

# 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 ou renégociations, au cours de ce premier trimestre, ont porté sur :

- Nanterre (92), Le Carillon (7,5 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : renégociation avec Véolia sur 11750 m<sup>2</sup> (surface globale) actant un réajustement du loyer facial à 391 €/m<sup>2</sup> parkings et réserves inclus ainsi que le remplacement des ventilos convecteurs pris en charge par le bailleur ; ces nouvelles conditions locatives ont été renégociées dans le cadre d'un engagement ferme sur 6 ans ;
- Aix-en-Provence (06), La Robole : 1 012 m<sup>2</sup> de bureaux loués à Sofresid au titre d'un bail 6/9 ans qui prendra effet le 6 mai avec l'application d'une progressivité de loyer sur les 1<sup>res</sup> années du bail ;
- Canejan (33), Actpolis : maintien en place de Véritas sur 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux au titre d'un nouveau bail 6/9 ans ayant pris effet le 1er janvier et moyennant un réajustement du loyer annuel aux valeurs locatives de marché, soit une baisse de 13 % ;
- Boulogne (92), rue d'Aguesseau : 245 m<sup>2</sup> loués à Thyssen au titre d'un bail 3/6/9 ans.

Les vacants les plus significatifs, au 31 mars sont situés à :

- Montigny (78), 1 rue Stephenson (25 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : 6 272 m<sup>2</sup> libérés par Saipem sur lequel un projet de rénovation a débuté, pour une livraison recalée à juillet 2010 ;
- Labège (31), Village d'Entreprises : 1 053 m<sup>2</sup> à l'arbitrage ;
- Aix-en-Provence (13), La Robole (1 013 m<sup>2</sup>) : rénovation terminée et des contacts locatifs se poursuivent ;
- Paris (2<sup>e</sup>), Carré Feydeau (1 080 m<sup>2</sup>) (15 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : immeuble indépendant rénové de façon qualitative dont la commercialisation privilégie une location de la totalité, même si la rénovation de l'immeuble a prévu sa divisibilité par plateaux, des contacts locatifs se poursuivent ;
- Créteil (94), Tec Parc, bâtiment Tera : 607 m<sup>2</sup> sont disponibles ;

## Distribution de revenus

Exercice 2009.....	10,89 €
1 <sup>er</sup> trimestre versé le 30/04/2010.....	2,52 €
- dont produits financiers.....	0,00 €
- après retenue à la source.....	2,52 €
- après prélèvement libératoire.....	2,52 €
Projet d'acompte 2 <sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> trimestre

Souscription.....	3 410
ayant compensé des retraits	
Souscription de parts nouvelles.....	0
Parts en attente au 31/03/2010.....	6 723

## Valeurs de référence

Valeur de réalisation (31/12/2009).....	166,06 €
Valeur ISF (2010).....	185,92 €

## Evolution du capital

### Au 01/01/2010

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

### Au 31/03/2010

Nombre de parts.....	1 030 185
Capital social.....	157 618 305 €
Capital plafond statutaire.....	188 190 000 €
Capitalisation.....	207 067 185 €
Nombre d'associés.....	7 286

## Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés	
au cours du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010.....	3 384 218 €
Taux d'occupation financier.....	86,5 %

## Marché des parts

La collecte trimestrielle à **0,7 million d'euros** ce premier trimestre a permis d'assurer la contrepartie au retrait de 3 410 parts ; toutefois quelque 70 associés restent dans l'attente de leur retrait (0,6 % du total des parts) pour un montant limité de 1,35 millions d'euros. Ce **volume en diminution de 12 %** depuis le précédent trimestre confirme l'amélioration de la fluidité du marché des parts. ■

Les prochaines résiliations significatives concernent :

- Mérignac (33), Domaine de Pelus (1 113 m<sup>2</sup>) qui seront libérés par Cofathec au 31 août 2010 ;
- Grenoble (38), Le Grenat (1 125 m<sup>2</sup>) seront libérés par Reynolds au 30 septembre 2010.