

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 4^e trimestre 2009, la SCPI Epargne Foncière a arbitré cinq actifs immobiliers pour un montant de 3 798 000 euros hors droits net vendeur :

- un immeuble indépendant d'entrepôts ou ateliers avec bureaux annexes sis place de Gutenberg à **Templemars (59)**, cédé pour un montant de 720 000 euros hors droits net vendeur. Ce bâtiment ancien nécessitait des travaux de remise aux normes et d'amélioration importants qui pénalisent la rentabilité future ;
- un immeuble indépendant à usage de commerces à **Grenoble (38)**, cédé au prix de 880 000 euros hors droits net vendeur. Ce centre commercial était obsolète et nécessitait un programme important de travaux ;
- des lots de copropriété à usage de bureaux sis 117/119, boulevard Stalingrad, Central Parc à **Villeurbanne (69)**, ont été cédés pour un montant de 343 000 euros hors droits net vendeur. Ces lots se libéraient au 31 décembre 2009 et nécessitaient une rénovation complète ;
- un immeuble indépendant à usage de bureaux à « Parc de la Vatine » 34, rue Raymond Aron **Mont-Saint-Aignan (76)**, au prix de 940 000 euros hors droits net vendeur. Le locataire principal devait résilier son bail et lui avoir vendu ce bâtiment nous a permis d'obtenir une bonne valeur de convenance ;
- des lots de copropriété à usage de bureaux sis dans le Mazière, 2, rue des Mazières à **Evry (91)**, cédés pour un montant de 915 000 euros hors droits net vendeur. Ces bureaux construits en 1977 nécessitaient des travaux de rénovation importants dont la dépose de l'amiante dans les parties communes.

Situation locative

A la relocation de petites surfaces vacantes représentant un total de 465 m² au titre de 5 baux commerciaux 3/6/9 ans, dont 3 en province, plusieurs renouvellements et renégociations de loyer portant sur un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché ont été conclus et concernent :

- renouvellement du bail PMU à St Herblain (44), Parc de l'Angevinière pour 340 m² ;

| Distribution de revenus | |
|--|---------|
| Exercice 2009..... | 40,08 € |
| 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 € |
| 4 ^e trimestre versé le 31/01/2010..... | 10,02 € |
| - dont produits financiers..... | 0,06 € |
| - après retenue à la source..... | 10,01 € |
| - après prélèvement libératoire..... | 10,00 € |
| Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2010..... | 10,02 € |

| Rendement | |
|-------------------------|--------|
| 2009..... | 6,26 % |
| Prévisionnel 2010*..... | 6,10 % |

* Sur la base du prix moyen pondéré du trimestre.

| Valeurs de référence | |
|---|----------|
| Valeur de réalisation (27/11/2009)..... | 724,11 € |
| Valeur ISF (2010)..... | 586,57 € |

| 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 31/12/2009 | |
| Nombre de parts..... | 954 056 |
| Capital social..... | 145 970 568 € |
| Capitalisation..... | 613 391 224 € |
| Nombre d'associés..... | 20 108 |

| Etat du patrimoine locatif | |
|---|--------------|
| Montant des loyers encaissés au cours du 4 ^e trimestre 2009..... | 11 739 103 € |
| Taux d'occupation financier..... | 88,8 % |

| 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. | |

| Confrontations depuis le 1 ^{er} trimestre 2009 | | |
|--|----------------------------|---------------------------|
| Moyennes pondérées par trimestre, dernière confrontation du 4 ^e trimestre | | |
| Acquéreur (prix payé) | Vendeur (prix d'exécution) | Nombre de parts échangées |
| 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 |
| 4^e trim. 2009 | | |
| 642,93 € | 575,14 € | 3 379 |
| 30/12/2009 | | |
| 655,00 € | 586,57 € | 125 |

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

| Prix offerts à la vente et à l'achat au 31/12/2009 : | |
|--|----------|
| Les 5 prix les plus bas offerts à la vente | |
| 629,00 € | 11 parts |
| 640,00 € | 25 parts |
| - | - |
| - | - |
| - | - |
| Les 5 prix les plus hauts offerts à l'achat | |
| 625,67 € | 31 parts |
| 625,19 € | 80 parts |
| 625,00 € | 5 parts |
| 624,72 € | 40 parts |
| 624,71 € | 45 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. | |

