

Epargne Foncière

SCPI de rendement à capital fixe / N° Siren : 305 302 689

La nouvelle note d'information d'Epargne Foncière a reçu le visa AMF SCPI N° 05-08 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 Epargne Foncière a arbitré deux biens immobiliers pour un montant global de 1 685 000 euros hors droits net vendeur :

- Des bureaux en copropriété d'une surface d'environ 510 m² sis Esplanade Daumesnil, 8, rue Charles Pathé à **Vincennes (94)**. Ces locaux, vendus au prix de 1 305 000 euros net vendeur, étaient situés au cœur d'un secteur à dominante résidentiel, dans une importante copropriété mixte bureaux / habitation. Il s'agissait d'un ensemble immobilier multi locataires. Les baux, certains anciens, portaient sur de petites surfaces à partir de 67 m². Il y avait un risque important de départ des locataires à court terme.
- Des lots de copropriété à usage de bureaux, d'une superficie d'environ 292 m², sis "Tour Bretagne" 4, place de Bretagne / 8, rue du Pont Sauvetout à **Nantes (44)** ont été cédés pour un montant de 380 000 euros hors droits net vendeur. Cette surface située dans un immeuble de grande hauteur des années 1970, représentait environ 2 % de la copropriété et le niveau de charges était élevé pour un état médiocre.

Situation locative

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

- Nice (06) Le Space, 65 % de l'indivision avec Immofonds 4 : 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 (487 m² pour Epargne Foncière) 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,

Distribution de revenus

Exercice 2008.....	39,99 €
1 ^{er} trimestre versé le 30/04/2009	10,02 €
2 ^e trimestre versé le 31/07/2009	10,02 €
3 ^e trimestre versé le 31/10/2009	10,02 €
- dont produits financiers	0,12 €
- après retenue à la source	10,01 €
- après prélèvement libératoire.....	9,99 €
Projet d'acompte 4 ^e trimestre 2009	10,02 €

Rendement

2008	6,16 %
Prévisionnel 2009*	autour de 6,5 %

* Sur la base du prix moyen pondéré du trimestre.

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (31/12/2008).....	737,27 €
Valeur ISF (2009).....	551,25 €

Evolution du capital

Au 01/01/2009

Nombre de parts.....	954 056
Capital social	145 970 568 €
Capitalisation	612 904 655 €
Nombre d'associés	20 249

Au 30/09/2009

Nombre de parts.....	954 056
Capital social	145 970 568 €
Capitalisation	588 643 011 €
Nombre d'associés	20 150

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 3 ^e trimestre 2009	15 331 740 €
Taux d'occupation financier.....	90,2 %

Marché des parts

Conditions d'achat et de vente
Le prix d'exécution constaté lors des confrontations hebdomadaires (mercredi) permet l'échange du maximum de parts offertes et demandées.

- 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.
- Marseille (13), Le Stratège : 100 m² loués à Réunica au titre d'un bail 3/6/9 ans ;
- Fontaine-les-Dijon (21), Broges IV : 359 m² loués à Eisec au titre d'un bail de courte durée de 6 mois à compter de juillet 2009 ;

Confrontations depuis le 4^e trimestre 2008

Moyennes pondérées par trimestre, dernière confrontation du 3^e trimestre

Acquéreur (prix payé)	Vendeur (prix d'exécution)	Nombre de parts échangées
4^e trim. 2008		
642,42 €	575,51 €	3 294
1^{er} trim. 2009		
608,20 €	544,65 €	3 824
2^e trim. 2009		
609,09 €	545,45 €	5 423
3^e trim. 2009		
616,99 €	552,52 €	4 383
30/09/2009		
637,55 €	570,94 €	166

Rappel : l'ensemble des données caractérisant ce marché est consultable sur le site internet www.ufg-scp.com

Prix offerts à la vente et à l'achat au 01/10/2009 :

Les 5 prix les plus bas offerts à la vente

580,99 €	3 parts
593,50 €	8 parts
628,00 €	7 parts
640,00 €	25 parts
-	-

Les 5 prix les plus hauts offerts à l'achat

620,00 €	40 parts
611,35 €	15 parts
611,00 €	10 parts
609,00 €	2 part
608,94 €	43 parts

Délais de jouissance

Acquisition : les parts acquises au cours d'un mois donné portent jouissance à partir du 1^{er} jour du mois suivant.

Vente : la date de fin de jouissance des parts cédées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée la transaction.

- Saint-Herblain (44), Parc de l'Angevinière : 147 m² loués à Nacarar au titre d'un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en juillet 2009 moyennant un réajustement aux valeurs locatives du marché (soit -3 %) ;
- Paris (16^e), rue Kepler : 14 m² loués à CSEIF au titre d'un bail civil 3/6/9 ans et bénéficiant d'une progression de loyer de 19,7 % ;

Epargne Foncière (suite)

SCPI de rendement à capital fixe / N° Siren : 305 302 689

La nouvelle note d'information d'Epargne Foncière a reçu le visa AMF SCPI N° 05-08 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

- Paris (16^e), rue de la Tour : 309 m² repris par Vilo au titre d'un bail 3/6/9 ans, après le départ anticipé de BESV moyennant indemnité de résiliation ;
- Paris (10^e), Cours des Petites Ecuries : maintien en place de Syndex jusqu'à fin décembre, sur 330 m² aux mêmes conditions locatives ;
- Maxeville (54), Parc Saint-Jacques : maintien en place jusqu'à fin décembre de IMF Ingénierie dont le bail porte sur 141 m² ;
- Marseille (13), Colbert-Ste Barbe : renouvellement du bail de la Lloyd's portant sur 151 m² à compter de juillet 2009 au titre d'un avenant 3/6/9 ans et moyennant une progression de loyer de 10 %.

