

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 deuxième trimestre, ont porté sur :

- Créteil (94), Tec Parc, bâtiment Tera : la totalité des 607 m² vacants a été louée à Konika au titre d'un bail 3/6/9 ans ;
- Mérignac (33), Domaine de Pelus : la totalité des locaux vacants soit 1 113 m² a été relouée à GDF Suez ;
- Grenoble (38) le Grenat : maintien en place de Reynolds sur une surface de 1 125 m² au titre d'un nouveau bail ;
- Rennes (35) immeuble Hermès : signature d'un bail 4/6/9 ans avec l'ARS sur la totalité de 916 m² au lieu et place de Yves Rocher sur le point de délivrer congé.

Les vacants les plus significatifs, au 30 juin sont situés à :

- Montigny (78), 1 rue Stephenson, (25 % de l'indivision de 15 000 m² entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : la rénovation des 12 000 m² vacants sera livrée comme prévue courant juillet ;
- Labège (31), Village d'Entreprises : 1 053 m² à l'arbitrage ;
- Paris (2^e), Carré Feydeau (15 % de l'indivision de 6 000 m² entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : des négociations sont menées avec deux utilisateurs intéressés chacun par la location de la totalité de l'immeuble ; le process de validation est engagé par chacune de ces entités aux fins d'entériner les termes des négociations ; la dernière étape de la rénovation avec le ravalement de la façade s'achève ;
- Créteil (94), rue Eugène Dupuis Immeuble Picot : 1 238 m² vacants ;
- Nanterre (92), Le Vermont (10 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) bâtiment indépendant de 15 000 m² pour lequel plusieurs niveaux de rénovation ont été étudiés ; deux utilisateurs analysent actuellement leur implantation sur la totalité de l'immeuble selon leur cahier des charges respectif ;
- Boulogne (92), rue d'Aguesseau : le dernier lot vacant de 353 m² est en cours de prise à bail dans le cadre de l'extension d'un locataire en place ;

Distribution de revenus

Exercice 2009.....	10,89 €
1 ^{er} trimestre versé le 30/04/2010.....	2,52 €
2 ^e trimestre versé le 31/07/2010.....	2,52 €
- dont produits financiers.....	0,03 €
- après retenue à la source.....	2,52 €
- après prélèvement libératoire.....	2,51 €
Projet d'acompte 3 ^e 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 (acquéreur).....	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 2^e trimestre

Souscription.....	4 663
ayant compensé des retraits	
Souscription de parts nouvelles.....	0
Parts en attente au 30/06/2010.....	5 668

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 30/06/2010

Nombre de parts.....	1 030 185
Capital social.....	157 618 305 €
Capital plafond statutaire.....	188 190 000 €
Capitalisation.....	207 067 185 €
Nombre d'associés.....	7 273

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés	
au cours du 2 ^e trimestre 2010.....	3 667 420 €
Taux d'occupation financier.....	86,6 %

La prochaine résiliation significative concerne :

- Créteil (94) Tec Parc Le Giga : 1 193 m² libérés mi aout 2010.

Marché des parts

La collecte de **0,9 million d'euros** ce deuxième trimestre a permis d'assurer la contrepartie au retrait de 4 663 parts ; toutefois quelque 75 associés restent dans l'attente de leur retrait (0,5 % du total des parts) pour un montant limité de 1,13 millions d'euros. Ce **volume en diminution de 15 %** depuis le précédent trimestre montre l'amélioration de la fluidité du marché des parts. ■