

# 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 1<sup>er</sup> trimestre 2010, la SCPI Epargne Foncière a arbitré 3 actifs immobiliers pour un montant global de 510 500 euros hors droits net vendeur :

- plusieurs lots de copropriété d'une surface d'environ 44 m<sup>2</sup> à usage de bureaux sis 117-119 boulevard Stalingrad, Central Parc à **Villeurbanne (69)** ont été cédés pour un montant de 75 000 euros hors droits net vendeur. Le locataire a acquis ses locaux. Son bail était en tacite reconduction ;
- des lots de copropriété d'une surface d'environ 144 m<sup>2</sup> à usage de commerce sis 33 cours Fauriel à **Saint-Etienne (42)** ont été cédés pour un montant de 160 000 euros hors droits net vendeur. Il s'agit d'une copropriété mixte commerce/habitation. Un utilisateur s'est porté acquéreur de ces locaux suite au départ du locataire fin janvier 2010 ;
- une surface de bureaux en copropriété d'environ 359 m<sup>2</sup> sis 2 rue Dauphiné, Immeuble Les Broges IV à **Fontaine Les Dijon (21)** a été cédée pour un montant de 275 500 euros hors droits net vendeur. Ces locaux étaient obsolètes et situés dans un environnement d'habitation.

## Situation locative

Les principales relocations ou renégociations, au cours de ce premier trimestre, ont porté sur :

- Saint-Priest (69), Europarc : maintien en place de Iveco, qui avait délivré congé sur 3 332 m<sup>2</sup> de bureaux, au titre d'un nouveau bail 4/6/9 ans et moyennant un loyer annuel réajusté aux valeurs locatives marché, soit une baisse de 30 % ;
- Montbonnot (38), Espace Beldonne : maintien en place de Teamlog, qui avait délivré congé sur 2 835 m<sup>2</sup> de bureaux, au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans moyennant un réajustement du loyer annuel aux valeurs locatives marché soit une baisse de 18 % et des travaux concernant notamment les équipements tels que la climatisation et les ascenseurs ;
- Toulouse (31), Basso Combo : maintien en place de Schneider, qui avait délivré congé sur 1 396 m<sup>2</sup> de bureaux, au titre d'un avenant de renonciation à congé et d'un réa-

### Distribution de revenus

|   |         |
|---|---------|
| Exercice 2009.....                                  | 40,08 € |
| 1 <sup>er</sup> trimestre versé le 30/04/2010.....  | 10,02 € |
| - dont produits financiers.....                     | 0,06 €  |
| - après retenue à la source.....                    | 10,01 € |
| - après prélèvement libératoire.....                | 10,00 € |
| Projet d'acompte 2 <sup>e</sup> trimestre 2010..... | 10,02 € |

### Rendement

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| 2009.....               | 6,26 % |
| Prévisionnel 2010*..... | 6,00 % |

\* Sur la base du prix moyen pondéré du trimestre.

### Valeurs de référence

|   |          |
|---|----------|
| Valeur de réalisation (31/12/2009)..... | 725,75 € |
| Valeur ISF (2010).....                  | 586,57 € |

### Evolution du capital

#### Au 01/01/2010

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

#### Au 31/03/2010

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Nombre de parts.....   | 954 056       |
| Capital social.....    | 145 970 568 € |
| Capitalisation.....    | 640 724 928 € |
| Nombre d'associés..... | 20 069        |

### Etat du patrimoine locatif

|  |              |
|--|--------------|
| Montant des loyers encaissés au cours du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010..... | 13 561 373 € |
| Taux d'occupation financier.....   | 88,5 %       |

- justement du loyer annuel aux valeurs locatives marché soit une baisse de 25 % ;
- Aix-en-Provence (06), Parc du Pichaury : maintien en place de Pythéas, qui avait délivré congé sur 969 m<sup>2</sup> de bureaux, au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans qui prendra effet au 1<sup>er</sup> juillet moyennant un réajustement du loyer annuel aux valeurs locatives marché soit une baisse de 21 % ;

### 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 2<sup>e</sup> trimestre 2009

Moyennes pondérées par trimestre, dernière confrontation du 1<sup>er</sup> trimestre 2010.

| Acquéreur (prix payé) | Vendeur (prix d'exécution) | Nombre de parts échangées |
|-----------------------|----------------------------|---------------------------|
|-----------------------|----------------------------|---------------------------|

|                                  |          |          |       |
|----------------------------------|----------|----------|-------|
| <b>2<sup>e</sup> trim. 2009</b>  | 609,09 € | 545,45 € | 5 423 |
| <b>3<sup>e</sup> trim. 2009</b>  | 616,99 € | 552,52 € | 4 383 |
| <b>4<sup>e</sup> trim. 2009</b>  | 642,93 € | 575,14 € | 3 379 |
| <b>1<sup>er</sup> trim. 2010</b> | 671,58 € | 601,42 € | 2 663 |
| <b>31/03/2010</b>                | 675,23 € | 604,69 € | 179   |

Rappel : l'ensemble des données caractérisant ce marché est consultable sur le site internet [www.ufg-scp.com](http://www.ufg-scp.com)

### Prix offerts à la vente et à l'achat au 07/04/2010 :

| Les 5 prix les plus bas offerts à la vente |           |
|--|-----------|
| 640,00 €                                   | 10 parts  |
| 643,00 €                                   | 5 parts   |
| 644,00 €                                   | 27 parts  |
| 644,50 €                                   | 18 parts  |
| 645,00 €                                   | 203 parts |

| Les 5 prix les plus hauts offerts à l'achat |         |
|---|---------|
| 621,00 €                                    | 2 parts |
| -   | -       |
| -   | -       |
| -   | -       |
| -   | -       |

### Délais de jouissance

**Acquisition** : les parts acquises au cours d'un mois donné portent jouissance à partir du 1<sup>er</sup> 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.

