

# 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

## Augmentation de capital

(cf. rapport annuel 2009 p14 et 15)

L'assemblée générale extraordinaire a approuvé à la majorité de 56,99 % (sur deuxième convocation réunissant un quorum de 40,16 %) la résolution visant la réouverture du capital de la SCPI.

L'ensemble des démarches légales et administratives est en cours. Ce n'est qu'après obtention du visa délivré par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) que pourront être souscrites les nouvelles parts émises à **750 euros** dans la limite d'une première tranche de 53 333 parts correspondant à une collecte de **40 millions d'euros**.

Les associés souhaitant bénéficier de cette nouvelle opportunité peuvent d'ores et déjà se faire connaître par courrier à la société de gestion afin que, le moment venu, leur parviennent tous les documents nécessaires à leur souscription.

## Evolution du patrimoine

Ce trimestre, la SCPI Epargne Foncière a acquis, en indivision à hauteur de 50 %, un immeuble neuf de bureaux R+5 avec 2 niveaux de sous-sol totalisant 8 771 m<sup>2</sup> de surface de bureaux, un RIE et 145 places de parkings situé à **Maisons-Alfort (94)** – ZAC d'Alfort.

L'immeuble est très bien situé à l'entrée de la ville, au pied du métro station "école vétérinaire" ligne 8 et de l'autoroute A4 ; Il est occupé par les sociétés Altelios, Oseo, RSI, LGL, et Allianz. 48 % des surfaces sont louées avec des baux fermes de 9 ans. Une garantie locative de 6 mois a été accordée pour les locaux vacants soit 1 341 m<sup>2</sup> et 27 places de parkings.

Cet investissement réalisé au prix de **21 000 000 euros HT** acte en mains procure une rentabilité de **6,62 %**.

Epargne Foncière a arbitré 6 actifs immobiliers pour un montant de 5 227 376 euros hors droits net vendeur :

- une surface à usage commercial ou professionnel d'environ 204 m<sup>2</sup> dans l'ensemble immobilier "Horizon Fauriel" 33 cours Fauriel à **Saint Etienne (42)** cédée au prix de 240 000 euros hors droits net vendeur. Il s'agit d'une copropriété mixte commerce / habitation et les locaux ont été acquis par le locataire en place ;

## Distribution de revenus

Exercice 2009.....	40,08 €
1 <sup>er</sup> trimestre versé le 30/04/2010 .....	10,02 €
2 <sup>e</sup> trimestre versé le 31/07/2010.....	16,02 €*
- dont produits financiers .....	0,09 €
- après retenue à la source .....	16,01 €
- après prélèvement libératoire .....	15,99 €
Projet d'acompte 3 <sup>e</sup> trimestre 2010 .....	10,02 €

\*Ce montant est majoré de 6 euros prélevé sur le report à nouveau en conformité avec la décision prise en AGE au titre de l'augmentation du capital de la SCPI

## Rendement

2009 .....	6,26 %
Prévisionnel 2010*.....	6,80 %

\* Sur la base du prix moyen pondéré du trimestre et incluant la majoration exceptionnelle de 6 euros.

## 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 30/06/2010

Nombre de parts .....	954 056
Capital social .....	145 970 568 €
Capitalisation .....	644 064 124 €
Nombre d'associés .....	20 005

## Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 2 <sup>e</sup> trimestre 2010 .....	13 065 545 €
Taux d'occupation financier .....	89,3 %

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

Moyennes pondérées par trimestre, dernière confrontation du 30/06/2010.

Acquéreur (prix payé)	Vendeur (prix d'exécution)	Nombre de parts échangées
<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>2<sup>e</sup> trim. 2010</b>		
675,08 €	604,55 €	3 672
<b>30/06/2010</b>		
676,00 €	605,37 €	292

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 05/07/2010 :

Les 5 prix les plus bas offerts à la vente	
640,00 €	11 parts
645,00 €	76 parts
645,73 €	263 parts
645,99 €	11 parts
647,50 €	19 parts

Les 5 prix les plus hauts offerts à l'achat	
676,00 €	40 parts
649,55 €	25 parts
645,73 €	3 parts
645,50 €	32 parts
645,33 €	15 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.

