aux droits de CORIME, par suite de cette fusion-absorption, UFG IMMOBILIER est désormais la Société de Gestion de la SCPI IMMOFONDS 4.

2. Politique d'investissement de la SCPI

La SCPI IMMOFONDS 4 poursuit une politique d'investissement qui privilégie :

- l'acquisition de locaux à usage de bureaux, commerces et activités,
- une diversification géographique entre Paris, région parisienne et les grandes métropoles régionales et européennes,

Le patrimoine d'IMMOFONDS 4 représentait au 31 décembre 2003 une surface totale, hors parkings, de 52 751 m² de locaux d'une valeur vénale de 64 278 603 euros répartie ainsi qu'il suit :

RÉPARTITION PAR NATURE D'ACTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2003 (en valeur vénale)

Bureaux	97,88 %
Locaux d'activités	2,12 %

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2003 (en valeur vénale)

Paris	7,34 %
Région parisienne	34,35 %
Province	58,21 %

3. Capital

3.1 Capital initial

Le capital initial de fondation de IMMOFONDS 4, souscrit le 26 avril 1989, s'élevait à un million de Francs (1 000 000,00 F soit l'équivalent de 152 449,02 euros). Il est divisé en 1 000 parts de mille francs (1 000,00 F soit l'équivalent de 152,45 euros) de nominal chacune.

En sus du nominal, les souscripteurs d'origine ont versé une prime d'émission de deux cents francs (200,00 F soit l'équivalent de 30,49 euros).

3.2 Capital social maximum

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2004 a porté le capital social maximum, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, à cent quatre-vingt huit millions cent quatre-vingt dix mille euros (188 190 000,00 euros).

3.3 Variabilité du capital

Les statuts prévoient que le capital statutaire, c'est-à-dire le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est de cent quatre-vingt huit millions cent quatre-vingt dix mille euros (188 190 000 euros) correspondant à 1 230 000 parts sociales de cent cinquante-trois euros (153,00 euros).

Ce capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés. La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. En outre, elle mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent. Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif si les trois-quarts au moins du montant des souscriptions recueillies dans les douze derniers mois n'ont pas été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

La Société de Gestion peut suspendre provisoirement les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou fixer une limite provisoire au capital.

Tout associé peut se retirer de la société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- capital légal minimum des SCPI, c'est à dire sept cent soixante mille euros (760 000 euros),
- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire,
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice précédent.

3.4 Capital social

3.4.1 Conversion du Capital social

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2001, le capital social a été converti en euros par conversion, à effet du 1^{er} novembre 2001, de la valeur nominale des parts arrondie à 153,00 euros.

Au 31 décembre 2003, le capital social effectif s'élevait à soixante quatorze millions sept cent quatre-vingt quinze mille huit cent quatre-vingt six euros (74 795 886,00 euros), divisé en 488 862 parts d'une valeur nominale de cent cinquante-trois euros (153 euros).

4. Responsabilité des associés

Conformément aux dispositions de l'article L.214-55 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société Civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque Associé a l'égard des tiers limitée au montant de sa part dans le capital.

I - Conditions générales de souscription des parts

1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur un dossier comprenant :

- la note d'information, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant par son actualisation,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- les statuts de la Société,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.

3. Parts sociales

3.1 Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de cent cinquante-trois euros (153,00 €). Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des Associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute opération de retrait et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des Associés résultent de leur inscription sur le registre de la Société.

3.2 Forme des parts

Le prix d'émission comprend la valeur nominale de la part de cent cinquante-trois euros (153,00 €) majorée d'une prime d'émission destinée à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

4. Nombre minimum de parts à souscrire

Le minimum de souscription est de une part.

5. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la Société de gestion.

6. Jouissance des parts

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du deuxième mois qui suit le mois de souscription.

7. Conditions de souscription depuis le 1^{er} novembre 2001

7.1 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L.214-78 du Code Monétaire et Financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la Société :

- comptable,
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes,
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

7.2 Prix de souscription d'une part depuis le 1^{er} novembre 2001

Conformément aux dispositions qui précèdent, il a été procédé sur la base :

- des expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'exercice 2003,
- des comptes de la Société arrêtés au 31 décembre de l'année, à la détermination comme suit des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI IMMOFONDS 4.

	En euros	En euros par part
Valeur vénale du patrimoine	64 278 603,00	131,49
Valeur nette des autres actifs	16 912 941,90	34,60
Valeur de réalisation*	81 191 544,90	166,08
Frais d'acquisition des immeubles	3 854 691,00	8,09
Commission de souscription	6 895 640,75	14,10
Total valeur de reconstitution*	91 941 876,65	188,07

* Ces valeurs ont été approuvées par l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI réunie le 8 juin 2004.

Compte tenu de ces valeurs, et du rendement prévisionnel de la Société pour 2004, il a été décidé de maintenir le prix de la part à 176,00 euros, tel que fixé depuis le 1^{er} novembre 2001 et se décomposant comme suit :

Nominal	153,00 €
Prime d'émission	23,00 €
Total	176,00 €

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-36 du règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

7.3 Rentabilité

La rentabilité des parts de la SCPI IMMOFONDS 4 pour les quatre dernières années s'établit de la façon suivante :

	2001	2002	2003	2004
Prix de souscription (en €)	176,00 ⁽²⁾	176,00	176,00	176,00
Dividende (en €)	12,32	12,33	12,33	12,00
Rentabilité de la part ⁽¹⁾	7,00 %	7,01 %	7,01 %	6,81 %
Report à nouveau cumulé	3,43	2,73	2,66	non estimé

(1) Dividende pour une année de pleine jouissance rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier.

(2) Le prix de la part a été arrondi à 176 euros à effet du 1^{er} novembre 2001.

II - Modalités de sortie

L'Associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

- le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion) auquel se substituerait, dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions ci-après, la cession de ses parts par l'intermédiaire du registre des ordres qui serait tenu au siège de la Société,
- la vente directe de ses parts (cession directe de l'Associé).

1. Retrait des associés

1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les Sociétés à capital variable, tout Associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

1.2 Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et doivent être accompagnées des certificats représentatifs des parts objet des retraits.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

1.3 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des Associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait porteront jouissance jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

1.4 Prix de retrait

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de la part, dit prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

a) si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription hors taxes.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Prix de retrait avec contrepartie

Les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription, l'Associé se retirant perçoit 162,80 euros par part, soit :

Prix de souscription	176,00 €
Commission de souscription de 7,50 % HT	13,20 €
Prix de retrait	162,80 €

b) dans le cas où, au bout de quatre mois, les souscriptions nouvelles ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait, à la demande de l'Associé concerné par lettre recommandée avec accusé de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement constitué et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de Gestion et publiée dans chaque bulletin trimestriel d'information ; valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci

diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les frais administratifs, applicables à l'opération, sont perçus par la Société de Gestion (voir chapitre III - paragraphe 3 - "Rémunération de la Société de Gestion lors des cessions").

Dans tous les cas, les charges, impôts et taxes qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du retrait viendraient en diminution des sommes versées à l'Associé qui se retire.

Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des Associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 1996, les Associés de la SCPI Immofonds 4 ont décidé d'imputer au compte "Report à nouveau", le montant du fonds de remboursement non utilisé au jour de ladite assemblée générale ; depuis cette date, le fonds de remboursement n'a pas fait l'objet d'une nouvelle dotation.

1.5 Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée, notamment l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au chapitre "Registre des ordres d'achat et de vente", constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

2. Dispositions générales relatives aux cessions

La Société étant une SCPI à capital variable, les cessions de parts se réalisent directement par l'Associé, sauf ce qui est précisé ci-dessus au paragraphe "blocage des retraits", où elles pourraient également se

réaliser par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente.

Les cessions directes de l'Associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

- La cession des parts à un acquéreur déjà Associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession soit à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.

- La cession à un acquéreur non Associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société.

Cet agrément dont le refus restera exceptionnel résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

2.1 Registre des transferts

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des Associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'Associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- De l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la ces-

sion dont la signature devra, s'il n'est pas Associé, être légalisée par le maire ou un notaire,

- De la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 4,80 %).

Pour toute cession réalisée par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

2.2 Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

2.3 Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement sont actuellement de 4,80 % du montant de la transaction.

2.4 Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'Associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les Associés,
- pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de 15 jours maximum après l'exécution de l'ordre.

3. Registre des ordres de vente et d'achat

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits, prendrait une telle décision, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par l'instruction de la Commission des Opérations de Bourse devenue l'Autorité des Marchés Financiers.

Dès lors, tout Associé pourra adresser à la Société UFG Courtage, Société filiale de l'UFG dûment mandatée par la Société de Gestion à l'effet, s'il y a lieu, d'assurer l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts, et suivant les formulaires de mandat mis à la disposition des intéressés par ladite Société UFG Courtage, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne pourra, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Conditions d'inscription des ordres sur le registre

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par ladite instruction de la Commission des Opérations de Bourse devenue l'Autorité des Marchés Financiers.

Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées,
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité,
- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder quatre périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée illimitée, sauf annulation,
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé,
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6,75 %, tel que stipulé au chapitre - Frais - ci-après, le prix d'exécution correspondra à 93,25 % du prix offert par l'acquéreur, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur (actuellement de 4,80 %).

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe - Couverture des ordres -, du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majorés des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société UFG Courtage les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

Modification d'un ordre

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- augmente son prix limite pour l'ordre de vente ou le diminue pour l'ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre

l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des Associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives au :

- **registre des ordres** : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- **prix d'exécution** : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution,

sont rendues publiques sur le site internet du Groupe UFG ou sur simple appel téléphonique au numéro mis à disposition, le 01.53.62.40.60, où ces informations seront disponibles en permanence.

3.1 Périodicité des prix d'exécution

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme nette revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (internet, téléphone au 01.53.62.40.60).

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

Conformément aux textes, qui prévoient que le prix d'exécution résulte de la confrontation périodique, à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres inscrits sur le registre, la Société de Gestion procédera à l'établissement de ce prix chaque mercredi à 12 heures.

Pour participer à la confrontation le mercredi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés, au plus tard la veille, le mardi à 12 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à 30 000,00 €

(Couverture des ordres) pour lesquels les fonds devront en outre avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Si la Société de Gestion était amenée, en raison des contraintes du marché, à modifier cette périodicité du prix d'exécution, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés 6 jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique (internet, téléphone au 01 53 62 40 60) dans les mêmes délais.

Il est précisé que, si la Société de Gestion était empêchée, pour quelque motif que ce soit, de procéder à l'établissement du prix d'exécution au jour et à l'heure fixés (notamment en cas de jour férié, défaillance informatique...), la détermination du prix d'exécution de la période interviendrait dès que possible sans qu'il y ait pour autant modification de la périodicité.

Exécution des ordres

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix, hors droits d'enregistrement, le plus élevé,
- de vente inscrits au prix, commission de cession incluse, le plus faible.

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription. Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des Associés.

3.2 Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société UFG Courtage ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

A cet égard, les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie ou mail avec envoi d'un accusé de réception.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

3.3 Couverture des ordres

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra :

- accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits,
- ou, à défaut, autoriser le prélèvement de ce montant et des droits d'enregistrement, en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement annexé au formulaire.

Les fonds, dès leur réception par la Société UFG Courtage, seront automatiquement virés sur le compte spécifique non rémunéré de la Société de Gestion ouvert à cet effet.

Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à 30 000,00 €, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable. L'ordre ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte spécifique. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) ne soit pas, pour quel que motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

3.4 Revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts.

III - Frais

Les frais incombant aux Associés sont couverts par les rémunérations suivantes :

1. Lors des souscriptions

La Société de Gestion perçoit, versée par la SCPI et destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux, une commission de souscription correspondant à 7,50 % HT (soit 8,97 % TTC au taux actuel de TVA) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

2. Pour l'administration de la société

- La Société de Gestion perçoit une rémunération de 10 % HT maximum

(soit 11,96 % TTC au taux actuel de TVA) du montant des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers) de la Société. Cette rémunération correspond d'une part aux frais administratifs et de gérance proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux et, d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres et leur répartition entre les Associés ainsi que de la gestion de la Société Civile telle que précisée à l'article XVIII des statuts.

3. Lors des cessions de parts

• Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit : il est dû à la Société de Gestion, par cessionnaire ou par bénéficiaire, un forfait de 50 euros HT, montant qui est indexé chaque année à la date du 1^{er} janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2004.

• Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société UFG Courtage, une commission de cession totale calculée au taux de 6,75 % net sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

IV - Fonctionnement de la société

1. Régime des Assemblées générales

Les Associés sont réunis, chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

Modalités de convocation

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux Associés.

Sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée Générale est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Avec cette convocation les Associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'Assemblée Générale Ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

Ordre du jour

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros,
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs. La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

Modalités de décision

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Extraordinaires.

Les décisions sont prises à la majorité des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'Associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes nuls détenant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion.

A défaut du quorum ci-dessus, l'Assemblée Générale réunie sur deuxième convocation peut délibérer valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre de parts participant au vote.

Consultation écrite

La Société de Gestion peut consulter les Associés par correspondance ou les appeler en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'Assemblée Générale.

2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices

2.1 Dispositions générales

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

2.2 Acomptes trimestriels

Conformément aux statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la Société de Gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes trimestriels.

3. Provision pour grosses réparations

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision peut être majorée par une dotation complémentaire en couverture de travaux n'entrant pas dans le cycle d'entretien récurrent des immeubles.

4. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout Associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

5. Régime fiscal

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

5.1 Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Ils bénéficient d'un abattement forfaitaire, actuellement de 14 %, et d'un certain nombre de déductions.

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. Dans un tel cas l'Associé a l'obligation de détenir ses parts pendant 3 ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

En application des dispositions de la loi de Finances pour 2004, les revenus fonciers

provenant des parts de SCPI, relèvent, sous certaines conditions, du régime du micro-foncier.

5.2 Revenus financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la Société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La possibilité est toutefois offerte aux Associés d'opter pour le prélèvement libératoire.

L'alternative se présente ainsi :

- soit l'Associé déclare lui-même sa quote-part de revenus financiers qu'il a perçue et règle directement l'impôt correspondant,
- soit il charge la Société de procéder au prélèvement forfaitaire au taux en vigueur sur ces revenus financiers, la somme retenue étant reversée au Trésor.

L'Associé est alors définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt correspondant. Le taux de ce prélèvement libératoire forfaitaire est de 27 % depuis le 1^{er} janvier 2005 (prélèvements sociaux compris) pour les certificats de dépôt et pour les comptes à terme (la Société de Gestion répartit les disponibilités entre ces deux formules en fonction du calendrier des investissements en privilégiant les certificats de dépôt dans la mesure des possibilités du marché).

5.3 Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles sur IMMOFONDS 4 pourra être placée en valeurs mobilières (Fonds Communs de Placement ou SICAV).

Les produits perçus sont taxés au titre de la fiscalité des plus-values sur cessions de valeurs mobilières, donc imposés au taux en vigueur de 26,30 % (prélèvements sociaux compris).

La Société fournit en temps utile, aux porteurs de parts, les éléments nécessaires à leur déclaration.

En cas de modification de la législation fiscale, les Associés seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel.

5.4 Plus-values immobilières

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts.