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

- Paris (13^e), Le Palatino (9 783 m²) : tour IGH hors secteur tertiaire en copropriété ; étude de valorisation sur la base de transformation en logements et résidences services afin d'optimiser l'arbitrage ;
- Rungis (94), Le Latéral 7 (3 379 m²) : cadre juridique très particulier, bail à construction sur un terrain dont la concession s'éteint en 2020 ; les études techniques ont confirmé une forte présence d'amiante et transformateur avec pyralène ; l'activité est encadrée sur ce secteur géré par Sogaris en périphérie du MIN (concession) ; des études de faisabilité sont en cours ;
- Saint-Denis (93), Galerie Bulle (2 641 m²) : hors commercialisation ; l'arbitrage sous forme d'une dation dans le cadre de l'opération de réaménagement du centre ville est à l'étude ;
- Antony (92), Frères Lumières (2 715 m²) : arbitrage ;
- Paris (13^e), Rue Albert (2 042 m² dont 1 879 m² sont des réserves et/ou des locaux d'activités) ;
- Montigny (78), Le Stephenson, 17 % de l'indivision de 12 000 m² entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM: 2 012 m² libérés par Saipem pour lesquels un projet de rénovation majeur a débuté, pour une livraison prévue au second trimestre 2010 ;
- Blagnac (33), L'escadrille (1 941 m²) ;
- Paris (15^e), Tour Montparnasse 13^e étage (1 739 m²) : le désamiantage est terminé ; des travaux de rénovation sont en cours pour une livraison début décembre 2009 ;
- Nice (06), Le Space (65 % de l'indivision avec Immofonds 4) solde à louer 1 694 m² : projet technique global sur cet immeuble

afin d'utiliser à bon escient une période de relativement forte vacance dans l'immeuble pour mettre à niveau tous les équipements et valoriser le site ;

- Dijon (21), le Mercure (1 513 m²) : désamiantage et rénovation terminés ;
- Lyon (69), BBC (1 462 m²) : projet de rénovation et lancement de l'étude de faisabilité et du permis de construire ;
- Villebon-sur-Yvette (91), Norbaltique : 990 m² libérés par Imaje à fin juin 2009 ;
- Levallois (92), rue Jules Guesde (915 m²) : l'expropriation par la mairie est en cours ;
- Paris (1^{er}), Ventadour Building Opéra (800 m²) : désamiantage et rénovation sont en cours ;
- Paris (13^e), Dessous des Berges (767 m²) : la rénovation des bureaux est terminée ;
- Rennes (35), rue du Clos Courtel : 439 m² libérés par Silicomp-AQL à fin juin 2009 ;
- Paris (13^e), Avenue d'Italie (364 m²) : une solution trouvée au problème de conformité des locaux permet le démarrage des travaux au dernier trimestre 2009.

Les prochaines résiliations significatives connues concernent :

- Clichy-La-Garenne (92), Les Chasses : 1 226 m² sont libérés par Casteels France ;
- Paris (13^e), Gare Chevaleret : 574 m² libérés par Forclum fin décembre 2009 ;
- Boulogne (92), Parc du Jour et de la Nuit : maintien en place de Septime dont le bail devait se terminer fin décembre 2009, portant sur 830 m² et moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché ;
- Paris (16^e), rue Raffet, 36,84 % de l'indivision avec Immofonds 4 : le locataire RD Promotion dont le bail portant sur 240 m² (pour Epargne Foncière) 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 de marché ;
- Paris (13^e), Dessous des Berges : 261 m² seront libérés par Médialog fin janvier 2010 ;
- Antony (92), Frères Lumières : 1 358 m² pourraient être libérés par Office Dépôt fin février 2010 ;
- Montbonnot (38), Espace Beledonne : 2 836 m² pourraient être libérés par Teamlog au 15 mars 2010 ; des négociations sont engagées pour son maintien en place.

Marché des parts

Avec un volume échangé de 4 383 parts ce trimestre, le prix moyen pondéré payé par l'acquéreur progresse de 7,90 euros par part à **616,99 euros** ; à noter la poursuite de la hausse au cours des dernières semaines pour atteindre **637,55 euros** au 30 septembre.

L'engouement des acquéreurs peut s'expliquer par le niveau des distributions dont le cumul prévisionnel en 2009 de **40,08 euros** par part offre un rendement prévisionnel attractif voisin de **6,3 %** net de toute charge. Cette performance est également appréciée des associés qui demeurent peu nombreux à souhaiter céder les parts dont ils sont titulaires. ■