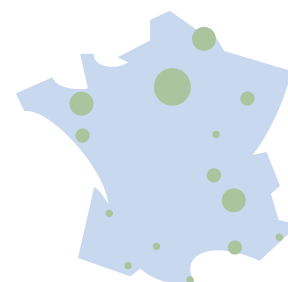


Immofonds 4

SCPI de rendement à capital variable / Immobilier d'entreprise

Immofonds 4 a été créée en 1989 et détient un patrimoine en immobilier de bureaux, situé harmonieusement entre Paris, la région parisienne et la province. Immofonds 4 dispose d'un patrimoine de 57 immeubles récents. Les qualités architecturales et techniques de ses locaux ont séduit de prestigieuses entreprises comme BNP Paribas, Nestlé, La Poste, Association Genopole ou Konica.



Caractéristiques principales

Date de création	26 avril 1989
Capitalisation au 05/09/2008	222 537 240 €
Nombre de parts au 05/09/2008	1 030 265
Nombre d'associés au 30/06/2008	7 069
Revenus	Trimestriels
Revenus distribués par part en 2007	11,79 € <small>(Nets de frais de gestion)</small>
Rentabilité prévisionnelle 2008**	5,5 % à 5,7 % <small>(Nette de frais de gestion)</small>
Prix de la part	201 € <small>(Commission de souscription incluse)</small>
Valeur de retrait*	185,92 €
Délai de jouissance	Après un délai d'un mois le 1 ^{er} jour du mois suivant

* Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts.

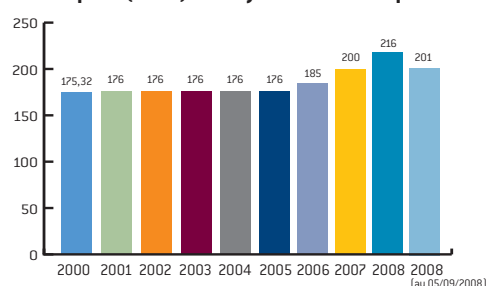
Les prix de part et valeur de retrait ne seront définitifs qu'après approbation du Conseil de Surveillance.

Durée de placement recommandée	8 ans
Minimum de souscription	1 part
Commission de souscription	7,5 % HT <small>(Incluse dans le prix de souscription)</small>
Commission de gestion	10 % HT des recettes brutes <small>(Produits locatifs et financier nets)</small> annuelles HT

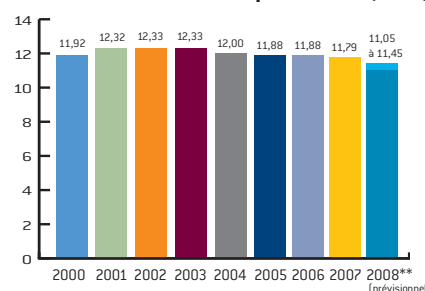
Risques associés

Les parts de SCPI de rendement sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

Prix de la part (en €) au 1^{er} janvier de chaque année



Revenus nets distribués par la SCPI (en €)



Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas une indication de performances futures.

** L'estimation de cette fourchette de distribution, nette de frais de gestion, résulte de l'établissement en fin d'année 2007 du budget de compte d'exploitation 2008. Celui-ci est réalisé à partir des données connues pour l'exercice 2008 (loyers, charges, travaux, ...) et complété par des hypothèses fondées sur une étude détaillée et traçable du patrimoine (hypothèses locatives bail par bail, politique d'asset management immeuble par immeuble, etc) pour déterminer une estimation la plus précise possible des postes de recettes et de dépenses.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital.

Performances globales

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Evolution prix de part	+ 0,39 %	-	-	-	-	+ 5,11 %	+ 8,11 %	+ 8,00 %
Rendement distribué*	6,80 %	7,00 %	7,01 %	7,01 %	6,82 %	6,75 %	6,42 %	5,90 %
Performance globale**	7,19 %	7,00 %	7,01 %	7,01 %	6,82 %	11,86 %	14,53 %	13,90 %

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas une indication de performances futures.

* Montant des revenus distribués sur l'année rapporté au prix de part au 1^{er} janvier.

** Résulte du cumul évolution du prix de part et du rendement distribué.

Patrimoine

Au 31/12/07

Superficie : 95 726 m²

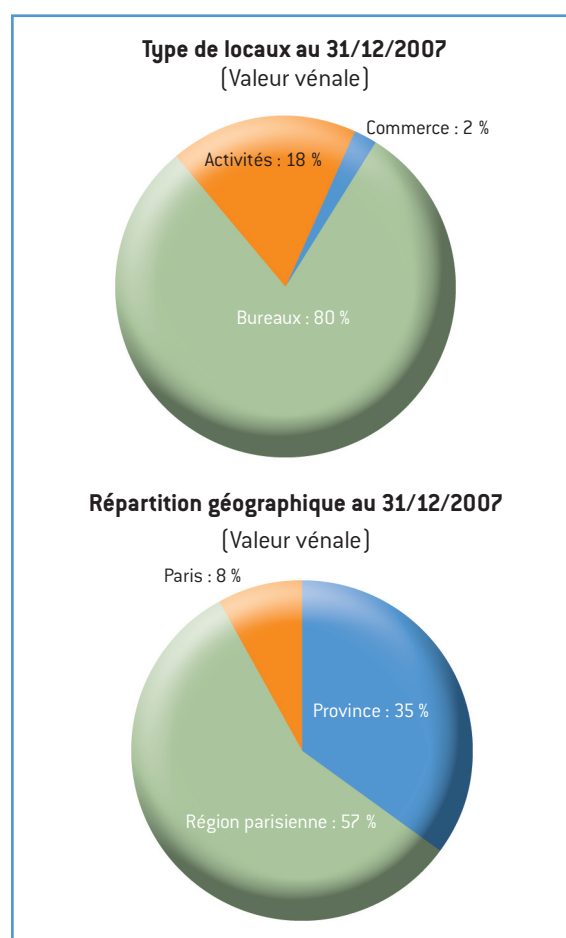
Nombre de propriétés immobilières : 57

Taux d'occupation au 31/12/2007 : 92,7 %

Principaux locataires : Assedic du Sud-Ouest, Apec, Gestetner, Legrand, Laboratoires Yves Rocher, Schneider Automation, Nestlé France, Compagnie Bancaire, BNP Paribas, Good Year, France Télécom, La Poste...

Acquisition récente : immeuble à usage d'entrepôts, activités et bureaux, situé à Bondoufle (91). Surface utile de 5 164 m² louée à Dipropneu. Acquisition conclue au prix de 4 575 000 € droits compris acte en mains (rentabilité nette de 8 %).

La SCPI Immofonds 4 est destinée à tous types d'investisseurs. Les documents légaux (note d'informations et statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.ufg-rem.com.



La note d'information d'Immofonds 4 a reçu le visa COB, devenue AMF : SCPI n°05-10, en date du 8 mars 2005. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Une notice a été publiée au BALO, du 24/12/2007. La société de gestion de portefeuille UFG REM a reçu l'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007.