Cette plus-value, après application d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année et d'un abattement fixe de 1 000,00 €, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux en vigueur de 27 % (prélèvements sociaux compris). L'impôt correspondant est acquitté dans

un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

Il convient de noter que, par le jeu de l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année, toute plus-value est exonérée au bout de 15 ans.

Dans le cas des cessions d'immeubles de la Société :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
 - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
 - d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention.

Comme dans le cas des cessions de parts, la plus-value brute est réduite :

- de l'abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année, qui conduit à l'exonération totale au bout de 15 ans,
- et de l'abattement fixe de 1 000,00 €.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant (au taux de 27 % depuis le 1^{er} janvier 2005, prélèvements sociaux compris) sont effectués, lors de la cession de l'immeuble, à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

5.5 Contribution Sociale Généralisée

Les articles 127 à 135 de la loi de Finances pour 1991 ont instauré une Contribution Sociale Généralisée frappant tant les revenus de placement soumis à prélèvement libératoire que les revenus fonciers.

Le taux de la Contribution Sociale Généralisée est de 8,20 % depuis le 1^{er} janvier 2005.

5.6 Contribution au Remboursement de la Dette Sociale

En application de l'ordonnance 96-50 du 24 janvier 1996, les revenus du capital sont assujettis à la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S). Instituée à titre temporaire jusqu'au 31 janvier 2009 et entrée en vigueur le 1^{er} février 1996, la C.R.D.S est calculée au taux de 0,50 % sur les produits de placement.

La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale est retenue en même temps

que le Prélèvement Libératoire par l'établissement payeur.

5.7 Contribution Solidarité et Autonomie.

La loi relative à la solidarité pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées a instauré une contribution additionnelle au prélèvement social de 2 %. Son taux est fixé à 0,30 %.

Le taux de l'ensemble des prélèvements sociaux est de 11 %, compte tenu de cette contribution additionnelle et du relèvement de la CSG, depuis le 1^{er} janvier 2005.

6. Modalités d'information

L'information des Associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, le bulletin de souscription, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis au souscripteur.

6.1 Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes

6.2 Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. Il est adressé aux Associés dans les quarante-cinq jours suivant la fin du trimestre.

7. Modalités du démarchage et de la publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque Associé au montant de sa part

dans le capital. L'article XI des statuts de la SCPI IMMOFONDS 4 prévoit cette limitation.

Pour le démarchage, il est fait appel aux prescripteurs habituels de l'UFG habilités à démarcher au sens de l'article L.341-3 précité et L.341-4 -I du Code Monétaire et Financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

V - Administration, contrôle, information, de la société

1. La société

Dénomination sociale :
IMMOFONDS 4

Siège social : 173, boulevard Haussmann
75008 Paris.

Nationalité : Française.

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, les articles L.214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié et tous textes subséquents.

Statuts : Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris.

Registre du Commerce :
350 504 353 RCS PARIS

Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Durée de la société : 50 ans à compter du 26 avril 1989, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

Exercice social :

du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Capital initial : 1 000 000 F, soit l'équivalent de 152 449,02 € divisé en 1000 parts de 1 000 F soit l'équivalent de 152,45 €, de valeur nominale.

Capital plafond statutaire :

Fixé à 188 190 000 € par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2004.

Capital effectif : 94 865 508,00 € au 31 décembre 2004.

2. Administration :

Société de gestion nommée

Dénomination : UFG Immobilier.

Siège social : 173, boulevard Haussmann
75008 Paris.

Nationalité : Française.

Forme juridique : S.A.

Registre du Commerce :
399 922 699 RCS PARIS.

Objet social : La Société a pour objet en France et à l'étranger de concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet :

- la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,
- le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,
- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.

Capital : Le capital s'élève à 904 448 € réparti comme suit :

- Union Française de Gestion 904 352 €,
- Diverses personnes physiques, Crédit Mutuel Nord Europe France la Pérennité et la SCI Pérennité Pierre 96 €

Direction : Président-Directeur Général :
André CAMO

Directeur Général Délégué :
Jean-Marc COLY

Administrateurs : André CAMO,
André CORMIER,
François TURPIN,
Crédit Mutuel Nord Europe France,
représenté par Eric CHARPENTIER
Directeur Général,
Union Française de Gestion, représentée
par Jean-Marc COLY Directeur pôle
Actifs - Produits - Juridique.

Agrément de la Commission des Opérations de Bourse (devenue AMF) :

N°SG-SCPI 95-13 en date du 9 mars 1995

Commissaires aux Comptes Titulaire :
Société Deloitte et Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine
Suppléant : Société BEAS
7/9, villa Houssay
92200 Neuilly-sur-Seine

3. Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance composé de sept membres au moins et neuf membres au plus, pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six ans. Les membres sont rééligibles.

La limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance est de 75 ans. Lorsqu'un membre est atteint par la limite d'âge son mandat vient automatiquement à expiration.

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un président, un secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un vice-président. Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants dont les mandats expirent à l'issue de l'Assemblée Générale de l'année 2007 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2006 :

- Yves WEISS, Dirigeant de Société, Président
- Claude LEGRESSUS, Cadre retraité, Secrétaire
- Olivier BLICQ, Inspecteur du travail
- Bernard BOISSON, Cadre de direction retraité
- Jean-Luc BRONSART, Retraité de la fonction publique
- Paul JAMBON, Fonctionnaire
- Régine PRATS, Consultante indépendante
- Bernard RETAT, Vice-Président de Société
- AXA France Collectives, représentée par Anne SCHWARTZ, Portfolio manager

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observera une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de candidatures.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par mandats impératifs.

4. Commissaires aux comptes

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes, pour une durée de six ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2001 :

- **en tant que titulaire** : Eric MARTIN
44 avenue Bosquet - 75007 PARIS
- **en tant que suppléant** :
Martine AVENARD
8 avenue Delcassé - 75008 PARIS.

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée de 2007 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2006.

5. Expert immobilier

La Société Féau Entreprises, 29 rue de Lisbonne - 75008 Paris, a été nommée en qualité d'Expert Immobilier par l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2002 pour une durée de quatre ans.

6. Information

La personne chargée de l'information est Patrice CRETE - 173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS - 01.44.56.10.00.

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

UFG Immobilier 173, boulevard Haussmann 75008 Paris représentée par André CAMO.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 05-10 en date du 8 mars 2005.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Statuts

Immofonds 4 / SCPI de rendement à capital variable

TITRE I

Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée

Article I : Forme

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires de parts ci-après créées et celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile à Capital Variable faisant publiquement appel à l'épargne, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions de l'article L 231-1 du Code de commerce, les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret N° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article II : Objet

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-50 du Code monétaire et financier.

Article III : Dénomination

La Société a pour dénomination **Immofonds 4**.

Article IV : Siège social - Siège administratif

Le siège social est fixé à Paris (8^e arrondissement) - 173, boulevard Haussmann.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion, qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Le siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

Article V : Durée

La Société est constituée pour une durée de cinquante années qui ont commencé à courir le 26 avril 1989 pour finir le 26 avril 2039, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II

Capital social – Parts

Article VI : Capital social

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'Épargne Publique, est fixé à un million de francs (1 000 000,00 F), soit l'équivalent de cent cinquante-deux mille quatre cent quarante-neuf euros deux cents (152 449,02 €), entièrement libéré. Ce capital est divisé en 1 000 parts de mille francs (1 000,00 F), soit l'équivalent de cent cinquante-deux euros quarante-cinq cents (152,45 €) de valeur nominale chacune.

Suivant décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2001, la valeur nominale des parts, convertie en euros, est de cent cinquante-trois euros (153,00 €).

A la date du 31 décembre 2003, le capital effectif s'élève à soixante-quatorze millions sept cent quatre-vingt-quinze mille huit cent quatre-vingt-six euros (74 795 886,00 €) divisés en 488 862 parts d'une valeur nominale de cent cinquante-trois euros (153,00 €) chacune.

Article VII - Capital social maximum

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à cent quatre-vingt huit millions cent quatre-vingt dix mille euros (188 190 000,00 €).

Article VIII : Variabilité du Capital - Retrait

VARIABILITE DU CAPITAL

La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- 10 % du capital social maximum statutaire ;
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

La Société peut créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

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 demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000,00 €.

RETRAIT

1. Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

2. Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des sous-

criptions et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Article IX - Libération des parts

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

Article X - Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont essentiellement nominatives.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats sont incessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Les certificats nominatifs s'il en est créés devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

Article XI - Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

Article XII - Décès - Incapacité

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés. De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire,

la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin de plein droit à la Société, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

Article XIII - Droits des parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XVI pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions extraordinaires.

Article XIV - Transmission des parts - Nantissement

1. Cession entre vifs

1.1 - Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de

transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

1.2 - Cession par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-59-I du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le Registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément au Règlement et à l'Instruction de la Commission des Opérations de Bourse, nouvellement Autorité des Marchés Financiers, et sont précisées dans la note d'information .

2. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de

deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1) du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

TITRE III

Administration de la société

Article XV : Nomination de la Société de Gestion

La gérance est assurée par une Société de Gestion qui, conformément à l'article L 214-67 du Code monétaire et financier, doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société UFG Immobilier, société anonyme dont le siège social est à Paris (75008) - 173, boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 399 922 699 RCS Paris, agréée en date du 9 mars 1995 par la Commission des Opérations de Bourse, nouvellement Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro SG-SCPI 95-13, est désignée en qualité de Société de Gestion pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission, le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société civile serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance.

Article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment :
 - > le montant de la prime d'émission ;
 - > les conditions de libération ;
- elle recherche des associés nouveaux ;
- elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article XIV des présents statuts ;
- elle organise l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;
- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes ;
- elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres ;
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la Société ;
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non et ceux renfermant des valeurs déclarées ;
- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc. ;
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire ;
- elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société ;
- elle passe tous marchés et traités ;
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;

- elle perçoit pour le compte de la Société Civile tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;
- elle gère les dépôts de garantie versés à la Société Civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;
- elle élit domicile partout où besoin sera ;
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix ;
- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables ;
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant ;
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à faire et arrête leurs ordres du jour ;
- elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions ;
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXII ci-après :

- effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société ;
- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite Assemblée fixera.

La Société de Gestion ès qualités ne contracte à raison de la gestion aucune

obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

Article XVII - Délégation de pouvoirs

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des associés dont ils ne sont pas les réposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de la Commission des Opérations de Bourse, nouvellement Autorité des Marchés Financiers.

Article XVIII - Rémunération de la Société de Gestion

1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité ; elle assure par son personnel la bonne administration de la Société Immofonds 4, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société Immofonds 4 règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, travaux d'aménagement et de réparations y compris les honoraires d'intervenants techniques, les impôts et droits, les frais d'enregistrement, les frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de surveillance, les documents nécessaires à l'information des associés : bulletins trimestriels d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société, en ce compris les

honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndics de copropriété, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

2. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, une commission de souscription égale à 7,50 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

Au fur et à mesure des souscriptions, la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

3. Commission de Gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et, d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la Société Civile.

Il est dû à la Société de Gestion, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la Société.

4. Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de cinquante euros (50,00 €) HT, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1^{er} janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2004. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-59-I du Code monétaire et financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6,75 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payés par l'acquéreur.

5. Versement

Conformément à l'article XVII des présents statuts, tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourra être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

Article XIX : Conventions réglementées

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion ou de tout associé de cette dernière.

TITRE IV

Contrôle de la société

Article XX : Conseil de surveillance

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de neuf.

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

La limite d'âge des membres du Conseil de surveillance est de 75 ans. Lorsqu'un membre est atteint par la limite d'âge, son mandat vient automatiquement à expiration.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

2. Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un vice-président.

En cas d'absence du Président et du vice-président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de surveillance, un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances. Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de

chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le Secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

3. Pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance a pour mission :

- d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

4. Rémunération

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

5. Responsabilité

Les membres du Conseil de surveillance ne contractent en raison de leur fonction aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.

Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que des fautes dans l'exécution du mandat de contrôle.

Article XXI : Commissaires aux comptes

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 225-219 du Code de commerce.

TITRE V

Assemblées Générales

Article XXII : Assemblées Générales

L'Assemblée Générale régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- a) par le Conseil de surveillance ;
- b) par le ou les Commissaires aux comptes ;
- c) par un mandataire désigné en Justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- d) par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à la modification de la politique d'investissement, à celle de la méthode de détermination du prix de la part ou à la reprise des augmentations de capital, après un délai d'au moins trois ans de suspension, et d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

1. Convocations

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés. L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

3. Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- a) le rapport de la Société de Gestion ;
- b) le ou les rapports du Conseil de surveillance ;
- c) le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- d) le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
- e) s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L.214-73 du Code monétaire et financier, les comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de surveillance, la convocation indique les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article 17-II décret du 1^{er} juillet 1971 modifié, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours

à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L.214-75 du Code monétaire et financier.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire ;
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants ;
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des associés.

5. Délibérations - Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le

quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard trois jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas

obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

7. Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé soit par un Juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire dans la forme ordinaire et sans frais.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

TITRE VI Dispositions comptables

Article XXIII : Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent, chaque année, au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale annuelle.

Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par les dirigeants de la Société de Gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Article XXV : Valeurs de la société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour quatre ans par l'Assemblée Générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux comptes tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Article XXVI : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de quarante-cinq jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata

de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

TITRE VII

Dissolution - liquidation

Article XXVII

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

A défaut, l'Assemblée pourra être convoquée par un mandataire désigné en justice, à la demande de tout associé.

Si l'Assemblée Générale décide de ne point proroger la Société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle l'Assemblée Générale, si elle le juge utile, pourra adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

L'Assemblée appelée à prononcer la dissolution de la Société fixe les pouvoirs du ou des liquidateurs durant la période de la liquidation, étant d'ores et déjà précisé que le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

TITRE VIII

Dispositions finales

Article XXVIII : Contestations

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Article XXIX : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

Rapport annuel

Immofonds 4 / SCPI de rendement à capital variable



IMMOFONDS 4

SCPI de rendement à capital variable

■ Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 7 juin 2007

	Page
Avant-propos	25
Organes de direction et de contrôle	27
Rapport de la Société de gestion sur l'exercice 2006	28
Rapport de la Société de gestion sur les procédures de contrôle interne	36
Rapport du Conseil de surveillance	38
Projets de résolutions	40
Comptes au 31 décembre 2006	42
Annexe	46
Composition du patrimoine	54
Rapports du Commissaire aux comptes	58

Avant-Propos

INTRODUCTION

Le marché français de l'immobilier d'entreprise est demeuré très dynamique en 2006 avec un nouveau record d'investissement de plus de 23 milliards d'euros et des volumes de transactions en hausse de plus de 30 % par rapport à 2005 à 3,5 millions de m².

La hausse des prix et la baisse des rendements locatifs ne semblent donc pas avoir entamé l'appétit du marché. Les investisseurs sont restés confiants, anticipant sans doute une poursuite de la croissance économique et, par conséquent, de meilleures perspectives du marché locatif. Dans ce contexte, les SCPI du groupe UFG ont enregistré une hausse importante de leurs valeurs d'expertises justifiant une revalorisation des prix des parts en fin d'année (+ 8 % en moyenne contre 6,6 % en 2005). Les revenus locatifs sont restés globalement stables, voire en léger retrait pour quelques SCPI compte tenu des difficultés rencontrées sur le marché des immeubles anciens. La fourchette de rendement pour 2006 pour l'ensemble des SCPI du groupe s'est située entre 5,8 % et 6,4 % pour une performance globale qui dépasse, en moyenne, les 15 % (SCPI à capital variable) contre 13 % en 2005. Pour 2007, le résultat d'exploitation des SCPI devrait progresser et permettre un niveau de distribution comparable, voire légèrement supérieur à 2006 maintenant les taux de rendement dans une fourchette comprise entre 5,5 % et 6 %.

