

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

Situation locative

Les principales relocations de ce dernier trimestre, ont essentiellement concerné des renouvellements moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau marché :

- Fontenay sous Bois (94), avenue des Olympiades (40 % de l'indivision avec Epargne Foncière) conclusion d'un nouveau bail commercial avec Genegis aux mêmes conditions de loyer à effet rétroactif du 1^{er} avril 2009 (dont la quote part pour Immofonds 4 représente 1 245 m²) ;
- A Boulogne (92), rue d'Aguesseau, un bail 3/6/9 ans a été signé avec la société Vengroff Williams pour 249 m² de bureaux vacants ; des contacts sont en cours pour le solde soit 598 m² ;
- Croissy Beaubourg (77), ZAC Paris Est : maintien en place sur 1 761 m² pour une durée minimum de 13 mois signé par APM France ;
- Montpellier (34), rue de la Croix Lavit : renouvellement du bail de La Poste sur 3 100 m² à effet rétroactif du 26 juin 2009 ;
- Nice (06), Le Space (35 % de l'indivision avec Epargne Foncière) : le solde à louer de 1 694 m² a trouvé preneur avec la signature d'un bail avec Dumez à effet du 1^{er} janvier 2010.

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

- Nanterre (92), Le Vermont, 10 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM, bâtiment indépendant de 15 000 m² (1 519 m² détenus par Immofonds 4) libérés 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 se poursuivent ;
- Créteil (94), rue Eugène Dupuis Immeuble Picot : 1 238 m² libérés par SNEF fin décembre 2009.
- Montigny (78), 1 rue Stephenson, 25 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : 2 959 m² pour lesquels la rénovation se poursuit en vue d'une livraison prévue au second trimestre 2010 ;
- Labège (31), Village d'Entreprises : 1 091 m² libérés par Sécuritas ; l'immeuble est mis en vente avec une cible utilisateur ;
- Aix-en-Provence (13), La Robole (1 013 m²) : la rénovation est terminée, contact locatif ;

Distribution de revenus

Exercice 2009.....	10,89 €
1 ^{er} trimestre versé le 30/04/2009.....	2,79 €
2 ^e trimestre versé le 31/07/2009.....	2,79 €
3 ^e trimestre versé le 31/10/2009.....	2,79 €
4 ^e trimestre versé le 31/01/2010.....	2,52 €
- dont produits financiers.....	0,00 €
- après retenue à la source.....	2,52 €
- après prélèvement libératoire.....	2,52 €
Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2010.....	2,52 €

Rendement

2010.....	5,42 %
Prévisionnel 2010.....	autour de 5 %

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 4^e trimestre

Souscription.....	7 122
ayant compensé des retraits.....	
Souscription de parts nouvelles.....	0
Parts en attente au 31/12/2009.....	7 695

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (27/11/2009).....	165,78 €* €
Valeur ISF (2010).....	185,92 €

* La valeur au 31/12/2009 sera publiée sur le prochain bulletin.

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 31/12/2009

Nombre de parts.....	1 030 185
Capital social.....	157 618 305 €
Capital plafond statutaire.....	188 190 000 €
Capitalisation.....	207 067 185 €
Nombre d'associés.....	7 266

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 4 ^e trimestre 2009.....	3 058 412 €
Taux d'occupation financier.....	88,2 %

- 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 sont terminés. 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 1 215 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 ;
- Créteil (94), rue Eugène Dupuis Immeuble Picot : 1 238 m² libérés .

Distribution de revenu

Le résultat distribuable pour l'exercice 2009 totalise **10,89 euros par part**. Aussi l'acompte du dernier trimestre distribué ce 29 janvier a-t-il été fixé à **2,52 euros**. La distribution prévisionnelle pour 2010 de **10,08 euros** conduit à maintenir l'acompte trimestriel fixé à **2,52 euros par part à compter du 30 avril prochain**.

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

Marché des parts

La progression de la collecte trimestrielle à **1,4 millions d'euros** ce dernier trimestre a permis d'assurer la contrepartie au retrait de 7 122 parts ; toutefois quelque 50 associés restent dans l'attente de leur retrait (0,7 % du total des parts) pour un montant limité de 1,4 millions d'euros. Ce **volume diminué de moitié** depuis le précédent trimestre confirme l'amélioration de la fluidité du marché des parts. ■