

Immofonds 4

SCPI de rendement à capital variable / N° Siren : 350504353

La note d'information de Immofonds 4 a reçu le visa AMF SCPI N° 05-10 du 08/03/2005

La société de gestion de portefeuille UFG REM a reçu l'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007

Evolution du patrimoine

Au cours du 3^e trimestre 2009, la SCPI a procédé, dans le cadre de la restructuration de l'immeuble sis 8 place de la bourse et 5/9 rue Feydeau à Paris (2^e), à l'acquisition de surfaces complémentaires, soit, pour sa quote part dans l'indivision, 30 m² utiles libres au rez-de-chaussée, entresol et sous-sol à usage de bureaux. Il a également été obtenu une servitude de passage perpétuelle permettant une issue de secours 24h/24h du côté place de la Bourse. Le coût global de cette opération se monte à **143 700 euros droits compris** acte en mains.

Situation locative

Les principales relocations au cours de ce troisième trimestre, ont porté sur :

- Nice (06), Le Space, 35 % de l'indivision avec Epargne Foncière : les locaux d'activités en rez-de-chaussée de cet immeuble de bureaux connaissent une vacance récurrente compte tenu de leurs spécificités ; une solution pérenne a pu être mise en place avec la signature d'un bail d'une durée ferme de 9 ans avec une crèche, Babilou, Groupe Evancia, un des leaders nationaux dans ce domaine d'activité ; cette location de 750 m² permet d'assurer un loyer en progression de 51 % par rapport au loyer du locataire initial, soit en moyenne 100 euros/m² pour des locaux d'activités et de bureaux ce qui est un niveau de loyer élevé pour cette typologie de locaux ; toutes les précautions ont été prises, tant au niveau du fonctionnement de ce locataire par rapport aux autres locataires de l'immeuble (entrée indépendante, acoustique etc.) qu'au niveau du respect de toutes les normes de sécurité et réglementations prévues pour l'accueil d'enfants en bas âges ; tous les travaux d'aménagements sont pris en charges par le locataire ;
- Bron (69), rue Maryse Bastié : 103 m² loués à CIA International au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans moyennant une progression de loyer de 35 % ;
- Maxeville (54), Parc Saint-Jacques : maintien en place de DEF sur 193 m² jusqu'à fin décembre 2009, aux mêmes conditions locatives.

Les vacants les plus significatifs, à fin septembre 2009, sont situés à :

- Montigny (78), 1 rue Stephenson, 25 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par

Distribution de revenus

Exercice 2008	11,16 €
1 ^{er} trimestre 2009 versé le 30/04/2009 ...	2,79 €
2 ^e trimestre 2009 versé le 31/07/2009 ...	2,79 €
3 ^e trimestre 2009 versé le 31/10/2009 ...	2,79 €
- dont produits financiers	0,03 €
- après retenue à la source	2,79 €
- après prélèvement libératoire	2,78 €
Projet d'acompte 4 ^e trimestre 2009	2,79 €

Rendement

2008	5,17 %
Prévisionnel 2009*	5,4 à 5,6 %

* Sur la base du prix de souscription janvier 2009.

Marché des parts

Conditions de souscription et de retrait

Prix de souscription (acqureur)	201,00 €
Valeur de retrait (nette vendeur)	185,92 €

Délais de jouissance

Souscription : les parts souscrites au cours d'un mois donné portent jouissance, après un délai d'un mois, le 1^{er} jour du mois suivant.