MARCHÉ LOCATIF : UNE DEMANDE EN NET REDRESSEMENT...

Sur le marché des bureaux, le volume des transactions dépasse les 3,5 millions de m², soit une hausse d'environ 30 % par rapport à 2005. C'est le plus gros volume enregistré depuis 2001. Néanmoins, la demande des entreprises demeure motivée par la recherche des économies de loyers et d'une rationalisation des surfaces occupées compte tenu de la très forte hausse de l'indice du coût de la construction (+ 7,5 % en moyenne sur les 9 premiers mois de l'année 2006). L'absorption nette reste donc relativement faible : les entreprises libèrent à peu près autant de surfaces qu'elles en consomment.

Comme les années précédentes, la demande reste fortement concentrée sur les locaux neufs ou restructurés (40 % des surfaces commercialisées) situés à Paris et dans les secteurs d'affaires traditionnels. L'Île de France avec 2,9 millions de m² absorbe plus de 80 % de la demande et se place en tête des régions européennes en terme de volume de transactions, loin devant Londres, Madrid et Munich.

... MAIS UNE OFFRE QUI DEMEURE IMPORTANTE

Fin 2006, le stock de l'offre disponible s'élève à 2,5 millions de m² contre 2,7 millions de m² un an auparavant, soit un repli de 8 %. L'offre reste donc élevée, malgré le niveau très soutenu des commercialisations. La demande des entreprises reste avant tout motivée par des opérations de rationalisation et non par une extension des surfaces. Elle ne permet donc pas une absorption significative de l'offre. Le taux de vacance en Île de France ne baisse que très légèrement, passant de 5,8 % fin 2005 à 5,2 % fin 2006 avec, en plus, de très fortes disparités spatiales : il est de 3,4 % à Paris, 5,7 % à La Défense, 12 % dans la première Couronne Nord et 9,1 % dans la première Couronne Sud. Par ailleurs, les avantages commerciaux accordés par les propriétaires (franchises de loyers, participations aux travaux) demeurent relativement stables et ont peu évolué par rapport à l'année précédente.

En conséquence, les loyers ont très légèrement augmenté. En fin d'année, ils atteignent 307 €/m² pour les immeubles neufs ou restructurés et 222 €/m² pour les immeubles de seconde main, soit une hausse, respectivement, de 2 % et de 4 % par rapport à la fin 2005.

IMPACT MITIGÉ SUR LES SCPI

Le redressement de la demande ne profite que partiellement aux SCPI, puisque celle-ci porte davantage sur les locaux neufs et moins sur les locaux de seconde main, qui constituent le cœur de cible des SCPI. Pour assurer une meilleure maîtrise des charges et maintenir des résultats d'exploitation conformes aux prévisions initiales, le groupe UFG s'est engagé dans un programme d'arbitrage des locaux vacants et de travaux de rénovation et restructuration des immeubles ne répondant plus aux normes du marché. Cette stratégie devrait assurer des revenus prévisionnels ainsi qu'un niveau d'acomptes trimestriels stables, voire en légère progression par rapport à 2006.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT : DES NIVEAUX RECORDS

L'investissement en immobilier d'entreprise enregistre un nouveau record en 2006. Le montant des engagements s'élève à plus de 23 milliards d'euros, en hausse de 47 % par rapport à 2005.

Plusieurs facteurs expliquent cet engouement :

- L'abondance des capitaux, issus de l'épargne retraite notamment ;
- La volonté de diversifier les investissements et une préférence relative par rapport aux marchés boursiers, jugés plus volatiles ;
- La bonne tenue de l'immobilier de bureaux (redressement de la demande, anticipation d'une forte reprise des loyers) ;
- L'attractivité spécifique du marché français liée à l'importance du marché de bureaux en Île de France et à la diversité du tissu économique ;
- Un cadre réglementaire favorable (le dispositif SIIC).

Comme les années précédentes, les bureaux demeurent le produit le plus prisé des investisseurs (84 % des engagements). Le solde se répartit à parts égales entre les locaux commerciaux (8 %) et les entrepôts et locaux d'activités (8 %). En terme de répartition géographique, les investissements restent fortement concentrés en Île de France (86 % des engagements) et principalement à Paris et le secteur des affaires de l'Ouest (incluant La Défense). Paris et Londres, constituent les deux leaders Européens.

Enfin, en terme de nature des transactions, le marché demeure fortement nourri par des opérations d'arbitrages : les ventes des investisseurs représentent les 3/4 des volumes enregistrés. Les ventes des promoteurs et donc celles des acquisitions en VEFA, qui évoluent au même rythme que les transactions, se maintiennent à un niveau relativement stable (17 %).

CONSOLIDATION DE LA POSITION DES ACTEURS TRADITIONNELS

Pour la troisième année consécutive, les investisseurs français, notamment les foncières et les institutionnels, ont été les plus actifs. Ils totalisent 53 % des investissements, un volume en hausse de 50 % par rapport à l'année précédente, loin devant les nord-américains (18 %) et britanniques (7 %). Les allemands avec 5 % des engagements totaux contre 13 % en 2005 et 26 % en 2004 demeurent des vendeurs nets. Par ailleurs, l'année 2006 a confirmé la montée en puissance des moyen-orientaux (5 %), des espagnols ainsi que des irlandais qui ne cessent de renforcer leur position notamment sur le segment des bureaux.

LA PRESSION SUR LES RENDEMENTS LOCATIFS S'ACCENTUE

La rareté des produits de qualité, conjuguée à la forte concurrence entre investisseurs pousse les prix d'achat à la hausse et accentue la pression à la baisse sur les rendements locatifs. Le rendement net "prime" des bureaux à Paris a ainsi baissé à 4 % fin 2006 contre 4,5 % fin 2005 et 5,3 % fin 2004. Sur les autres segments de marché, les centres commerciaux affichent un rendement locatif de 4,5 % contre 5,5 % fin 2005 et les grands entrepôts 6 % contre 6,5 % un an auparavant.

Toutefois, en dépit de ce resserrement des taux, le rendement global (rendement locatif et valorisation du capital) des actifs immobiliers reste supérieur aux rendements des produits monétaires et obligataires. La "prime de risque" par rapport à une OAT de 10 ans est toujours positive (2 % environ) compte tenu des anticipations des investisseurs sur l'évolution des loyers et du niveau relativement bas des taux d'intérêt à long terme.

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT QUI PROFITE AUX SCPI

Les SCPI totalisent environ 5 % des engagements enregistrés en 2006, soit un volume total de près de 1 milliard d'euros. Les SCPI ont bénéficié d'un cadre réglementaire favorable, le dispositif SIIC 3, permettant aux sociétés de bénéficier d'une exonération partielle (50 % de la plus-value) sur les immeubles apportés ou cédés à des sociétés faisant appel public à l'épargne, dont l'activité principale est la gestion et la location de ces immeubles. Les SCPI du groupe UFG ont saisi cette opportunité pour élargir leur portefeuille d'actifs tout en veillant à la qualité des nouvelles acquisitions (emplacement des immeubles, conformité aux normes techniques) et à celle des occupants pour assurer la pérennité des revenus locatifs. Dans le même temps, le programme d'arbitrage des immeubles vacants et à faible potentiel locatif, occasionnant d'importantes charges d'exploitation, se poursuit et devrait s'accélérer dans les prochains trimestres.

Par ailleurs, la forte hausse des prix immobiliers a eu pour conséquence une augmentation de la valeur d'expertise des SCPI traduite dans la revalorisation des prix des parts de 8 % en moyenne.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2007

L'évolution du marché locatif reste fortement tributaire du contexte économique, notamment de la situation du marché du travail. Les récentes enquêtes de conjoncture de l'INSEE laissent entrevoir une consolidation de la croissance en 2007 (+2 %) et une poursuite de la baisse du chômage. Parallèlement, la raréfaction progressive du stock d'immeubles neufs, permettrait, par effet de balancier, d'orienter la demande des entreprises vers les locaux de seconde main. Pour les SCPI, cette situation devrait favoriser un léger redressement des taux d'occupation financiers et donc une amélioration des résultats d'exploitation en 2007. Il convient néanmoins de relativiser cet impact, eu égard à l'évolution récente de l'indice du coût à la construction qui accentue le comportement opportuniste des utilisateurs finaux, toujours à la recherche de loyers plus avantageux.

Sur le marché de l'investissement, l'abondance des liquidités et le maintien des conditions de financement actuelles, devraient soutenir la croissance du marché. Par ailleurs, le prolongement du dispositif SIIC, qui s'étend désormais à de nouveaux actifs immobiliers (café, restaurant, et hôtels) devrait renforcer cette tendance. Pour les SCPI du groupe UFG, cela implique une sélectivité plus accrue des produits dans un environnement fortement concurrentiel et une adaptation des objectifs de collecte aux nouvelles opportunités d'investissement.

LES OPCI

Les travaux de mise en place des OPCI se poursuivent. Les pouvoirs publics ont apporté de nouveaux éclairages sur le fonctionnement des futurs OPCI et sur les modalités de transformation des SCPI. Ainsi, l'article L 214-84 de l'ordonnance du 13 octobre 2005, instituant l'impossibilité de créer de nouvelles SCPI et d'augmenter leur capital à compter du 31 décembre 2009, a été abrogé. Désormais, les deux produits (OPCI et SCPI) pourront co-habiter et les associés auront la possibilité soit de conserver leur placement en l'état, soit de le faire évoluer en optant pour une transformation en OPCI. Du côté de votre Société de gestion, cela offrira plus de souplesse au rythme des transformations possibles des SCPI en OPCI.

Par ailleurs, de nouvelles précisions ont été apportées sur la gestion des OPCI. Ainsi, le taux d'endettement autorisé aux OPCI classiques est porté à 40 % de la valeur de leur actif immobilier au lieu de 50 % prévus initialement. Cette mesure vise à sécuriser davantage le nouveau produit et à mieux protéger les épargnants.

Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers sur les OPCI et le plan comptable sont attendus pour la fin du premier trimestre et les premiers véhicules devraient pouvoir faire leur apparition au début du troisième trimestre de l'année en cours.

LE GROUPE UFG SE RÉORGANISE POUR S'ADAPTER À L'ÉVOLUTION DU SECTEUR

Dans un contexte de globalisation générale des marchés, l'ensemble des filiales de gestion pour compte de tiers du Crédit Mutuel Nord Europe (UFG immobilier pour l'immobilier collectif, Multifonds pour la gestion d'actifs mobiliers, Alteram pour la Multigestion alternative et NEPE pour la capital investissement) ont associé leur expertise au sein d'un nouvel ensemble : le groupe UFG. La nouvelle entité, dotée de 17 milliards d'encours sous gestion et bénéficiant du savoir faire de plus de 350 collaborateurs, se positionne comme un acteur Multi-spécialiste au service de différentes clientèles (investisseurs institutionnels, clients particuliers et réseaux de prescripteurs). UFG REM est devenue la nouvelle dénomination d'UFG immobilier.

Cette nouvelle organisation permet de se doter de tous les moyens nécessaires pour préparer l'arrivée des futurs OPCI et offrir une meilleure expertise à l'ensemble des associés, dans un secteur en pleine mutation.

IMMOFONDS 4

Type de SCPI	SCPI de rendement à capital variable
Adresse siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	26 avril 1989
N° d'immatriculation au RCS	350 504 353 RCS Paris
Date de dissolution statutaire	26 avril 2039
Capital plafond statutaire	188 190 000 €
Visa AMF	SCPI n°05-10 en date du 8 mars 2005

■ SOCIÉTÉ DE GESTION

UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM

Société Anonyme au capital de 1 155 536 €€

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément COB (devenue AMF) n° SG-SCPI 95-13 du 9 mars 1995

Direction

Xavier LEPINE, Président-Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général Délégué

Administrateurs

Eric CHARPENTIER

Jacques FAVILLIER

Xavier LEPINE

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 du Crédit Mutuel du Centre, représentée par Claude JAMONNEAU

Compagnie Financière du Crédit Mutuel, représentée par Humbert de FRESNOYE

Crédit Mutuel Nord Europe France, représenté par François TURPIN

Groupe UFG, représenté par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

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

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du Conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Yves WEISS, Président	À l'Assemblée Générale de 2007 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2006.
Olivier BLICQ	
Bernard BOISSON	
Jean-Luc BRONSART	
Paul JAMBON	
Claude LEGRESSUS, secrétaire	
Régine PRATS	
Bernard RETAT	
AXA France Vie, représentée par Eddy NGUYEN	

* Sous réserve de la limite d'âge statutaire

■ EXPERT IMMOBILIER

Foncier Expertise - 4, quai de Bercy - 94220 Charenton-le-Pont

Fin du mandat : à l'Assemblée Générale de 2010 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2009.

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Eric MARTIN - 44, avenue Bosquet - 75007 Paris

Suppléant : Martine AVENARD c/o KPMG - 54, avenue Marceau - 75008 Paris

Fin des mandats : à l'Assemblée Générale de 2007 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2006.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2006

Introduction

Dans un marché immobilier d'entreprise particulièrement actif en 2006, caractérisé par l'afflux toujours plus important de capitaux à investir et par la forte concurrence entre les investisseurs pour les actifs de qualité, la SCPI Immofonds 4 s'est efforcée d'observer une politique de collecte maîtrisée par rapport à ses projets d'acquisition.

En contrepartie de deux acquisitions réalisées au cours de l'exercice et des trois projets en cours, la collecte nette de la SCPI s'est ainsi élevée à 38 162 170,00 euros, correspondant aux souscriptions de 206 282 parts nouvelles contre 11 973 632,00 euros et 68 032 parts nouvelles en 2005.

Confirmant la qualité des immeubles détenus, la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises s'est établie à 134 199 860,00 euros, enregistrant, à périmètre constant, une progression de 4,76 %. Le prix de la part, dans ce contexte de hausse continue des prix et de baisse des taux de rendement, a été revalorisé pour être porté de 185,00 euros à 200,00 euros à effet du 30 décembre 2006, soit une revalorisation de 8,11 % et un prix de part offrant, aux nouveaux souscripteurs, une rentabilité en adéquation avec la réalité du marché.

Au niveau locatif, avec un taux d'occupation financier annuel de 96,10 % contre 95,10 % en 2005, la situation de la SCPI s'est progressivement améliorée.

En ce qui concerne la distribution, le revenu distribué au titre de l'exercice a été maintenu, ainsi que prévu, à 11,88 euros par part, offrant un rendement de 6,42 % par rapport au prix de la part au 1^{er} janvier 2006 (185,00 euros).