- maintien en place de AFD Technologies à Paris (8^e) 50, Champs Elysées sur 411 m² ;
- maintien en place de Septime sur 830 m² à Boulogne (92), Parc du Jour et de la Nuit ;
- passage à l'indice des loyers commerciaux (ILC s'appuyant pour moitié sur celui des prix et pour le solde partage entre l'indice de la construction et celui du chiffre d'affaires des commerces) pour les 818 m²

occupés par l'enseigne Franprix rue de Vaugirard à Paris (15^e) entraînant une hausse de leur loyer de 3 % ;

- Toulouse (31), Basso Cambou : renégociation du bail d'Akra Services portant sur 2 570 m² permettant son maintien en place à effet rétroactif au 1^{er} juillet 2009 ;
- Fontenay sous Bois (94), avenue des Olympiades (60 % de l'indivision

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

avec Immofonds 4) 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 Epargne Foncière représente 1 868 m²) ;

- Montbonnot (38), Espace Beledonne: Teamlog poursuit l'occupation de la totalité de l'immeuble soit 2 836 m² après signature d'un nouveau bail commercial ;
- Nice (06), Le Space (65 % de l'indivision avec Immofonds 4) : 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 :

- 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 encadré 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 ;
- 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 pour les-

quels la rénovation se poursuit en vue d'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 et la rénovation sont achevés ;
- 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 ;
- Levallois (92), rue Jules Guesde (915 m²) : expropriation par la mairie en cours ;
- Paris (1^{er}), Ventadour Building Opéra (800 m²) : désamiantage et rénovation sont en cours ;
- Rennes (35), rue du Clos Courtel : 439 m² ;
- Paris (13^e), Avenue d'Italie (364 m²) : une solution trouvée au problème de conformité des locaux a permis le démarrage des travaux au dernier trimestre 2009 ;
- Clichy La Garenne (92), Les Chasses : 1 226 m² libérés par Casteels France fin septembre 2009 ;
- Paris (13^e), Gare Chevaleret : 574 m² libérés par Forclum fin décembre 2009.

Les prochaines résiliations significatives connues concernent :

- Paris (13^e), Dessous des Berges : 261 m² libérés par Médialog fin janvier 2010 ;
- Quint-Fonsegrives (31) : 2 413 m² seront libérés par SAUR fin mars 2010, toutefois l'extension du bâtiment est à l'étude dans le cadre d'un projet clef en main pour ce locataire ayant besoin d'extension ;
- Lyon (69), La Villardière : 1 190 m² départ confirmé d'Abell Entertainment fin mai 2010 ;
- Aix en Provence (13), Pichaury D10 : 969 m² libérés par Europarc Pythéas fin juin 2010.

Marché des parts

Avec un volume échangé de 3 379 parts ce trimestre, le prix moyen pondéré payé par l'acquéreur progresse sensiblement de 4,2 % par part à **642,93 euros** ; à noter la poursuite de la hausse au cours des dernières semaines pour atteindre **655 euros** au 31 décembre.

L'engouement des acquéreurs peut s'expliquer par le niveau des distributions dont le cumul atteint en 2009 est de **40,08 euros** par part offrant un rendement attractif de **6,26 %** net de toute charge. Cette performance est également appréciée des associés qui demeurent peu nombreux à souhaiter céder les parts dont ils sont titulaires.

Lors de sa dernière réunion, votre conseil de surveillance et votre société de gestion ont convenu que soit engagée une étude visant à définir les modalités d'une possible augmentation du capital d'Epargne Foncière. Une description détaillée (objectifs, montant, prix d'émission, durée etc...) sera donc réalisée et présentée au cours de la réunion du mois de mars prochain en vue de soumettre le projet à l'accord des associés à l'assemblée de juin 2010.

Sans préjuger des résultats et en toute hypothèse, le prix d'émission futur nécessairement voisin de l'actuelle valeur de réalisation devrait favoriser une évolution positive du prix de part sur le marché par confrontation. ■