- les lots de copropriété à usage d'entrepôts totalisant 2 500 m<sup>2</sup> situé à **Clichy (92)** 17, rue Fournier "Les Chasses" cédés à des conditions satisfaisantes à deux acquéreurs distincts ;
- d'une part de la cession de 1 226 m<sup>2</sup> d'entrepôts pour un montant de 1 000 000 euros hors droits net vendeur à un investisseur privé. Ces lots étaient libres depuis octobre 2009 et nécessitaient des travaux importants ;

- d'autre part la cession d'une surface d'environ 1 296 m<sup>2</sup> pour un montant de 1 175 000 euros hors droits net vendeur au bénéfice d'un copropriétaire occupant.

# 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

- un bâtiment indépendant à usage de bureaux d'environ 1 009 m<sup>2</sup> au sein d'une copropriété dénommée "Burovert" 10 chemin Jean Marie Vianney à **Ecully (69)** cédé au prix de 1 250 000 euros hors droits net vendeur. Les locaux ont été acquis par le locataire en place. L'immeuble, qui était amianté, nécessitait un ravalement des façades, une rénovation du chauffage et de la voirie ;
- les locaux d'une superficie de 640 m<sup>2</sup> au 78 bis rue de l'Hôpital Militaire à **Lille (59)** ont été cédés pour un prix de 515 000 euros hors droit net vendeur. Il s'agissait d'un immeuble atypique comportant d'importantes surfaces aveugles. Les locaux étaient vacants depuis trois ans et une relocation ne pouvait intervenir qu'au terme d'une rénovation lourde ; les plateaux des étages supérieurs, condamnés par le dernier locataire, étaient insalubres ;
- des bureaux (1 144 m<sup>2</sup>) situés dans l'ensemble immobilier "Les Portes de Caudéran" 29 rue de L'école Normale à **Bordeaux (33)** ont été cédés à 1 047 376 euros hors droit net vendeur. Ces surfaces étaient vieillissantes et les prestations étaient sommaires.

## Situation locative

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

- Paris (1<sup>er</sup>), Ventadour Building Opéra : la totalité de la surface vacante soit 800 m<sup>2</sup> a été relouée à Solutec sur la base d'un loyer de 460 euros / m<sup>2</sup> ;
- Blagnac (33), L'escadrille 1 941 m<sup>2</sup> : loués au titre d'un bail avec ADP à effet décembre prochain à l'issue des travaux actuellement en cours ;
- Paris (16<sup>e</sup>), rue de l'Yvette : bail en cours de conclusion avec "Les Petites Crèches accueillant 9 berceaux" sur ce lot de 207 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée sous réserve de l'accord de la copropriété habitation ;
- Paris (13<sup>e</sup>), Gare Chevaleret : extension du locataire Rottapharm sur 350 m<sup>2</sup> pour une surface globale de 803 m<sup>2</sup> ;
- Paris (12<sup>e</sup>), rue de Reuilly : maintien en place de CGEC sur 385 m<sup>2</sup> au titre d'un nouveau bail ;
- Metz (57) Metz 2000 : maintien en place de R System sur 800 m<sup>2</sup> au titre d'un nouveau bail,
- Paris (6<sup>e</sup>), boulevard Raspail : les baux de deux boutiques respectivement de 93 m<sup>2</sup> (Dessutti) et 62 m<sup>2</sup> (Loding) ont été renouvelés.

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

- Paris (13<sup>e</sup>), Le Palatino (9 805 m<sup>2</sup>) : un projet de valorisation en logements a été défini en partenariat avec la Société Eiffage et le conseil Syndical de la copropriété ; par précaution et dans l'attente de l'accord de notre copropriétaire du Palatino (la MFP), une stratégie alternative de "vente à la découpe" est mise en place ;
- Paris (13<sup>e</sup>), rue Albert (2 008 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 (418 m<sup>2</sup>) ;
- Paris (13<sup>e</sup>), Dessous des Berges (964 m<sup>2</sup>) ;
- Rungis (94), Le Latéral 7 (3 094 m<sup>2</sup>) : un bail de 9 ans fermes a été signé pour un lot d'entrepôts de 300 m<sup>2</sup> ;
- Saint-Denis (93), République / Galerie Bulle (2 641 m<sup>2</sup>) : arbitrage au profit de l'opération de réaménagement du centre ville menée par la Mairie en contrepartie d'un réinvestissement sur le site d'une surface commerciale neuve ;
- Antony (92), Frères Lumières (4 073 m<sup>2</sup>) : la cession de cet actif est en cours suite aux blocages administratifs en voie de règlement ;
- Montigny (78), 1 rue Stephenson, (25 % de l'indivision de 15 000 m<sup>2</sup> entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : la rénovation des 12 000 m<sup>2</sup> vacants sera livrée comme prévue courant juillet ;
- Dijon (21), le Mercure (1 198 m<sup>2</sup>) ;
- Lyon (69), BBC (2 121 m<sup>2</sup>) : rénovation du bâtiment nécessaire, études de faisabilité en cours ;
- Levallois (92), rue Jules Guesde (915 m<sup>2</sup>) : expropriation par la Mairie de Levallois est engagée ;
- Rennes (35), rue du Clos Courtel : ce bâtiment de 2 613 m<sup>2</sup> est détenu en copropriété