Pour 2007, la SCPI poursuivra la politique de développement et de modernisation de son patrimoine et les prévisions effectuées permettent d'envisager une distribution dans une fourchette comprise entre 11,80 euros et 12,20 euros.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2006

Capital effectif	136 835 550 €
Nombre de parts	894 350
Capitalisation	178 870 000 €
Nombre d'associés	6 708
Valeur de réalisation	177,02 €
Prix de souscription*	200,00 €
Valeur de retrait	185,00 €
Valeur ISF pour 2007**	185,00 €
Distribution 2006	11,88 €
Distribution prévisionnelle pour 2007	Entre 11,80 € et 12,20 €

* Valeur de la part à compter du 31 décembre 2006

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

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2006	2005
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	18 988 772,34	14 244 715,56
dont loyers	11 019 622,80	9 102 528,18
Total des charges	9 789 421,62	6 802 996,36
Résultat	9 199 350,72	7 441 719,20
Dividende	8 904 778,74	7 436 949,17

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre

	2006	2005
Capital social	136 835 550,00	105 274 404,00
Total des capitaux propres	146 272 441,69	111 336 412,46
Immobilisations locatives	123 318 968,94	111 907 779,97

	Global 2006	Par part 2006
Autres informations		
Bénéfice	9 199 350,72	12,27*
Dividende	8 904 778,74	11,88*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	134 199 860,00	150,05
Valeur comptable	146 272 441,69	163,55
Valeur de réalisation	158 316 891,55	177,02
Valeur de reconstitution	180 267 846,56	201,56

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2006

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	206 282	23,06 %
Parts retirées avec contrepartie	11 090	1,24 %
Parts cédées de gré à gré	Néant	Néant
Parts transférées par succession et/ou donation	10 919	1,22 %
Parts en attente de retrait au 31 décembre	Néant	Néant

La poursuite du développement d'Immofonds 4 s'est traduite par l'accueil de 620 associés nouveaux et un net accroissement des souscriptions de parts nouvelles dont le nombre est passé de 68 032 en 2005 à 206 282 en 2006. Les capitaux ainsi collectés ont plus que triplé à 38,1 millions d'euros, contre 11,9 l'année précédente, portant la capitalisation de la SCPI à 178,8 millions d'euros au 31 décembre (sur la base du nouveau prix de part de 200 euros).

Simultanément, les opérations de retrait ont été régulièrement assurées en contrepartie des souscriptions de 11 090 parts (1,24 % du total des parts émises) pour un montant de 2,05 millions d'euros.

Au 31 mars 2007, la collecte de nouveaux capitaux représente 10,8 millions d'euros à laquelle s'ajoute celle ayant assuré le retrait de parts pour 0,8 million d'euros.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les cessions et les acquisitions de l'exercice 2006

Les cessions de l'exercice 2006

Au cours de l'exercice 2006, la SCPI Immofonds 4 n'a cédé aucun actif.

Les acquisitions de l'exercice 2006

Immofonds 4 a réalisé deux acquisitions pour un montant global de **11 727 732 euros droits compris, acte en main** offrant une rentabilité moyenne de **6,29 %**.

- Le 27 février 2006, la SCPI a acquis 5 % de la quote-part indivise de l'ensemble immobilier "Vectorial", situé 61, avenue Jules Quentin à Nanterre (Hauts de Seine), pour un montant de **4 549 130 euros droits compris, acte en main**. Les autres indivisaires sont les SCPI UFG Pierre, Sélectinvest 1, Épargne Foncière, Crédit Mutuel Pierre 1, Multimmobilier 1 et Pierre Privilège. Les trois bâtiments constituant cet ensemble immobilier font partie d'un secteur de Nanterre en mutation, situé entre le pôle tertiaire de Rueil 2000 et le secteur "Seine-Arche" en cours de rénovation urbaine. L'environnement est encore à dominante d'activité et d'habitation, mais plusieurs immeubles de bureaux sont programmés dans le secteur. L'accès routier est très facile par l'A86, et la desserte par les transports en commun aisée, avec la station du RER A Nanterre-Ville à 500 mètres. Les trois bâtiments de l'ensemble Vectorial ont été construits par Vinci à partir de 1969, en trois tranches espacées de 10 ans. Ils représentent une surface utile totale de 26 819 m², avec de nombreux équipements communs (RIE, salles de conférences et salles de sport) ainsi que 474 parkings couverts et 18 extérieurs.

L'ensemble est totalement loué à Vinci dans le cadre de trois baux fermes de 9 ans. Cette acquisition offre une rentabilité nette de **6,60 %**.

- Le 31 août 2006, Immofonds 4 a procédé à l'acquisition de 10 % de la quote-part indivise du "Vermont", immeuble de bureaux situé aux 119 à 125, rue des Trois Fontanot à Nanterre (Hauts de Seine), au prix de **7 178 602 euros droits compris, acte en main** (y compris l'acquisition à venir d'une parcelle complémentaire de terrain). Les autres indivisaires sont les SCPI UFG Pierre, Sélectinvest 1, Crédit Mutuel Pierre 1 et Multimmobilier 1.

L'immeuble est situé au sein du quartier des affaires de La Défense (secteur B), dans un environnement à fort potentiel de valorisation et en cours de mutation. L'accès routier est très bon avec le boulevard circulaire de La Défense à proximité, ainsi que l'A14 et les N13, N186 et N314 rapidement accessibles. La desserte par les transports en commun est également très bonne, avec le RER A "Nanterre Préfecture" à 300 mètres.

L'immeuble est une construction de 1986 de neuf étages sur deux sous-sol et un rez-de-chaussée. Il développe 15 185 m² utiles à usage de bureaux, avec 190 parkings en sous-sol, et est composé de trois bâtiments pouvant être aisément rendus indépendants.

L'ensemble est loué en totalité à la société RTE (filiale d'EDF), dans le cadre de deux baux commerciaux de 9 ans dont il reste trois ans à courir. Cette acquisition offre une rentabilité de **6,10 %**.

Acquisitions en 2006

Date d'acquisition	Ville / Adresse	Nature	Superficies utiles en m ²	Nbre Park.	Prix HT / DC AEM	Loyers bruts HT	Taux rendement	Locataires
27-02-06	92000 NANTERRE "Vectorial" 61 av Jules Quentin	Bureaux	1 341	25	4 549 130 € DC	300 041 €	6,60%	Vinci (Baux fermes de 9 ans)
31-08-06	92000 NANTERRE "Le Vermont" 119/125 rue des Trois Fontanot	Bureaux	1 519	19	7 178 602 € DC	437 372 €	6,10 %	RTE (EDF)
Total			2 860	44	11 727 732 €	737 414 €	6,29 %	

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

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

	2006	2005
Taux d'occupation financier annuel (loyers en €)	96,10 %	95,10 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre (surface en m ²)	94,10 %	94,80 %

Au cours de l'exercice 2006, 11 019 622,80 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 146 000,00 euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élève donc à 96,10 %.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une progression de son taux d'occupation financier.

Les transactions intervenues au cours de l'année ont porté sur un total de 3 059 m². La plupart des locations et renégociations ont été traitées avec des loyers en hausse hormis celles situées sur des sites sur lesquels la demande locative est en baisse. Les plus significatives sont indiquées ci-après :

- Dijon (21) Parc Technologique : 465 m² loués au Centre de Relations Clients à compter de janvier ;
- Maxeville (54) Parc Saint-Jacques : renouvellement du bail de la société Le Grand portant sur 500 m², au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans et moyennant une progression de loyer de 9 % ;
- Lille (59) Le Buisson :
 - 250 m² loués à Teland Com à compter d'avril au titre d'un bail 3/6/9 ans bénéficiant d'une hausse de loyer de 17 % ;
 - 134 m² loués à Niji au titre d'un bail dérogatoire de 12/24 mois ayant pris effet en décembre et moyennant une progression de loyer de 8 %.
- Rennes (35) Hermès : renouvellement du bail des Laboratoires Yves Rocher sur 918 m² à effet rétroactif de 2005 aux mêmes conditions locatives ;
- Nancy (54), rue Poirel (indivision 30 % + Épargne Foncière : 70 %) : renouvellement du bail de la société Navigation Nord Est (188 m²) sur une durée de 6/9 ans prenant effet rétroactivement en février, aux mêmes conditions locatives ;
- Échirolles (38) : 344 m² reloués à Califimmo (MMA).

Au 31 décembre 2006, la surface vacante de la SCPI est de 4 654 m² et se répartit comme suit :

Ile de France	1 328 m ²	28,5 %
Région	3 326 m ²	71,5 %

Les vacants les plus significatifs sont les suivants :

- Bron (69) ZAC du Chêne, 544 m² ;
- Lille (59) Le Buisson, 1 264 m² ;
- Bussy Saint-Georges (77) Grand Place, 996 m² en cours de cession.

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 2 696 m², soit 3,45 % de la surface en exploitation (78 237 m²). Les plus significatives sont les suivantes :

- Nice Space (06) : 758 m² qui devaient être libérés au 31 décembre 2006. La prorogation du bail était en cours de signature avec Eurosud pour un maintien en place pour 12 mois supplémentaires ;
- St-Priest (06) ZAC du Perches : 806 m² devant être libérés par APX Computer au 31 mars 2007 ;
- Boulogne (92) rue d'Aguesseau : 491 m² qui seront libérés par Meetic au 31 mai 2007.

2. Contentieux

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

Compte tenu de la reprise de 8 114,46 euros, justifiée par les dossiers soldés au cours de l'exercice, et de la provision de 27 478,77 euros qui a été constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une dotation nette de 19 364,31 euros.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- Le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagement et installation, entretien courant, remise en état locatif) ;
- Le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2006.

	2006
Travaux réalisés	909 824,33 €
Provisions pour travaux	1 163 558,80 €

Gros travaux

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
59650 VILLENEUVE D'ASCQ 19 rue de Ladry	Travaux de mise en conformité	51 271,38 €
69500 BRON 4 bis rue Maryse Bastié	Travaux de mise en conformité et démolition de faux plafonds	35 004,03 €

Travaux de remise en état locatif

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
59000 LILLE 669-670-681 avenue de la République	Travaux de remise en état	134 780,06 €
69500 BRON 4 bis rue Maryse Bastié	Travaux de remise en état	20 011,14 €

Travaux immobilisés

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX 1 rue Stephenson	Travaux de climatisation	334 490,58 €
38000 GRENOBLE 1-3-5 av. du doyen Weil	Travaux de climatisation	64 622,94 €

4. Convention de Prestations de Services

Faisant suite à la réorganisation du Groupe et reprise par UFG REM, la convention de prestations de services, antérieurement conclue avec l'UFG, a été actualisée et tient compte de missions nouvelles résultant de l'évolution de la réglementation (amiante, ascenseur, prévention des risques naturels, énergie...). Cette convention figure dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes.

C. Expertises et répartition du patrimoine

Les expertises réalisées par Foncier Expertise qui résultent de l'application des deux méthodes, par capitalisation et par comparaisons, et qui sont présentées en annexe comptable, font apparaître au 31 décembre 2006 une valeur vénale du patrimoine de 134 199 860 euros hors droits.

La progression des valeurs d'expertises à périmètre identique est de 4,76 % à comparer à celle précédente (entre 2005 et 2004) de + 6 %. Cette variation, en deçà de la moyenne globale, s'explique par la hausse déjà actée en 2005 et par l'absence dans le patrimoine de commerces qui ont connu les plus fortes progressions.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2006

	Bureaux	Activités	Parkings	Total en m ²	Total en %
Paris	2 710		28	2 710	3,46 %
Région parisienne	21 281	9 337	708	30 618	39,13 %
Province	43 245	1 664	1 486	44 909	57,41 %
Total (m²)	67 236	11 001	2 222	78 237	
Total % (hors pkg)	85,94 %	14,06 %			100 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2006

	Bureaux	Activités	Total en €	Total en %
Paris	12 736 860		12 736 860	9,46 %
Région parisienne	52 595 000	14 450 000	67 045 000	49,96 %
Province	52 818 000	1 600 000	54 418 000	40,55 %
Total (€)	118 149 860	16 050 000	134 199 860	
Total (%)	88,04 %	11,96 %		100 %

V - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de Commissaire aux comptes :

- titulaire de Monsieur Eric MARTIN ;
 - suppléant Madame Martine AVENARD c/o KPMG ;
- expirent à l'issue de la présente Assemblée.

Nous vous proposons de nommer, en remplacement pour une durée de six ans, en qualité de Commissaire aux comptes :

- titulaire, la société Deloitte et Associés ;
- suppléant, la société B.E.A.S.

Les mandats des sociétés Deloitte et Associés et B.E.A.S. expireront à l'issue de l'Assemblée Générale de 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

VI - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente Assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information.

Nous vous précisons, ci-après, les nom, prénoms, adresse et qualité des associés ayant fait acte de candidature :

Serge BLANC - 56 ans, détenant 10 parts
demeurant : 2 Résidence Marivel - 96, avenue de Paris
78000 VERSAILLES

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Cadre bancaire, ancien Directeur du Marketing de Ciber-COMM SA.

Olivier BLICQ - 56 ans, détenant 74 parts
demeurant : 26, rue Rabelais - 59800 LILLE
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Inspecteur du travail, membre de l'actuel Conseil de surveillance.

Bernard BOISSON - 72 ans, détenant 10 parts
demeurant : 10, rue du Commandant Rivière - 75008 PARIS
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : membre de l'actuel Conseil de surveillance.

Jean-Luc BRONSART - 52 ans, détenant 26 parts
demeurant : 4, rue de la 3^{ème} division - 02100 SAINT-QUENTIN
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité de la fonction publique hospitalière, membre de l'actuel Conseil de surveillance et des Conseils de plusieurs SCPI, Président du Conseil de surveillance de la SCPI Épargne Foncière.

Michel CATTIN - 58 ans, détenant 100 parts
demeurant : 1 rue du Chalet - Le Souillot - 25270 LEVIER
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Conseiller d'Entreprise au sein de la Chambre d'Agriculture du Doubs.

Claude DAMOISEAU - 55 ans, détenant 42 parts
demeurant : 4, rue Louis Blanc - 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Contrôleur Principal du Trésor.

Daniel DALLEST - 67 ans, détenant 10 parts
demeurant : 4 Passage des Fours à Chaux - 75019 PARIS
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur chef de mission retraité, membre du Conseil de surveillance de plusieurs SCPI.

Philippe-Georges DESCHAMPS - 47 ans, détenant 10 parts
demeurant : 541, avenue de l'Arc-en-Ciel - Résidence le Tétralyre A2
73700 BOURG-SAINT-MAURICE
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Conseiller en Épargne et Prévoyance et Gestion de Patrimoine, membre du Conseil de surveillance de plusieurs SCPI.

Bertrand de GELOES - 59 ans, détenant 838 parts
demeurant : 13, rue Jérôme d'Arradon - BP 150 - 56004 VANNES Cedex
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chef d'entreprise.

Paul JAMBON - 68 ans, détenant 40 parts
demeurant : 44, rue Chemin du Moulin Caron - 69130 ECULLY
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : membre de l'actuel Conseil de surveillance.

Erwan L'ARVOR - 42 ans, détenant 100 parts
demeurant : 8, passage des écoliers - 75015 PARIS
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur, Chargé d'affaires en recherche pétrolière chez CGC Véritas.

Claude LE GRESSUS - 69 ans, détenant 10 parts
demeurant : 4, square Arago - 78130 FONTENAY LE FLEURY
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : membre et Secrétaire de l'actuel Conseil de surveillance.

Pierre MAUROIS - 68 ans, détenant 50 parts
demeurant : 2, rue Denis Cordonnier - 59790 PONCHIN
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Médecin Biologiste retraité.

André PERON - 54 ans, détenant 1 part
demeurant : 1, Milin Névez - 29800 PLOUEDERN
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Directeur Administratif et Financier de filiales d'un Groupe agroalimentaire.

