

# Epargne Foncière

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2012

## SCPI d'entreprise à capital fixe

La SCPI Epargne Foncière, une des premières SCPI créée du marché, possède un patrimoine immobilier d'entreprise diversifié géographiquement. Elle est actuellement en cours d'augmentation de capital.

La quatrième augmentation de capital a été ouverte le 25/04/2012 et sera clôturée le 30/09/2012 (sauf clôture anticipée)  
La notice de l'augmentation de capital a été publiée aux BALO du 18/04/2012

### Commentaire de gestion

Une activité commerciale plus calme, en ce début d'exercice, avec un taux d'occupation financier autour de 91 %.

Des enjeux importants ont néanmoins été traités avec succès, notamment la renégociation avec le locataire Octo-Technology quittant 626 m<sup>2</sup> et qui finalement renouvelle pour 1 030 m<sup>2</sup>.

A Boulogne-Billancourt, c'est le locataire C.A.T qui a fait l'objet d'une négociation favorable aboutissant au renouvellement du bail sur la totalité de la surface (4 990 m<sup>2</sup>) alors qu'une libération partielle était à craindre.

A Massy, ce sont 1 901 m<sup>2</sup> qui sont d'ores et déjà reloués alors que les travaux de rénovation sont en cours, un nouveau bail qui impactera positivement la situation locative de la SCPI en juin.

Du côté des expertises, la valeur du patrimoine enregistré en 2011 une progression de + 1.61 % à périmètre constant. La valeur de réalisation qui en découle reste relativement stable (+ 0.27 %) en raison de l'utilisation d'une quote-part des réserves dans les distributions 2011, ainsi que de l'immobilisation de certains travaux de restructuration dont le montant n'a pas encore ou pleinement été répercutée dans la valorisation des immeubles concernés.

A la suite des ordonnances d'avril et juillet 2009 enjoignant de communiquer à l'APPSCPI les feuilles de présence de différentes AG, votre société de gestion, la SCPI, avec d'autres sociétés de gestion et SCPI, avaient saisi le TGI de Pontoise, pour faire trancher la question du droit de l'APPSCPI à solliciter la communication des dites feuilles de présence comprenant des informations personnelles relatives aux associés.

Les ordonnances de 2009 ayant été confirmées par arrêts du 19 mars 2010, nous étions désistés de cette procédure.

Par jugement du 16 mars 2012, le TGI de Pontoise a pris acte de nos désistements et a ordonné la publication du communiqué figurant en dernière page du présent bulletin.

### Chiffres clés

	01/01/2011	30/12/2011	31/03/2012
Capital social (€)	148 335 183	167 713 398	169 906 194
Capitalisation (€)	727 133 250	822 124 500	832 873 500
Nombre de parts	969 511	1 096 166	1 110 498
Nombre d'associés	20 091	21 251	21 327
<b>Données financières</b>	<b>3T 2011</b>	<b>4T 2011</b>	<b>1T 2012</b>
Taux d'occupation financier	88.9%	93.0%	90.6%
Loyers encaissés (€)	14 289 206	13 829 869	13 772 498
Revenu distribué / part (€)	10.02	10.02	10.02
<b>Principales valeurs</b>	<b>exercice 2011</b>	<b>01/01/2012</b>	
Valeur de réalisation (€/part)	724.04	726.02	
Valeur ISF préconisée(€)	671.64	671.64	

## Au 31/03/2012

Capitalisation : ..... 832 873 500 €  
Prix de souscription : ..... 755 €  
Rendement prévisionnel 2012 : ..... 5,3 %

## Caractéristiques EPARGNE FONCIERE

Forme juridique	SCPI à Capital Fixe
Date de création	06/06/1968
Terme statutaire	31/12/2060
Capital maximum statutaire	208 454 000 €
N° Siren	305 302 689
Visa AMF	SCPI n°12-07 du 11/04/2012
Société de Gestion	<b>La Française REM</b>
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

### Délais de jouissance des parts

- **Acquisition** : les parts souscrites ou acquises au cours d'un mois donné portent jouissance à partir du 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant.
- **Cession** : la date de fin de jouissance des parts cédées est fixée à la fin du troisième mois au cours duquel est effectuée la transaction.

## Revenus distribués

Les performances passées ne sont un indicateur fiable des performances futures

Exercice 2011	40.07 €
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2012)	10.02 €
- dont produits financiers	0.09 €
- après retenue à la source	10.01 €
- après prélèvement libératoire	9.99 €
Projet d'acompte 2 <sup>e</sup> trimestre 2012	10.02 €
Rendement 2011	5.34%
Prévisionnel 2012	5.3%

## Marché des parts

Outre les transactions sur le marché de la confrontation qui ont représenté 3,4 millions d'euros ce trimestre, c'est avec l'apport de 10,7 millions d'euros de nouveaux capitaux que s'est achevée la 3<sup>ème</sup> augmentation de capital à la fin du mois de février avec 14 332 parts émises ; le volume total collecté sur cette période atteint donc **14,1 millions d'euros**.