Retrait : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

Volume réalisé au cours du 3^e trimestre

Souscription	4 162
ayant compensé des retraits	
Souscription de parts nouvelles	0
Parts en attente au 30/09/2009	13 978

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (31/12/2008)	176,16 €
Valeur ISF (2009)	185,92 €

Evolution du capital

Au 01/01/2009

Nombre de parts	1 030 185
Capital social	157 618 305 €
Capitalisation	207 067 185 €
Nombre d'associés	7 224

Au 30/09/2009

Nombre de parts	1 030 185
Capital social	157 618 305 €
Capital plafond statutaire	188 190 000 €
Capitalisation	207 067 185 €
Nombre d'associés	7 284

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 3 ^e trimestre 2009	3 744 419 €
Taux d'occupation financier	92,2 %

UFG REM : 2 959 m² libérés par Saipem sur lesquels débute un projet de rénovation majeur, pour une livraison prévue au second trimestre 2010 ;

- Labège (31), Village d'Entreprises : 1091 m² libérés par Sécuritas ; l'immeuble est mis en vente avec une cible utilisateur ;
- Aix-en-Provence (13), La Robole (1013 m²) : la rénovation en cours s'achève ;
- Paris (2^e), Carré Feydeau (997 m²), 15 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : les travaux de rénovation de l'immeuble ont été terminés comme prévu en juillet ; un espace d'accueil a été mis en place afin de mettre en valeur les locaux auprès des utilisateurs ; la commercialisation privilégie une location de la totalité même si la rénovation de l'immeuble a prévu sa divisibilité par plateaux ;
- Créteil (94), Tec Parc, bâtiment Tera (607 m²) : immeuble neuf de 1215 m² de bureaux et activités high-tech acquis en

août 2005 ; Créteil étant la préfecture du Val de Marne, les administrations et organismes para publics restent des locataires récurrents et surtout pérennes dans le temps c'est donc vers cette cible que la commercialisation est accentuée ; la mise en service de l'extension de la ligne 8 en 2011 (Station : Créteil Parc des Sports) à proximité du Tec Parc, place ce site tertiaire parmi les offres neuves de la commune les plus attractives ;

- Boulogne (92), rue d'Aguesseau (494 m²) : immeuble rénové et climatisé proposé à la division ;
- Saint-Priest (69), ZAC du Perches (427 m²) : rénovation terminée, commercialisation relancée.

Résiliations significatives connues pour les 6 prochains mois :

- Nanterre (92), Le Vermont, 10 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM, bâtiment indé-

Immofonds 4 (suite)

SCPI de rendement à capital variable / N° Siren : 350504353

La note d'information de Immofonds 4 a reçu le visa AMF SCPI N° 05-10 du 08/03/2005

La société de gestion de portefeuille UFG REM a reçu l'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007

pendant de 15 000 m² (1 519 m² détenus par Immofonds 4) libéré par RTE à fin septembre 2009, sera à rénover voire à restructurer afin d'être présenté à l'offre locative de façon optimum sur ce secteur péri Défense en pleine mutation ; plusieurs degrés de rénovation ont été étudiés ainsi que son éventuelle relocation en l'état ; les audits préalables sont en cours ;

- Croissy-Beaubourg (77), ZAC Paris Est : 1 783 m² libérés par APM France mi novembre 2009, tentative de maintien en place en cours ;
- Créteil (94), rue Eugène Dupuis Immeuble Picot : 1 238 m² seront libérés par SNEF fin décembre 2009 ;
- Paris (16^e), rue Raffet, 63,16 % de l'indivision avec Epargne Foncière : le locataire, RD Promotion dont le bail concerne 412 m² (pour Immofonds 4) arrive à son terme fin décembre 2009, a d'ores et déjà négocié son maintien en place à compter du 1^{er} janvier 2010, moyennant une diminution de loyer de l'ordre de 22 % pour un réajustement aux valeurs locatives actuelles du marché.

Marché des parts

Les souscriptions enregistrées au cours du trimestre demeurent modestes à 836 000 euros et ont assuré la contrepartie au retrait de 4 162 parts ; toutefois quelque 93 associés restent dans l'attente de leur retrait (1,3 % du total des parts) pour un montant de 2,8 millions d'euros depuis plusieurs semaines. Cependant, depuis l'été dernier les flux de souscriptions mensuels sont comparables au volume mensuel de demande de retrait traduisant ainsi une amélioration des conditions de fluidité du marché des parts. ■