Guy PIERRAT - 51 ans, détenant 408 parts
demeurant : 14, rue Albert Courtois - 28600 LUISANT
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Administrateur Judiciaire.

Jean-Luc PONS - 37 ans, détenant 10 parts
demeurant : 286, boulevard Jules Ferry - 84120 PERTUIS
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : chargé de dossiers chez H2A-In Extenso jusqu'en 2004 et, depuis, Expert-comptable stagiaire au sein d'In Extenso, société d'expertise comptable.

Régine PRATS - 56 ans, détenant 50 parts
demeurant : 10, boulevard Georges Clémenceau - 66000 PERPIGNAN
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Consultante indépendante du Marketing/Développement/Négociation bancaire et membre de l'actuel Conseil de surveillance.

Alain RAMET - 60 ans, détenant 70 parts
demeurant : 34 ter, chaussée de l'Étang - 94160 SAINT-MANDÉ
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Dirigeant de société retraité.

Bernard RETAT - 68 ans, détenant 341 parts
demeurant : 49, rue de la Moisdonnière - 44300 NANTES
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur, Vice-Président du Groupe Thalès et membre de l'actuel Conseil de surveillance.

Édouard de VILLENAUT - 52 ans, détenant 272 parts
demeurant : Les Damariats - 03460 AUROUER
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Conseiller en gestion du patrimoine.

Yves WEISS - 66 ans, détenant 10 parts
demeurant : 76, chemin du Lancier - 13008 MARSEILLE
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité, ancien Directeur régional adjoint du groupe PEREXIA, membre et Président de l'actuel Conseil de surveillance.

Patrice WEISZER - 57 ans, détenant 20 parts
demeurant : 42, rue Louis Ulbach - 92400 COURBEVOIE
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur financier d'une Entreprise privée, membre du Conseil de surveillance de plusieurs SCPI.

AXA France Vie, détenant 12 551 parts
Siège social : 26, rue Drouot - 75009 PARIS

SCI Buroguerin, détenant 30 parts
Siège social : 74, route de la Balme - 38390 VERTRIEU

Important

Étant rappelé que le Conseil de surveillance d'Immofonds 4 peut être constitué de 9 membres au plus, il vous appartient de nommer, en qualité de membres, 7 candidats au moins (minimum légal) et 9 au plus (maximum statutaire). Les mandats de ces membres ainsi nommés expireront à l'issue de l'Assemblée Générale de 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

VII - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2006

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	123 318 968,94
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	22 953 472,75
Valeur comptable	146 272 441,69
Valeur comptable ramenée à une part	163,55
Valeur des immeubles "actuelle"	134 199 860,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	24 117 031,55
Valeur de réalisation	158 316 891,55
Valeur de réalisation ramenée à une part	177,02
Valeur de réalisation	158 316 891,55
Frais d'acquisition des immeubles	8 320 391,00
Commission de souscription*	13 630 564,01
Valeur de reconstitution	180 267 846,56
Valeur de reconstitution ramenée à une part	201,56

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

T ABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la Société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée ou acquéreur au 31 décembre ⁽²⁾
2002	61 298 226,00	8 664 498,44	400 642	5 167	701 289,60	176,00
2003	74 795 886,00	15 584 031,74	488 862	5 413	1 219 746,00	176,00
2004	94 865 508,00	23 163 698,80	620 036	5 934	1 808 571,60	176,00
2005	105 274 404,00	12 059 458,40	688 068	6 089	983 848,80	185,00
2006	136 835 550,00	38 316 042,78	894 350	6 708	3 016 036,54	200,00

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

(2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur. Au 30 décembre 2006, le prix d'émission a été porté à 200,00 euros.

2. Évolution du prix de la part

	2002	2003	2004	2005	2006
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	176,00	176,00	176,00	176,00	185,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	12,33	12,33	12,00	11,88	11,88
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	7,01 %	7,01 %	6,82 %	6,75 %	6,42 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	2,73	2,66	1,38	1,09	1,31

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2002	3 308	0,94 %	-	0	Voir statut art. 19
2003	4 267	0,87 %	-	0	Voir statut art. 19
2004	6 039	1,24 %	-	0	-
2005	6 617	1,06 %	-	0	-
2006	11 090	1,61 %	-	-	1 550,00

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

Libellés	2002		2003		2004		2005		2006	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total des revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	14,79	95,89	14,90	96,01	12,98	92,01	14,54	96,56	14,70	95,89
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,63	4,06	0,51	3,29	0,89	6,31	0,39	2,59	0,51	3,33
Produits divers	0,01	0,05	0,11	0,71	0,24	1,68	0,13	0,84	0,12	0,78
TOTAL DES REVENUS	15,43	100,00	15,52	100,00	14,11	100,00	15,06	100,00	15,33	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	1,54	9,98	1,54	9,92	1,40	9,95	1,50	9,96	1,53	9,98
Autres frais de gestion *	0,35	2,25	0,29	1,87	0,23	1,63	0,19	1,29	0,21	1,37
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,63	4,10	0,03	0,19	0,02	0,11	0,13	0,89	0,06	0,39
Charges immobilières non récupérées	0,39	2,53	0,41	2,64	0,51	3,60	0,56	3,71	0,51	3,33
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	2,91	18,84	2,27	14,63	2,16	15,29	2,39	15,85	2,31	15,07
Amortissements nets	0,03	0,21	0,09	0,58	0,08	0,60	0,06	0,39	0,05	0,33
- patrimoine (sol d'autrui)										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,18	1,17	0,56	3,61	0,70	4,99	0,72	4,75	0,67	4,37
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	0,25	1,62	0,01	0,06	(0,10)	(0,74)	0,01	0,05	0,03	0,20
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,46	3,01	0,66	4,25	0,68	4,85	0,78	5,20	0,75	4,89
TOTAL DES CHARGES	3,37	21,86	2,93	18,88	2,84	20,14	3,17	21,05	3,06	19,96
RÉSULTAT	12,05	78,14	12,59	81,12	11,27	79,86	11,89	78,95	12,27	80,04
Variation du report à nouveau	(0,28)	(1,82)	0,26	1,68	(0,73)	(5,19)	(0,07) **	(0,44)	0,39	2,54
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,33	79,91	12,33	79,45	12,00	85,05	11,88	78,90	11,88	77,50
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,18	78,94	12,20	78,61	11,77	83,42	11,78	78,23	11,75	76,65

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

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

** Cette variation intègre l'impact dû au changement de méthode sur le traitement des charges à répartir conformément au règlement du CRC n° 2004-06 à hauteur de - 0,06 par part.

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2005*	Durant l'année 2006	Total au 31-12-2006
Fonds collectés	124 060 184,24	38 316 042,78	162 376 227,02
Cessions d'immeubles	1 809 811,87		1 809 811,87
Divers			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion : commissions de souscriptions	-10 134 170,12	-3 016 036,54	-13 150 206,66
Achats d'immeubles	-114 957 395,45	-11 446 453,52	-126 403 848,97
Frais d'acquisition des immobilisations	-2 078 902,46	-658 548,99	-2 737 451,45
Divers	-33 400,97		-33 400,97
Sommes restant à investir	-1 333 872,89	23 195 003,73	21 861 130,84

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI Immofonds 4 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles. Il est rappelé que l'abattement forfaitaire de 14 % a été supprimé en contrepartie de la réduction des tranches marginales d'imposition ;
- 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 résultants 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 2006 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	12 565 515,00
Charges déductibles	2 783 671,00
Revenu net	9 781 844,00
Soit par part pleine jouissance	13,05

REVENU FINANCIER

Revenu	371 574,78
Soit par part pleine jouissance	0,50
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire *	0,37

* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2005 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 27 %.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC *	9 199 351
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	9 199 351

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	9 199 351
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	9 199 351

* Plus ou moins values comptables comprises.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

En application de l'article L 225-37 du Code de commerce, nous avons l'honneur, en notre qualité de Société de gestion de la SCPI Immofonds 4, de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place.

I. ORGANISATION ET PRÉPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance, dont les membres, au nombre de sept au moins et de neuf au plus, sont nommés pour six ans par l'Assemblée Générale, est chargé d'assister la Société de gestion.

Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. À cet effet, il se réunit au minimum trois fois par an, sur convocation de la Société de gestion, au cours des mois de mars, septembre ou octobre et décembre, afin d'examiner, entre autres, les comptes de la SCPI (annuels, intermédiaires au 30 juin et prévisionnels), les expertises, les valeurs.

À chacune de ces réunions un point précis est également fait sur l'évolution du patrimoine (arbitrages et investissements, situation locative), sur les dossiers contentieux en cours ainsi que sur la commercialisation et le marché des parts.

Les dirigeants de la Société de gestion, ainsi que les responsables de chacune des directions concernées (investissements, actifs Immobiliers d'entreprise, Juridique, Financière) assistent aux réunions afin de commenter leur partie, de donner toutes informations complémentaires aux membres du Conseil et de répondre à leurs questions. D'une manière générale, le Conseil est régulièrement tenu informé des principaux événements de la gestion de la SCPI.

Le Commissaire aux comptes est présent en principe à chaque réunion et, en particulier, à celle du mois de mars pour l'examen des comptes arrêtés au 31 décembre.

Outre ces réunions régulières, le Conseil de surveillance peut, s'il le souhaite, constituer des commissions de travail en vue d'examiner des points particuliers concernant la gestion de la SCPI.

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de surveillance sont approuvés lors de la réunion suivante.

II. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les procédures de contrôle interne d'Immofonds 4 s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne du Groupe UFG.

1 - Rappel des objectifs du contrôle interne

Le contrôle interne est un processus visant à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- Fiabilité de l'information comptable et financière ;
- Efficacité et efficience de la conduite des opérations de l'entreprise ;
- Protection des actifs de l'organisation.

2 - Description des procédures de contrôle mises en place

A - L'environnement de contrôle

Organes de réglementation et de contrôle externe

Immofonds 4, en sa qualité de Société Civile de Placement Immobilier autorisée à faire appel public à l'épargne est soumise au contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F).

Il en est de même pour UFG Real Estate Managers (UFG REM) qui, en sa qualité de Société de gestion de la SCPI, est agréée par la COB devenue AMF.

Les deux Sociétés sont tenues à des obligations réglementaires et de reporting à l'égard de l'AMF.

Charte d'audit

UFG REM adhère à la charte d'audit de CMNE France, qui organise des comités d'audit.

Codes de déontologie et de bonne conduite - Règlement intérieur

Le règlement intérieur intègre le règlement de déontologie des SCPI et de leur Société de gestion, édicté par l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier en vue de fixer les règles qui doivent inspirer les actions des SCPI.

B - Les acteurs ou structures exerçant des activités de contrôle Répartition des compétences des différents intervenants, organisation des délégations, niveau de rattachement

L'ensemble des activités de contrôle interne et de gestion dépendait du contrôle de gestion d'UFG REM, qui assurait une mission transversale de centralisation des outils d'évaluation du contrôle interne et procédait au contrôle de gestion des activités. Du fait de la récente réorganisation du Groupe, ces activités sont progressivement reprises et assurées par le service de la conformité et du contrôle interne du Groupe.

Différents comités de suivi des activités opérationnelles organisent le suivi et le reporting des activités de la SCPI. Ces comités formalisent le suivi de chacun des domaines opérationnels concernés et les principales décisions sont, le cas échéant, consignées dans les comptes rendus.

À chacun des Conseils d'administration de la Société de gestion, un dossier relatant la réalité et les perspectives d'évolution de la SCPI est remis à chacun des Administrateurs, ce dossier est commenté en séance. Les principales décisions stratégiques font l'objet d'un débat entre les Administrateurs et la Direction générale de la société.

C - L'identification des risques

Les risques majeurs de la SCPI sont identifiés comme suit :

- Risques d'activité ou commerciaux ;
- Risques opérationnels juridiques ;
- Risque d'image ;
- Risques opérationnels (informatiques, sociaux...) ;
- Risques financiers de contrepartie.

D - Les dispositifs de contrôle interne

Le contrôle interne a la charge d'animer les trois processus suivants :

- Recensement annuel des risques et des dispositifs de prévention et de contrôle ;
- Recensement annuel des incidents et sinistres significatifs ;
- Application des dispositions réglementaires en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Lors de chaque revue des risques, les directions opérationnelles sont amenées à compléter la typologie des risques et des dispositifs de prévention et de contrôle.

Les anomalies détectées, tant par les directions opérationnelles que par les intervenants du contrôle interne, sont rapportées à la direction générale. En fonction du degré d'importance de l'incident, celui-ci fait l'objet d'une information aux associés et/ou au Commissaire aux comptes.

Des missions d'évaluation du contrôle interne sont diligentées ponctuellement par l'Inspection Générale de CMNE France, principal actionnaire du Groupe UFG. Des recommandations sont établies et présentées aux comités d'audit de CMNE France et font l'objet d'un suivi.

Les cycles d'activités essentiels de la société sont contrôlés de la manière suivante :

- L'activité de commercialisation d'actifs immobiliers est contrôlée de manière spécifique au travers d'outils de reporting analysés en comités. Les résultats font l'objet d'un rapprochement régulier avec l'analyse budgétaire des supports.
- Les systèmes d'information font l'objet de contrôles spécifiques visant à garantir l'intégrité, la sécurité et la fiabilité des données et des résultats. Des audits ponctuels sont diligentés par des sociétés spécialisées pour tester la sécurité des systèmes. Les données sont régulièrement sauvegardées et la conservation des supports est externalisée. La fiabilité des résultats des processus informatiques complexes est contrôlée par les directions opérationnelles chacune dans leur domaine d'activité. L'habilitation des accès aux données et aux réseaux est contrôlée par des mots de passe individuels.
- La fiabilité de l'information et de la performance financière de la SCPI gérée est assurée par différents acteurs : la Direction Comptable, le Contrôle Budgétaire, le Directeur Financier, le Commissaire aux comptes et l'Expert Immobilier. Un arrêté comptable visé par le Commissaire aux comptes est établi avant chacune des distributions de revenus aux associés.

Il est établi un plan à moyen terme et des budgets prévisionnels de l'activité de la SCPI. La Direction Comptable établit des situations trimestrielles et arrête des comptes trimestriels et annuels. Les arrêtés comptables ainsi que l'analyse des écarts par rapport au budget sont régulièrement présentés à la Direction Générale et au Conseil d'administration qui arrête les comptes.

Les comptes trimestriels sociaux font l'objet d'une revue limitée par le Commissaire aux comptes. Les comptes annuels sociaux font l'objet d'une certification par le Commissaire aux comptes.

Les principales méthodes utilisées pour l'établissement des comptes sont détaillées dans l'annexe des comptes.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2006.

Votre Conseil de surveillance a, comme à l'accoutumée, été tenu régulièrement informé de la gestion de la société et a pu assurer sa mission de contrôle en étroite collaboration avec la Société de gestion.

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

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

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Notre SCPI ayant commencé l'exercice en étant en léger surinvestissement, la collecte a pu être relancée, restant, toutefois, toujours maîtrisée. De ce fait, les souscriptions enregistrées ont porté sur un total de 217 372 parts (contre 74 534 parts en 2005), dont 11 090 parts ayant permis de compenser les demandes de retrait et 206 282 parts qui ont augmenté le capital.

Le capital effectif en fin d'année s'élevait ainsi à 136 835 550,00 euros, d'où une progression de 29,98 % en un an.

2. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Poursuivant l'amélioration et le développement utile de son patrimoine, Immofonds 4 a eu l'opportunité, au cours de l'exercice, de procéder à deux acquisitions pour un montant total de 11 727 732,00 euros droits compris. Portant sur des locaux de 1 341 m² et de 1 519 m² à usage de bureaux, situés l'un et l'autre à Nanterre, ces investissements offrent un rendement brut moyen de 6,29 %.

À la fin de l'exercice, notre SCPI avait, de plus, en projet, l'acquisition de trois locaux, à usage mixte de bureaux et d'entrepôts à Bondoufle, de bureaux et d'activités à Élancourt et de bureaux boulevard Haussmann à Paris. Ces projets représentaient un montant total de 11 773 600,00 euros qui serait investi sur la base d'un taux de rendement brut moyen de 6,92 %.

Immofonds 4 projetait également de céder les locaux de Bussy Saint-Georges vacants à hauteur de plus de 70 %.

En ce qui concerne la valeur vénale du patrimoine, dans un marché immobilier marqué par l'augmentation continue des prix des immeubles, la nouvelle évaluation des expertises, qui ressort au 31 décembre 2006 à 134 199 860,00 euros contre 117 555 938,00 euros au 31 décembre 2005, enregistre, à périmètre constant, une progression de 4,76 %.

Le prix de la part, à la satisfaction de votre Conseil, a été augmenté en étant porté, à effet du 30 décembre 2006, de 185,00 euros à 200,00 euros, soit un prix auquel correspond, pour les nouveaux souscripteurs, un rendement de la part en adéquation avec la réalité du marché immobilier.

Enfin, dans son rapport, la Société de gestion donne 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

Lors de chacune de nos réunions, nous avons également suivi l'évolution de la situation locative. Malgré quelques difficultés, le taux d'occupation financier de notre SCPI s'est légèrement amélioré en s'établissant à 96,10 % au titre de l'exercice contre 95,10 % en 2005.

En raison des relocations et de l'effet en année pleine des investissements réalisés l'an passé, les produits de l'activité immobilière augmentent de 21,19 % passant de 9 147 664,04 euros à 11 085 717,65 euros.

4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 9 mars 2007, à laquelle avait été convié le Commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2006 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.

Le résultat financier est en augmentation significative passant de 244 438,56 euros en 2005 à 380 660,00 euros en 2006 en raison de l'augmentation de la trésorerie et des taux de rémunération de cette trésorerie. À ce sujet, votre Conseil reste très attentif au réemploi rapide de ces sommes dans des conditions compatibles avec les objectifs de résultat de la SCPI.

La provision pour grosses réparations a été utilisée à hauteur de 119 262,90 euros contre 417 528,08 euros en 2005. Les grosses réparations couvertes par la provision de remise en état locatif se sont élevées à 163 517,03 euros. Avec un total de provisions de 1 163 558,80 euros, la société nous semble toujours correctement provisionnée au regard des travaux de rénovation et de restructuration qui pourraient s'avérer nécessaires, dans les années à venir, pour conserver une valeur commerciale concurrentielle au patrimoine.

La distribution a été maintenue à 11,88 euros par part conformément aux prévisions, permettant de porter le report à nouveau à 979 757,67 euros ce qui représente moins d'un mois et demi de distribution.

5. PERSPECTIVES 2007

Pour 2007, les prévisions effectuées permettent d'envisager une certaine stabilité du résultat comptable par part et une distribution s'établissant dans une fourchette comprise entre 11,80 euros et 12,20 euros, offrant une rentabilité comprise entre 5,90 % et 6,10 % par rapport au nouveau prix de la part de 200,00 euros.

6. CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L 214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions visées par l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

7. PRODUIT OPCl

La Société de gestion a poursuivi son travail d'information et d'explication sur l'avancement et le contenu des textes devant permettre d'aboutir à la création prochaine des premiers OPCl. Nous avons ainsi été informés de la parution, le 8 décembre, du décret définissant les règles de composition et de fonctionnement des OPCl et des modifications apportées par la Loi sur le Développement de la Participation et de l'Actionariat Salarié, qui a ratifié, le 30 décembre 2006, l'ordonnance instituant le produit. Entre autres modifications, il apparaît que les SCPI coexisteront avec les OPCl. En effet, contrairement à ce que prévoyait le texte initial, elles pourront toujours être créées et augmenter leur capital après le 31 décembre 2009. Il n'en demeure pas moins que les associés devront être consultés sur la transformation éventuelle de leur SCPI et qu'il leur appartiendra, régulièrement informés et réunis en temps voulu en Assemblée Générale Extraordinaire, de se prononcer en toute connaissance de cause sur cette opération.

8. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions nous ont été présentés lors de notre réunion du 9 mars 2007. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Telles sont, Mesdames, Messieurs, les remarques et observations que nous avons jugées utiles de vous faire connaître.

Au moment où ils arrivent au terme de leur mandat, les membres du Conseil vous remercient de la confiance que vous leur avez témoignée au cours des six années qui viennent de s'écouler, sans oublier la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de leur mission.

Ils sollicitent, dans leur ensemble, un nouveau mandat de votre part. Le renouvellement de votre confiance leur permettra de continuer à défendre vos intérêts dans un souci permanent d'indépendance vis à vis de la Société de gestion tout en maintenant le dialogue indispensable à des échanges fructueux et constructifs.

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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve le rapport de la Société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2006 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 9 199 350,72 euros.

L'Assemblée donne quitus à la Société UFG REM 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 distribuable de 9 199 350,72 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 685 185,69 euros, s'élève à 9 884 536,41 euros somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution (correspondant au montant cumulé des acomptes versés) une somme de 8 904 778,74 euros ;
- au report à nouveau une somme de 979 757,67 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 2006 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 146 272 441,69 euros ;
- valeur de réalisation : 158 316 891,55 euros ;
- valeur de reconstitution : 180 267 846,56 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion dans la limite de 15 300 000,00 euros à :

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

au nom de la Société, et ce, jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, pour chaque vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social générant une plus-value imposable pour les associés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers :

- décide la mise en distribution partielle de cette plus-value à hauteur du montant de l'impôt déterminé, pour chaque part, au taux de droit commun en vigueur majoré des prélèvements sociaux ;
- autorise la Société de gestion à effectuer cette distribution :
 - pour chaque associé imposé à l'impôt sur le revenu, par compensation de sa dette résultant de l'impôt acquitté en son nom et pour son compte lors de la vente et, s'il y a lieu, par versement en numéraire directement entre ses mains du solde en sa faveur ;
 - pour tous les autres associés, par versement en numéraire directement entre leurs mains.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale :

- prend acte du fait que les mandats de Commissaires aux comptes :
 - titulaire de Monsieur Eric MARTIN ;
 - suppléant Madame Martine AVENARD c/o KPMG ;
 expirent à l'issue de la présente Assemblée Générale.

- décide de nommer en qualité de Commissaire aux comptes :
 - titulaire la société Deloitte et Associés ;
 - suppléant, la société B.E.A.S.

pour une durée de 6 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale

- prend acte que les mandats des membres de l'actuel Conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente réunion ;
- nomme en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012 :

-
-
-
-

(seront nommés les sept associés au moins et neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix).

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2006

	EXERCICE 2006		EXERCICE 2005	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	123 318 968,94	134 199 860,00	111 907 779,97	117 555 938,00
Terrains et constructions	123 160 963,41	134 199 860,00	111 714 509,89	117 555 938,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives	158 005,53		193 270,08	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immobilisations locatives				
Provisions liées aux placements immobiliers	- 1 163 558,80		- 946 170,06	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 010 660,18		- 781 754,41	
Grosses réparations pour travaux de remise en état	- 152 898,62		- 164 415,65	
Grosses réparations exceptionnelles				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	122 155 410,14	134 199 860,00	110 961 609,91	117 555 938,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	14 016,42	14 016,42	13 944,69	13 944,69
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	14 016,42	14 016,42	13 944,69	13 944,69
Créances	1 303 988,01	1 303 988,01	2 333 515,04	2 333 515,04
Locataires et comptes rattachés	356 338,77	356 338,77	421 877,91	421 877,91
Provisions pour dépréciation des créances douteuses	- 170 182,57	- 170 182,57	- 150 818,26	- 150 818,26
Créances fiscales et sociales	344 205,56	344 205,56	1 358 953,42	1 358 953,42
Fournisseurs et comptes rattachés	183 331,64	183 331,64	93 770,94	93 770,94
Autres créances	590 294,61	590 294,61	609 731,03	609 731,03
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	29 906 429,86	29 906 429,86	3 375 922,56	3 375 922,56
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	29 906 429,86	29 906 429,86	3 375 922,56	3 375 922,56
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 1 927 692,17	- 1 927 692,17	- 1 778 225,72	- 1 778 225,72
Emprunts auprès des établissements de crédits				
Dépôts et cautionnements reçus	- 1 927 692,17	- 1 927 692,17	- 1 768 779,82	- 1 768 779,82
Banques créditrices			- 9 445,90	- 9 445,90
Dettes d'exploitation	- 1 855 536,95	- 1 855 536,95	- 925 943,60	- 925 943,60
Fournisseurs et comptes rattachés	- 871 684,99	- 871 684,99	- 599 983,84	- 599 983,84
Locataires et comptes rattachés	- 983 851,96	- 983 851,96	- 325 959,76	- 325 959,76
Dettes diverses	- 3 334 601,60	- 3 334 601,60	- 2 641 607,82	- 2 641 607,82
Dettes fiscales et sociales	- 700,61	- 700,61	- 6 267,56	- 6 267,56
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	- 27 412,89	- 27 412,89	- 182 179,73	- 182 179,73
Associés à régulariser	- 164 787,49	- 164 787,49	- 199 281,88	- 199 281,88
Associés dividendes à payer	- 2 412 335,97	- 2 412 335,97	- 1 858 545,50	- 1 858 545,50
Autres dettes diverses	- 729 364,64	- 729 364,64	- 395 333,15	- 395 333,15
TOTAL II	24 106 603,57	24 106 603,57	377 605,15	377 605,15
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	12 123,19	12 123,19		
Autres charges à étaler				
Produits constatés d'avance	- 1 695,21	- 1 695,21	- 2 802,60	- 2 802,60
TOTAL III	10 427,98	10 427,98	- 2 802,60	- 2 802,60
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	146 272 441,69		111 336 412,46	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *		158 316 891,55		117 930 740,55

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971.

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2006 AU 31-12-2006 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2005	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	105 274 404,00		31 561 146,00	136 835 550,00
Capital souscrit	105 274 404,00		31 561 146,00	136 835 550,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	6 539 306,69		3 080 311,25	9 619 617,94
Prime d'émission	19 304 580,75		6 955 904,00	26 260 484,75
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-12 246 473,55		-3 674 585,53	-15 921 059,08
Imputation des écarts sur remboursements de parts	-518 800,51		-201 007,22	-719 807,73
Écart sur remboursement 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
Fonds de remboursement, non encore utilisé, prélevé sur le résultat				
Fonds de remboursement utilisé, prélevé sur le résultat	270 589,69			270 589,69
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	-1 433 073,61			-1 433 073,61
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	680 415,66	4 770,03		685 185,69
Résultat de l'exercice avant acpte & préltv libératoire	4 770,03	-4 770,03	294 571,98	294 571,98
Résultat de l'exercice avant acompte et prélèvement libératoire	7 441 719,20	-7 441 719,20	9 199 350,72	9 199 350,72
Acompte sur distribution	-7 395 558,94	7 395 558,94	-8 846 051,70	-8 846 051,70
Prélèvement libératoire payé pour compte	-41 390,23	41 390,23	-58 727,04	-58 727,04
TOTAL GÉNÉRAL	111 336 412,46		34 936 029,23	146 272 441,69

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2006

CHARGES	2006	2005
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	3 350 947,29	2 230 555,60
Autres charges		
	3 350 947,29	2 230 555,60
Charges non refacturées		
Charges locatives	147 604,37	125 598,48
Travaux d'entretien	227 930,88	164 163,44
Grosses réparations	282 779,93	471 183,94
Autres charges	236 623,11	236 553,54
	894 938,29	997 499,40
Total des charges immobilières	4 245 885,58	3 228 055,00
Charges d'exploitation		
Rémunération de la gérance	1 146 543,65	939 090,31
Diverses charges d'exploitation	154 002,29	105 812,24
Dotation aux amortissements d'exploitation	693 813,54	1 044 004,58
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	27 478,77	38 168,91
Provision pour grosses réparations	500 168,67	448 191,37
Autres provisions		
	527 647,44	486 360,28
Commission de souscription	3 016 036,54	983 848,80
Autres charges		
Total des charges d'exploitation	5 538 043,46	3 559 116,21
Charges financières		9 445,90
Charges exceptionnelles	5 492,58	6 379,25
TOTAL DES CHARGES	9 789 421,62	6 802 996,36
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	9 199 350,72	7 441 719,20
TOTAL GÉNÉRAL	18 988 772,34	14 244 715,56
PRODUITS	2006	2005
Produits immobiliers		
Loyers	11 019 622,80	9 102 528,18
Charges refacturées	3 350 947,29	2 230 555,60
Produits annexes	66 094,85	45 135,86
Total des produits immobiliers	14 436 664,94	11 378 219,64
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation	658 548,99	1 006 790,45
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	8 114,46	20 022,47
Grosses réparations	282 779,93	471 183,94
Autres reprises de provisions		13 263,06
	949 443,38	1 511 259,92
Transfert de charges d'exploitation	179 394,47	92 597,39
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	3 016 036,54	983 848,80
Autres prélèvements		
	3 016 036,54	983 848,80
Prélèvements sur prime de fusion		
Total des produits d'exploitation	4 144 874,39	2 587 706,11
Produits financiers	380 660,00	244 438,56
Produits exceptionnels	26 573,01	34 351,25
TOTAL DES PRODUITS	18 988 772,34	14 244 715,56
TOTAL GÉNÉRAL	18 988 772,34	14 244 715,56

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2006	2005
EMPLOIS		
Distributions versées au titre de l'exercice	8 904 778,74	7 436 949,17
Variation du R.A.N suite traitement des charges a répartir		46 471,64
Acquisitions d'immobilisations	11 047 340,00	20 440 176,94
Installations, agencements, aménagements	399 113,52	319 960,76
Charges prélevées sur la prime d'émission et de fusion	3 674 585,53	1 990 639,25
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-348 241,46	606 131,74
Dépôts de garantie remboursés		
Dépôts et cautionnements versés	71,73	345,60
Variation des provisions	-236 753,05	
Total des emplois	23 440 895,01	30 840 675,10
FONDS DE ROULEMENT	23 920 433,93	-9 481 994,72
TOTAL DES FLUX	47 361 328,94	21 358 680,38
RESSOURCES		
Bénéfice de l'exercice	9 199 350,72	7 441 719,20
Capitaux propres	38 316 042,78	12 059 458,40
Cessions d'immobilisations		467 758,20
Remboursements de prêts		
Dépôt de garantie	158 912,35	398 075,52
Augmentation des emprunts		
Dépôts et cautionnements restitués		
Variation des amortissements	-312 976,91	991 669,06
Total des ressources	47 361 328,94	21 358 680,38
TABLEAU 2	2006	2005
Augmentation du fonds de roulement	23 920 433,93	-9 481 994,72
Augmentation des dettes	1 621 479,74	-7 321 232,97
Augmentation des créances	998 039,53	1 585 146,17
Valeurs disponibles au début de l'exercice	3 366 476,66	18 584 558,18
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	29 906 429,86	3 366 476,66

ANNEXE

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

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

A. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. Dérogations

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

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts 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 tout autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, les travaux réalisés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire, sont inscrits dans les autres immobilisations locatives et sont amortis sur la durée du bail ou du surloyer.