- Villebon (91), avenue de la Baltique : 981 m<sup>2</sup> de bureaux loués à Getinge au titre d'un bail 6/9 ans ;
- Paris (15<sup>e</sup>), Tour Montparnasse : la totalité du 13<sup>e</sup> étage, soit 1 739 m<sup>2</sup> a été prise à bail 6/9 ans, prenant effet le 1<sup>er</sup> mai, par Clestra dès la livraison des travaux de rénovation engagés par le bailleur ;

# 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 (14<sup>e</sup>), rue Léonidas : renouvellement du bail Département de Paris sur 1 129 m<sup>2</sup> de bureaux pour une durée de 3/6/9 ans moyennant un loyer réajusté aux valeurs locatives marché soit une hausse de 25 %.

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

- Paris (13<sup>e</sup>), Le Palatino (9 805 m<sup>2</sup>): une étude de valorisation est en cours ;
- Paris (13<sup>e</sup>), Rue Albert (2 042 m<sup>2</sup> dont 1 879 m<sup>2</sup> sont des réserves et/ou des locaux d'activités) ;
- Paris (13<sup>e</sup>), Gare Chevaleret : (772 m<sup>2</sup>) ;
- Paris (13<sup>e</sup>), Dessous des Berges : (964 m<sup>2</sup>) ;
- Rungis (94), Le Latéral 7 : (3 379 m<sup>2</sup>) ;
- Saint-Denis (93), Galerie Bulle (2 641 m<sup>2</sup>) : opération d'arbitrage et dation en paiement étudiée ;
- Antony (92), Frères Lumières (4 073 m<sup>2</sup>) : dont 1 358 libérés par Office Dépôt fin février 2010 ; la cession de cet actif est prévue ;
- Montigny (78), Le Stephenson (17 % de l'indivision de 12 000 m<sup>2</sup> entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM): 2 012 m<sup>2</sup> libérés par Saipem sur lequel un projet de rénovation a débuté, pour une livraison recalée à juillet 2010 ;
- Blagnac (33), L'escadrille (1 941 m<sup>2</sup>) ;
- Dijon (21), le Mercure (1 198 m<sup>2</sup>) : locaux rénovés ;
- Lyon (69), BBC (1 774 m<sup>2</sup>) : projet de rénovation, lancement de l'étude de faisabilité et du permis de construire ;
- Villebon-sur-Yvette (91), Norbaltique: 990m<sup>2</sup> ;
- Levallois (92), rue Jules Guesde (915 m<sup>2</sup>) : expropriation par la mairie en cours ;
- Paris (1<sup>er</sup>), Ventadour Building Opéra (800m<sup>2</sup>) : désamiantage et rénovation terminés ;
- Rennes (35), rue du Clos Courtel : 439 m<sup>2</sup> dont l'étude à l'arbitrage se poursuit ;
- Clichy-La-Garenne (92) Les Chasses : 1 226 m<sup>2</sup> libérés dont l'étude à l'arbitrage est menée .

Les prochaines résiliations significatives concernent :

- Quint-Fonsegrives (31) : 2 413 m<sup>2</sup> devant être libérés par SAUR fin mars 2010 ne le seront que fin juin 2010 ; l'extension du bâtiment est à l'étude dans le cadre d'un projet clef en main pour ce locataire ayant besoin d'extension ;
- Paris (8<sup>e</sup>) Lord Byron (615 m<sup>2</sup>) : congé reçu de l'Ambassade du Zimbabwe.

## Marché des parts

Le volume trimestriel échangé plus modeste de 2 663 parts, ce 1<sup>er</sup> trimestre, a enregistré un prix moyen pondéré payé par l'acquéreur encore en progression sensible de **4,45 %**

par part à **671,58 euros** ; à noter la poursuite de la hausse au cours des dernières semaines pour atteindre **675,23 euros** au 31 mars.

L'engouement des acquéreurs peut s'expliquer par le niveau des distributions dont le cumul a atteint en 2009 **40,08 euros par part**, lequel doit pouvoir être maintenu en **2010**. Cette performance est également appréciée des associés qui demeurent peu nombreux à souhaiter céder les parts dont ils sont titulaires.

Comme indiqué dans le précédent bulletin d'information, votre conseil de surveillance a pris connaissance, au mois de mars, du projet détaillé d'augmentation de capital qui sera soumis aux associés lors de la prochaine assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2010. A une large majorité, il en a approuvé les modalités présentées et retenues (objectifs, montant, prix, dates et durée etc...) lesquelles vous seront donc décrites dans le rapport de la société de gestion et celui de votre conseil de surveillance diffusés avec les comptes et bilan de l'exercice, avant la mi juin prochain. Sans préjuger des résultats et en toute hypothèse, le prix d'émission futur devant pouvoir être fixé à 750 euros devrait encore favoriser une évolution positive du prix de part sur le marché par confrontation. ■