par deux SCPI gérée par UFG REM. Epargne foncière qui en détient 2 524 m<sup>2</sup> dont 439 m<sup>2</sup> sont actuellement vacants et le solde doit se libérer en octobre suite au congé délivré par la DRIRE ; la totalité du bâtiment devenue alors vacant fera l'objet d'arbitrage ;

- Paris (8<sup>e</sup>), Lord Byron : cet hôtel particulier de 615 m<sup>2</sup> est devenu vacant à la suite du départ de l'Ambassade du Zimbabwe ; un projet architectural est à l'étude dans le cadre de sa rénovation ;
- Nice (06) le Space (65 % de l'indivision de 4 400 m<sup>2</sup> avec une autre SCPI gérée par UFG Rem) : la totalité de la surface vacante soit 1 034 m<sup>2</sup> est actuellement en cours de travaux dans le cadre d'une rénovation globale de cet immeuble dont la livraison est prévue début mars 2011 ;
- Bron (69) l'Atrium 1 (1 300 m<sup>2</sup>).

### Les prochaines résiliations significatives concernent :

- Paris (13<sup>e</sup>) rue du Dessous des Berges : 406 m<sup>2</sup> seront libérés par Rivière Consulting fin août 2010 ;
- Paris (8<sup>e</sup>) rue de Bassano : Buroservices a délivré congé sur 910 m<sup>2</sup> pour fin septembre 2010 ; toutefois une négociation est en cours afin de maintenir ce locataire en place ;
- Saint-Germain en Laye (78) Strategy Center : 3 lots représentant 622 m<sup>2</sup> devraient se libérer courant du 3<sup>e</sup> trimestre ;
- Aix-en-Provence (13) Etoile Ampère 1 522 m<sup>2</sup> doivent se libérer fin octobre 2010 avec le départ du locataire ; outre la nécessaire rénovation des surfaces existantes, le site présente une réserve de constructibilité de 4 600 m<sup>2</sup> qui va pouvoir être développée en partenariat avec un promoteur. Cette opération globale trouve un écho favorable sur le marché car dès à présent deux candidats à la location sont en négociation, renforçant notre conviction positive sur l'évolution du site et du secteur.
- Labège (31) ZAC de la Grande Borde 890 m<sup>2</sup> libérés avec le départ de deux locataires courant novembre.



# 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

---

## Distribution de revenus

L'assemblée générale extraordinaire a approuvé (sur deuxième convocation réunissant un quorum de 40,16 %), à la majorité de 59,35 %, la 2<sup>e</sup> résolution visant la distribution exceptionnelle d'une partie du report à nouveau existant à hauteur de **6 euros**.

Ce montant (non taxable) est donc inclus dans l'acompte de ce trimestre porté à **16,02 euros** ;

## Marché des parts

Le volume trimestriel échangé de 3 672 parts, ce 2<sup>e</sup> trimestre, a enregistré un prix moyen pondéré payé par l'acquéreur encore en progression de **0,52 %** par part à **675,08 euros** ; à noter la hausse au cours des dernières semaines pour atteindre **676,00 euros** au 30 juin.

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 (hors distribution exceptionnelle de 6 euros)**. Cette performance est également appréciée des associés qui demeurent peu nombreux à souhaiter céder les parts dont ils sont titulaires.

### Important :

A noter que dès la réouverture du capital et l'émission de parts nouvelles à **750,00 euros**, les parts des associés vendeurs seront prioritairement "contreparties" aux souscriptions des nouvelles parts demandées auxquelles correspondra un prix d'exécution (ou net vendeur) de **671,63 euros**. ■