Amortissements et prélèvements sur la prime d'émission

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

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

Provisions pour dépréciation de créances

Les loyers et charges échus depuis plus de 3 mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué 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

À compter du 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 à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 4 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI, du 14 juin 2006, 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 (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2006 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 été expertisé en totalité au 31 décembre 2002, dans le cadre d'une expertise quinquennale ; au 31 décembre 2006 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers ayant bénéficié de travaux importants au cours de l'exercice ou ceux récemment acquis. La même démarche a été retenue pour les immeubles locatifs en étude d'arbitrage.

La valeur vénale proposée par l'expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2006 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 134 199 860 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.

À compter du 1^{er} janvier 2003, la dotation 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 10% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2006, la provision pour grosses réparations s'élève à 1 010 660,18 euros.

Des provisions exceptionnelles peuvent être dotées de manière complémentaire en couverture de travaux qui n'entrent pas dans le cycle d'entretien récurrent des immeubles.

À ce titre les travaux lancés pour la remise en état des locaux dans le but de les remettre à la disposition d'un nouveau locataire et qui concernent en général la réfection des peintures, les sols souples, les cloisonnements, faux plafonds et l'électricité ont fait l'objet d'une dotation spécifique de 152 000,00 euros au cours de l'exercice 2006.

Au 31 décembre 2006, la provision pour travaux de remise en état locatif s'établit à 152 898,62 euros.

6. Valeur des terrains

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

B. TABLEAUX CHIFFRES

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2006		Exercice 2005	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	108 048 546,31	118 149 860,00	96 637 357,34	102 348 538,00
Locaux d'activité	15 270 422,63	16 050 000,00	15 270 422,63	15 207 400,00
Commerces				
Entrepôts				
Total	123 318 968,94	134 199 860,00	111 907 779,97	117 555 938,00
Immobilisations en cours				
Habitation				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Total	-	-	-	-
Total général	123 318 968,94	134 199 860,00	111 907 779,97	117 555 938,00

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS & CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-2005		111 480 022,95
Acquisitions de l'exercice		11 047 340,00
22/38 rue Michelet - 92000 NANTERRE	4 288 150,00	
119/125 rue des trois fontanots - 92000 NANTERRE	6 759 190,00	
Cessions de l'exercice		-
Solde terrains et constructions au 31-12-2006		122 527 362,95

TRAVAUX IMMOBILISÉS

Solde au 31-12-2005		234 486,94
Comptabilisations de l'exercice		399 113,52
1 rue Stéphenson - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	334 490,58	
1/3/5 avenue du doyen Weil - 38000 GRENOBLE	64 622,94	
Solde des travaux immobilisés au 31-12-2006		633 600,46

INSTALLATIONS, AGENCEMENTS ET AMÉNAGEMENTS

Solde au 31-12-2005		319 960,76
Comptabilisations de l'exercice		-
Solde au 31-12-2006		319 960,76

AMORTISSEMENTS DES INSTALLATIONS, AGENCEMENTS ET AMÉNAGEMENTS

Solde au 31-12-2005		-126 690,68
Comptabilisations de l'exercice		-35 264,55
10/12 avenue Convention - 94110 ARCUEIL	-30 460,94	
669/681 avenue de la République - 59000 LILLE	-2 690,63	
40/42 avenue Georges Pompidou - 69003 LYON	-1 418,49	
4 bis rue Maryse Bastie - 69500 BRON	-694,49	
Solde au 31-12-2006		-161 955,23
Solde des installations, agencements et aménagements au 31-12-2006		158 005,53

Solde des immobilisations locatives au 31-12-2006

123 318 968,94

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2005		13 944,69
Fonds de roulement versés aux syndicats	3 796,56	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	3 724,83	
Solde des dépôts versés au 31-12-2006		14 016,42

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 01-01-2006	Compte à compte 2006	Dotations 2006	Montant des amortissements au 31-12-2006
Agencements, aménagements et installations	5	126 690,68		35 264,55	161 955,23

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2005	Augmentation des charges à étaler 2006	Compte à compte 2006*	Dotations 2006	Montant des charges à étaler au 31-12-2006
Frais d'acquisition des immobilisations		658 548,99		- 658 548,99	
Total		658 548,99		- 658 548,99	

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

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2005	Dotations 2006	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2006
Pour grosses réparations	781 754,41	348 168,67	119 262,90	1 010 660,18
Pour travaux de remise en état locatif	164 415,65	152 000,00	163 517,03	152 898,62
Sous-total	946 170,06	500 168,67	282 779,93	1 163 558,80
Pour créances douteuses	150 818,26	27 478,77	8 114,46	170 182,57
Sous-total	150 818,26	27 478,77	8 114,46	170 182,57
Total	1 096 988,32	527 647,44	290 894,39	1 333 741,37

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2005

Résultat 2005	7 441 719,20
Report à nouveau 2005	680 415,66
Total distribuable	8 122 134,86
Distribution 2005	7 395 558,94
Prélèvement libératoire payé pour compte	41 390,23
Report à nouveau	685 185,69
Total réparti	8 122 134,86

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Autres dettes Diverses	564 470,06
Total	564 470,06

Produits à recevoir

Créances Fiscales et sociales	4 327,20
Autres créances d'exploitation	554 960,97
Valeurs mobilières de placements	22 617,61
Total	581 905,78

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	113 333,42
Locataires : créances douteuses	243 005,35
Total	356 338,77

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 29 882 733 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers, par l'intermédiaire, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS dont votre société est membre depuis le 1^{er} octobre 2002.

Le montant des intérêts acquis au 31 décembre 2006 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2007 est de 22 617,61 euros.

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Assurance Dommages ouvrages + frais rédaction de baux	12 123,19
Total	12 123,19

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Indemnités d'assurance	1 695,21
Total	1 695,21

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	1 770 058,08
Honoraires sur état des lieux	4 106,38
Entretien et réparations	266 374,72
Grosses réparations	65 349,11
Primes d'assurances	74 599,41
Frais de contentieux	1 443,17
Taxes bureaux	119 059,99
Taxes foncières	783 596,84
Taxes ordures ménagères	206 925,45
Autres taxes immobilières	3 530,37
Honoraires de gestion	55 903,77
Total	3 350 947,29

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	558 778,12
Charges d'entretien du patrimoine locatif	43 299,66
Autres charges immobilières	40 020,15
Charges exceptionnelles	5 484,14
Total	647 582,07

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	558 778,12
Produits de l'activité immobilière	1 962,22
Produits exceptionnels	8 567,26
Total	569 307,60

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Solde assurances 2002-2003	5 492,58
Total	5 492,58

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	1 107,39
Dégrèvements d'impôts	14 941,95
Profits sur locataires partis	10 523,67
Total	26 573,01

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	889 145,75
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	4 739,61

■ PROMESSE DE VENTE ET D'ARBITRAGE

Adresse	Nature	Date	Prix de Vente ou de promesse	Valeur d'expertise 2006	Valeur comptable 2006
3 bis la Grand Place - 77600 Bussy Saint-Georges	bureaux	15-09-06	994 080,00	1 168 500,00	2 095 945,88

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition d'acquisition (I)
06200	NICE	208 ROUTE DE GRENOBLE	05-06-89	1 579	54	2 379 138,60
06500	VALBONNE	ROUTE DES LUCIOLES	29-01-92	2 120	32	2 248 177,12
13090	AIX - LES MILLES	AVENUE PIERRE DUHEM	06-01-00	1 013	35	1 227 214,59
21000	DIJON	PARC TECHNOLOGIQUE	18-09-89	926	27	914 137,20
31520	TOULOUSE LABEGE	ZAC DE L'HERS - VOIE 5	23-06-00	1 124	48	1 068 083,70
33000	BORDEAUX CANEJAN	RUE DE LESSEPS	16-10-02	2 500	85	2 908 828,00
33110	LE BOUSCAT - BORDEAUX	116-126 RUE DU MÉDOC	09-11-89	2 083	82	2 213 234,21
33600	PESSAC	28 AV. LÉONARD DE VINCI	30-11-01	1 177	36	1 478 215,95
33700	MERIGNAC	DOMAINE DE PELUS AV. DE PYTHAGORE	31-08-04	1 090	40	1 295 450,00
33700	MERIGNAC	DOMAINE DE PELUS BÂT SFIG	29-11-04	750	32	1 368 450,00
33701	MERIGNAC	DOMAINE DE PELUS AV. DE PYTHAGORE	15-12-04	849	32	1 146 024,00
34000	MONTPELLIER	816 RUE DE LA CROIX DE LAVIT	07-05-04	3 156	141	4 241 000,00
35000	RENNES	6 PLACE DES COLOMBES	24-07-91	918	16	1 273 254,19
35000	RENNES	5 ALLÉE DE LA CROIX DES HÊTRES	24-03-98	89	232	3 034 326,18
35000	RENNES	ZAC MULTISITES DE COESMES	31-07-93	3 532	5	31 861,84
38000	GRENOBLE	1/3/5 AVENUE DU DOYEN WEIL	24-08-94	1 125	9	1 219 592,14
38130	ÉCHIROLLES	BÂT. B - 1, RUE DES TROPIQUES	02-12-99	943	34	993 657,36
38130	ÉCHIROLLES	BÂT. C - 3, RUE DES TROPIQUES	29-12-99	846	25	849 598,37
44000	NANTES	EUROPARC D'ACTIVITÉ	24-03-05	2 993	96	4 105 881,00
44800	SAINT-HERBLAIN	AVENUE JACQUES CARTIER	16-03-90	1 308	34	1 066 604,88
54000	NANCY	10 RUE POIREL	23-12-92	757		763 769,58
54000	NANCY	ZAC DE MAXEVILLE	19-10-89	850	26	683 241,43
59000	LILLE	669/679/681 AV. DE LA RÉPUBLIQUE	04-02-00	3 238	86	2 845 718,78
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	ZAC DE LA PILATERIE	06-04-90	2 430	68	1 793 277,61
59700	MARCQ EN BAROEUL	340 AVENUE DE LA MARNE	28-01-99	332	23	170 895,35
69000	LYON	38 AV. GEORGES POMPIDOU	11-03-99	1 151	22	1 624 481,48
69005	BRON	18 AV. DU 35 ^{ÈME} RÉG. D'AVIATION	03-08-99	2 039	38	1 356 796,25
69500	BRON	RUE MARYSE BASTIE	27-11-89	732	22	807 117,73
69800	SAINT PRIEST	PARC EUROPARC BAT 8	26-06-01	1 595	58	2 077 880,10
75002	PARIS	8 PLACE DE LA BOURSE - 5/9 RUE FEYDEAU	30-09-04	997	4	6 152 100,00
75010	PARIS	76 RUE DU FBG SAINT-DENIS	01-10-91	790	11	3 079 470,15
75016	PARIS	27/29 RUE RAFFET	09-11-94	442	8	1 829 388,21
75020	PARIS	25 RUE DE LA PLAINE	18-10-94	481	5	1 333 928,90
77600	BUSSY SAINT-GEORGES	3 BIS LA GRAND PLACE	30-12-93	1 209	31	2 095 945,88
78180	VELIZY VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	03-04-95	668	26	1 768 675,39
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	1 RUE STEPHENSON	16-01-91	4 628	123	8 255 733,98
91000	EVRY	RUE PIERRE FONTAINE	06-07-00	1 700	41	1 585 469,78
91000	EVRY	RUE PIERRE FONTAINE	19-02-01	1 700	39	1 676 939,19
91140	VILLEJUST	4 ALLÉE DE LONDRES	27-12-99	940	32	1 204 347,24
92000	NANTERRE	45/61 AVENUE JULES QUENTIN	27-02-06	1 341	25	4 288 150,00
92000	NANTERRE	119/125 RUE DES 3 FONTANOTS	31-08-06	1 519	19	6 759 190,00
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	175/177 RUE D'AGUESSEAU	30-05-05	1 556	51	5 360 169,00
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	45 RUE ABEL GANCE	24-10-05	989	21	5 454 150,00
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	5 RUE CASTEJA	21-12-95	211	6	442 102,15
92150	SURESNES	40 BOULEVARD HENRI SELLIER	03-06-99	592	9	960 428,81
94120	FONTENAY S/ BOIS	14 AVENUE DES OLYMPIADES	24-10-05	1 778	28	4 662 800,00
94140	ARCUEIL	10/12 AVENUE DE LA CONVENTION	31-03-99	2 450	57	2 721 214,96
TOTAL BUREAUX				67 236	1 974	106 816 111,28

Aménagement moins amortissement (II) *	Valeur comptable 31-12-2006 (I + II)	Valeur comptable 2005	Locataire(s)	Valeur locative	Valeur d'expertise HD 31-12-2006	Valeur d'expertise HD 31-12-2005
5 689,00	2 384 827,60	2 384 827,60	DIVERS LOCATAIRES	184 267,83	1 820 000,00	1 714 895,00
	2 248 177,12	2 248 177,12	SCHNEIDER AUTOMATION	234 572,99	2 546 000,00	2 441 500,00
	1 227 214,59	1 227 214,59	PERFORM	132 212,47	1 450 000,00	1 376 100,00
	914 137,20	914 137,20	DIVERS LOCATAIRES	92 419,25	850 000,00	804 700,00
	1 068 083,70	1 068 083,70	SÉCURITAS FRANCE	129 717,71	1 300 000,00	1 189 700,00
	2 908 828,00	2 908 828,00	BUREAU VÉRITAS	305 374,43	3 400 000,00	3 205 400,00
	2 213 234,21	2 213 234,21	DIVERS LOCATAIRES	268 659,09	2 550 000,00	2 519 700,00
	1 478 215,95	1 478 215,95	DIVERS LOCATAIRES	155 489,47	1 650 000,00	1 592 300,00
	1 295 450,00	1 295 450,00	COFATHEC SERVICES	143 368,42	1 480 000,00	1 431 200,00
	1 368 450,00	1 368 450,00	S.F.I.G.	129 825,26	1 400 000,00	1 430 700,00
	1 146 024,00	1 146 024,00	ATARAXIA (FICM)	105 952,31	1 200 000,00	1 195 800,00
	4 241 000,00	4 241 000,00	LA POSTE	361 296,23	4 200 000,00	4 087 300,00
	1 273 254,19	1 273 254,19	LABORATOIRE YVES ROCHER	149 049,65	1 450 000,00	1 403 300,00
	3 034 326,18	3 034 326,18	DRIRE	9 314,81	57 000,00	56 000,00
	31 861,84	31 861,84	DIVERS LOCATAIRES	393 707,24	4 000 000,00	3 886 200,00
64 622,94	1 284 215,08	1 219 592,14	DCS AUTOMOTIVE FRANCE	153 451,25	1 650 000,00	1 588 100,00
32 031,98	1 025 689,34	1 025 689,34	DIVERS LOCATAIRES	111 100,52	1 100 000,00	1 003 700,00
22 632,13	872 230,50	872 230,50	DIVERS LOCATAIRES	92 260,22	850 000,00	822 300,00
	4 105 881,00	4 105 881,00	DIVERS LOCATAIRES	361 505,96	4 100 000,00	3 879 300,00
	1 066 604,88	1 066 604,88	DIVERS LOCATAIRES	117 938,51	1 150 000,00	1 106 100,00
	763 769,58	763 769,58	DIVERS LOCATAIRES	91 311,61	930 000,00	896 670,00
	683 241,43	683 241,43	DIVERS LOCATAIRES	90 329,83	900 000,00	833 400,00
13 460,96	2 859 179,74	2 861 870,37	DIVERS LOCATAIRES	330 495,40	3 200 000,00	2 902 500,00
	1 793 277,61	1 793 277,61	DIVERS LOCATAIRES	223 108,21	2 100 000,00	1 998 800,00
	170 895,35	170 895,35	VACANT	22 305,00	275 000,00	253 500,00
	1 624 481,48	1 625 899,97	DIVERS LOCATAIRES	145 871,81	1 900 000,00	1 810 400,00
	1 356 796,25	1 356 796,25	DIVERS LOCATAIRES	207 084,04	2 180 000,00	1 965 300,00
2 553,50	809 671,23	810 365,72	DIVERS LOCATAIRES	75 946,17	730 000,00	698 500,00
	2 077 880,10	2 077 880,10	DIVERS LOCATAIRES	222 096,87	2 400 000,00	2 238 100,00
	6 152 100,00	6 152 100,00	FRANCE TÉLÉCOM	509 789,90	7 043 100,00	6 412 500,00
	3 079 470,15	3 079 470,15	DIVERS LOCATAIRES	134 962,96	1 650 000,00	1 474 000,00
	1 829 388,21	1 829 388,21	BUROSERVICES	166 744,69	2 273 760,00	2 082 638,00
	1 333 928,90	1 333 928,90	ED. DU CENTRE PSY APPL.	152 053,60	1 770 000,00	1 623 300,00
	2 095 945,88	2 095 945,88	TRÉSORERIE BUSSY	134 637,35	1 168 500,00	1 117 485,00
	1 768 675,39	1 768 675,39	C.N.I.M	144 233,22	1 575 000,00	1 448 550,00
566 279,12	8 822 013,10	8 487 522,52	DIVERS LOCATAIRES	1 027 897,77	10 207 500,00	9 917 500,00
9 642,40	1 595 112,18	1 595 112,18	SEM GÉNOPOLE	210 683,31	2 180 000,00	2 104 000,00
	1 676 939,19	1 676 939,19	SEM GÉNOPOLE	196 964,93	2 100 000,00	2 054 900,00
	1 204 347,24	1 204 347,24	DIVERS LOCATAIRES	136 450,91	1 250 000,00	1 144 400,00
	4 288 150,00		DIVERS LOCATAIRES	300 041,40	4 290 000,00	
	6 759 190,00		DIVERS LOCATAIRES	437 372,30	6 764 000,00	
	5 360 169,00	5 360 169,00	DIVERS LOCATAIRES	414 579,28	5 570 000,00	5 467 900,00
	5 454 150,00	5 454 150,00	DIVERS LOCATAIRES	373 879,90	5 580 000,00	5 445 000,00
	442 102,15	442 102,15	DIVERS LOCATAIRES	69 066,14	820 000,00	714 600,00
	960 428,81	960 428,81	THE PHONE HOUSE	109 691,00	1 250 000,00	1 179 600,00
	4 662 800,00	4 662 800,00	DIVERS LOCATAIRES	341 928,46	4 640 000,00	4 664 000,00
515 523,00	3 236 737,96	3 267 198,90	INFORMATIQUE CDC	574 863,15	5 200 000,00	5 166 700,00
1 232 435,03	108 048 546,31	96 637 357,34		10 475 872,83	118 149 860,00	102 348 538,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

LOCAUX D'ACTIVITÉS			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition d'acquisition (I)
06600	ANTIBES	284 ROUTE DES CYSTES BÂT B	13-11-96	900	12	762 245,09
44800	NANTES ST HERBLAIN	ZONE ATLANTIS	23-02-90	764	36	735 051,54
77183	CROISSY BEAUBOURG	26 BD BEAUBOURG ZAC PARIS EST	15-01-04	3 153	47	2 476 000,00
94000	CRÉTEIL	LE PICO 46/48 RUE EUGÈNE DUPUIS	24-03-04	1 233	30	2 192 193,00
94000	CRÉTEIL	GIGA 46/48 RUE EUGÈNE DUPUIS	10-08-04	1 241	32	2 188 181,00
94000	CRÉTEIL	FEMTO 46/48 RUE EUGÈNE DUPUIS	27-10-04	1 236	32	2 188 181,00
94000	CRÉTEIL	TERA ALTO - 26/32 RUE EUGÈNE DUPUIS	16-08-05	2 474	59	4 728 571,00
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS				11 001	248	15 270 422,63
TOTAL GÉNÉRAL				78 237	2 222	122 086 533,91

* Ce poste correspond à des travaux immobilisés non amortis depuis l'origine de la société.

Aménagement moins amortissement (II) *	Valeur comptable 31-12-2006 (I + II)	Valeur comptable 2005	Locataire(s)	Valeur locative	Valeur d'expertise HD 31-12-2006	Valeur d'expertise HD 31-12-2005
	762 245,09	762 245,09	ALDES	93 698,16	950 000,00	879 800,00
	735 051,54	735 051,54	PHOTOCOMPOSITION	68 355,52	650 000,00	618 700,00
	2 476 000,00	2 476 000,00	DIVERS LOCATAIRES	249 715,96	2 700 000,00	2 599 100,00
	2 192 193,00	2 192 193,00	SNEF	204 789,51	2 400 000,00	2 256 900,00
	2 188 181,00	2 188 181,00	ACAL	214 095,28	2 350 000,00	2 215 700,00
	2 188 181,00	2 188 181,00	DIVERS LOCATAIRES	193 579,03	2 300 000,00	2 137 200,00
	4 728 571,00	4 728 571,00	SERPIE	426 295,28	4 700 000,00	4 500 000,00
	15 270 422,63	15 270 422,63		1 450 528,74	16 050 000,00	15 207 400,00
1 232 435,03	123 318 968,94	111 907 779,97		11 926 401,57	134 199 860,00	117 555 938,00

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2006 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société civile à capital variable Immofonds 4, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de mes appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations 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 FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 14 juin 2006. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1- OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

J'ai effectué mon audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. Mes travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. J'estime que l'intervention de l'expert indépendant et mes contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Je certifie 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 APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L 823-9 du Code de commerce, relatives à la justification de mes appréciations, je vous précise que mes appréciations ont notamment 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 que j'ai portées sur ces éléments s'inscrivent dans le cadre de ma démarche d'audit qui porte sur les comptes annuels pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de l'opinion sans réserve exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

J'ai également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Je n'ai pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 15 mars 2007

**Le Commissaire aux comptes,
Membre de la Compagnie Régionale de Paris,
Eric MARTIN.**

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs,

En ma qualité de Commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

CONVENTIONS NOUVELLES CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE

J'ai été avisé des conventions conclues au cours de l'exercice et visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de ces conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai été avisé, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes légaux, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

J'ai effectué mes travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention de prestations de services avec la société UFG REM

Votre Société de gestion UFG REAL ESTATE MANAGEMENT - UFG REM, anciennement dénommée UFG IMMOBILIER, est venue aux droits de la société Union Française de Gestion - UFG suite à l'apport par cette dernière de sa branche autonome d'activité de gestion à compter du 1^{er} novembre 2006.

Une nouvelle convention de prestations de services a été conclue le 2 novembre 2006 avec votre Société de gestion comprenant les prestations suivantes :

1. Prestations prenant effet à compter du 2 novembre 2006

Prestations de reddition de charges : 11 497 euros HT

Prix maximum fixé à 0,82 euros HT/m², indexé à compter du 1^{er} avril 2007, pouvant être plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est incluse dans les charges récupérables.

Travaux : 13 765 euros HT

Au maximum 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.

Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives : 0 euros HT

Rémunération forfaitaire de 180 euros HT par actif pour les études préalables, les travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines.

Prestations de rédactions d'actes : 6 096 euros HT

Honoraire au plus égal à 762 euros HT, pour chacun des baux rédigés et conclus refacturé au locataire par la SCPI.

Prestations d'arbitrage : 0 euros HT

Honoraire fixé à 2,50 % HT calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI.

2. Prestations prenant effet à compter du 1^{er} janvier 2007

Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives

Rémunération forfaitaire de 180 euros HT par actif et par contrôle pour le suivi et les vérifications périodiques pouvant résulter de l'application des textes.

Commercialisation des locaux

Pour les relocations, honoraire de 15 % HT du montant du loyer annuel pour un bail commercial, 10 % HT du montant du loyer annuel pour un bail de courte durée ; pour les renégociations à la suite de la délivrance d'un congé, honoraire au plus de 7,5 % HT du montant du loyer annuel ; pour les extensions de surfaces des locataires en place, honoraire au plus de 7,5 % HT du montant du loyer supplémentaire annuel ; pour les renouvellements de baux, rémunération forfaitaire de 500 euros HT si le loyer annuel est inférieur à 5 000 euros, 2 000 euros HT si le loyer annuel est compris entre 10 000 et 50 000 euros, 5 000 euros HT si le loyer annuel est compris entre 50 000 et 100 000 euros, 10 000 euros HT si le loyer annuel est supérieur à 100 000 euros.

Prestations en matière de fiscalité

Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement de taxe foncière obtenu répartie entre les locataires et la SCPI pour la quote-part des locaux vacants et occupés par des locataires non-soumis à cet impôt.

Prestations en matière d'investissements

Honoraires d'avocats, de notaires, de géomètres, de BET... mis à la charge de la SCPI dans le cadre d'acquisitions régularisées par acte authentique ou au prorata du montant de ses capitaux à investir en début de trimestre en cas de rejet de l'offre d'acquisition.

3. Prestations prenant effet à compter du 1^{er} avril 2007

Prestations de rédactions d'actes

Rémunération forfaitaire, facturée au locataire par la SCPI, de 300 euros HT si le loyer annuel est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT si le loyer annuel est compris entre 10 000 et 50 000 euros, de 1 000 euros HT si le loyer annuel est compris entre 50 000 et 100 000 euros, de 2 000 euros HT si le loyer annuel est supérieur à 100 000 euros.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS ET DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs j'ai été informé que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre Société de gestion, UFG REAL ESTATE MANAGEMENT - UFG REM, votre société est membre depuis le 1^{er} octobre 2002, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS. L'objet de ce groupement est d'organiser la centralisation de la trésorerie disponible résultant de l'activité économique de chacun de ses membres, en vue de procéder à leurs placements auprès d'établissements financiers, dans des valeurs facilement réalisables en vue d'optimiser ainsi leurs revenus financiers. Un arrêté comptable est établi trimestriellement par l'administrateur unique en vue de répartir et de distribuer à titre d'acompte, entre les membres du groupement, tout ou partie du résultat comptable couru au cours de la période. En application du règlement intérieur du Groupement, la répartition du résultat s'effectue au prorata des nombres créditeurs acquis par chacun des membres, rapportés à l'ensemble.

Les sommes mises à disposition du Groupement par votre SCPI dans le cadre du placement de ses disponibilités s'élèvent ainsi au 31 décembre 2006 à 29 882 733 euros.

La société UFG REM est administrateur unique du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS et ne perçoit à ce titre aucune rémunération.

**Convention de prestations de services
avec la société Union Française de Gestion.**

En application d'une convention de prestations de services en date du 21 mars 2002, qui a pris effet depuis le 1^{er} janvier 2002, la société Union Française de Gestion - "UFG" a assuré diverses missions dans les domaines suivants : reddition de charges, faisabilité de travaux, mise en conformité des immeubles avec la législation, transaction immobilière, rédaction des baux et arbitrage du patrimoine.

Au titre de la réalisation de ces prestations, la société Union Française de Gestion - "UFG" a perçu au titre de l'exercice (jusqu'au 31 octobre 2006) les rémunérations suivantes :

Prestations de redditions de charges : 27 896 euros HT

Prix maximum fixé à 0,76 euros HT/m², indexé à compter du 1^{er} avril 2005, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est incluse dans les charges récupérables.

Travaux : 0 euros HT

Au maximum 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.

Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives : 0 euros HT

Rémunération fixée spécifiquement par les parties suivant la nature des prestations.

Commercialisation des locaux vacants : 0 euros HT

Honoraire fixé au plus à 12 % HT du loyer annuel HT et hors charges, stipulé au bail, refacturé au locataire par la SCPI.

Prestations de rédactions d'actes : 3 910 euros HT

Honoraire au plus égal à 762 euros HT, pour chacun des baux rédigés et conclus refacturé au locataire par la SCPI.

Prestations d'arbitrage : 0 euros HT

Honoraire fixé à 2,50 % HT calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI.

Convention relative au traitement et à l'animation du marché des parts conclue entre la société UFG REM et la société UFG courtage

Dans le cadre de la mise en œuvre des règles régissant le marché des parts, votre Société de gestion UFG REAL ESTATE MANAGEMENT - UFG REM, a délégué à la société UFG Courtage, par convention en date du 4 décembre 2002 et pour une durée initiale de deux ans, certaines de ses attributions relatives au traitement et à l'animation du marché des parts de votre SCPI.

La commission de cession prévue au profit de la société UFG Courtage au titre de la réception et de la gestion des ordres d'achat et de vente et de leur confrontation en vue de l'établissement par la société UFG REM du prix d'exécution, correspond au montant de la commission due par le vendeur et incluse dans le prix minimum offert figurant sur chaque mandat de vente de parts.

Cette convention ne trouverait en pratique à s'appliquer que, dans l'hypothèse où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de 12 mois représenteraient au moins 10 % des parts, et où une Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application des dispositions de l'article L 214-59-II du Code Monétaire et Financier, déciderait l'inscription d'ordres d'achat et de vente sur un registre de la SCPI.

À ce jour, les retraits et souscriptions de parts de votre société à capital variable, étant réalisées au prix de souscription fixé par la Société de gestion, cette convention n'a pas reçu application.

Par ailleurs, je vous rappelle qu'en application de l'article 18 des statuts, la société UFG REM, Société de gestion de votre SCPI, est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- pour la prospection et la collecte de capitaux, et l'exécution des programmes d'investissement, une commission égale à 7,5 % hors taxes du montant souscrit prime d'émission incluse. Le montant comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 3 016 036 euros hors taxes.
- pour l'administration de la société, l'information des associés, l'organisation, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées ainsi que la distribution des revenus, et pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers, le paiement et récupération des charges et, généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, une commission de gestion égale à 10 % des produits locatifs hors taxes encaissés par votre SCPI et de produits financiers nets. Le montant comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 1 146 543 euros hors taxes.
- pour toute mutation de parts sociales à titre gratuit, et toute cession directe, un droit fixe forfaitaire de 50 euros hors taxes (montant indexé annuellement) pour frais de dossier.
- pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-59-I du Code Monétaire et Financier, une commission de cession, directement versée à la société UFG Courtage en application de la convention de délégation du 4 décembre 2002, à la charge de l'associé vendeur, égale à 6,75 % HT du prix de cession.

Paris, le 15 mars 2007
Le Commissaire aux comptes,
Membre de la Compagnie Régionale de Paris,
Eric MARTIN.