Dans l'attente de la délivrance du nouveau visa de l'AMF permettant d'émettre de nouvelles parts au nouveau prix fixé, il a pu être constaté quelques écarts de prix de parts liés à la nature et au nombre des offres et demandes sur le marché de parts par confrontation (cf. site internet).

	parts émises	parts échangées *	collecte (M€)
2T 2011	32 918	3 918	27.3
3T 2011	37 756	3 922	31.3
4T 2011	35 444	5 582	30.8
1T 2012	14 332	4 551	14.1
<b>Cumul</b>	<b>120 450</b>	<b>17 973</b>	<b>103.4</b>

\* acquéreur (prix payé) 755.00 €  
vendeur (prix d'exécution) 676.11 €

**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.lafrancaise-am.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS



# Epargne Foncière

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2012

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Date d'effet	Loyer annuel	
			(%)		vacante	relouée		HT	HC
75	Paris 8, 50 av Champs Elysées	BUR	100	Renouv.	1 030		01/01/2012	665 984 €	
92	Boulogne-Billancourt, quai Alphonse Le Gallo, Iléo	BUR	100	Renouv.	4 990		01/01/2012	1 456 050 €	
44	Nantes, 4-6 rue d'Erlon	BUR	100	Reloc.	698		01/01/2012	98 415 €	

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
			(%)		SCPI	libérée	
44	Nantes, 4-6 rue d'Erlon	BUR	100		867	698	Reloué à Pole Emploi Signature d'un bail 3/6/9 pour 1 373 m <sup>2</sup> à effet du 01/06/2012 - rénovation des parties privatives et communes en cours ainsi que d'un remplacement de la climatisation.
91	Massy, Galvani	BUR	100		1 901	1 901	Arbitrage
06	Valbonnes, Les Lucioles	BUR	100		3 343	3 343	Travaux de rénovation en cours
13	Marseille, 8 rue Sainte Barbe	BUR	100		3 190	2 337	

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
			(%)		SCPI	vacante	
92	Issy les Moulineaux, Le Poversy	BUR	100		1 883	1 667	Le locataire principal a délivré congé - Rénovation façade prévue - Rénovation des locaux libérés à engager pour leur relocation.
92	Levallois-Perret, rue Victor Hugo	BUR	50		5 081	1 421	Départ de 2 locataires - Maintien en place en cours de négociation
31	Labège, Zac de la Grande Borde	BUR	100		978	425	Arbitrage

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun investissement au cours du trimestre écoulé

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
			(%)				
69	Bron, Atrium bâtiment A, 1/3 rue du Colonel Chambonnet	BUR	100		66	65 905 €	47 462 €
33	Bordeaux Mériadeck, 8 rue Claude Bonnier	BUR	100		1 023	1 706 000 €	1 450 000 €

### Informations Conseil de surveillance

A une très large majorité (87,7%), il a été refusé la transformation de la SCPI en OPC, le 9 février dernier. La prochaine AG se tiendra le **26 juin à 10h30** au 173 bd Haussmann à Paris 8<sup>e</sup>. Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes de l'exercice 2011 qui ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de sa séance du 14 mars dernier. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, il vous est demandé de retourner **pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Par ailleurs, il a été convenu d'étudier, en concertation avec la commission désignée par votre conseil de surveillance, les atouts que pourraient offrir la fusion-absorption de Multicommerce par Epargne Foncière. La présentation, au mois de juin prochain, de ce projet élaboré par la société de gestion pourrait, s'il est accepté, permettre d'en décrire les principales caractéristiques en juillet et, après la validation de votre conseil de surveillance de septembre, de prévoir une AGE spécifique en novembre 2012.

Enfin, votre conseil de surveillance a été informé des caractéristiques de la nouvelle tranche d'augmentation de capital de la SCPI de 45 millions d'euros devant être clôturée avant fin septembre (compte tenu du projet ci-dessus).

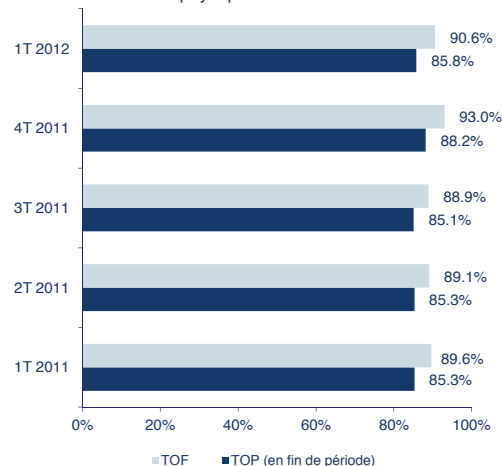
L'évolution de la valeur des expertises impactant favorablement la valeur de réalisation et de reconstitution d'Epargne Foncière conduit à fixer le **nouveau prix des parts à émettre à 755 euros**. Celles-ci porteront jouissance à partir du 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant.

### Données principales

	4T 2011	1T 2012
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	347 606	345 846
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	40 886	48 986
Nb d'immeubles	229	227

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



### Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a arbitré 2 actifs. Le premier situé à Bron porte sur une cession de 3 lots vacants de copropriété au profit d'un acquéreur utilisateur. Les locaux, amiantés nécessitent une remise en état complète.

Le second à Bordeaux nécessitent d'importants travaux et a été cédé à la Mairie de Bordeaux à une valeur de convenance supérieure à la valeur de marché.



**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.lafrancaise-am.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

# Epargne Foncière

---

Communiqué judiciaire en exécution du jugement du tribunal de grande instance de Pontoise en date du 16 mars 2012

**« Communiqué judiciaire en exécution du jugement du tribunal de grande instance de Pontoise en date du 16 mars 2012 :**

Par huit ordonnances prononcées les 8 avril, 8 et 9 juillet 2009, le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris a condamné les sociétés CILOGER, Franklin Gérance, UFG Real Estate Managers et 7 sociétés civiles de placement immobilier dont elles assurent la gestion, pour avoir refusé de communiquer les feuilles de présence des associés comportant leurs coordonnées personnelles à l'Association de défense des Porteurs de Parts de Sociétés Civiles Immobilières, dite APPSCPI, qui avait formé cette demande en sa qualité d'associé des SCPI. Les ordonnances de référés ont rappelé que l'article du R214-137 du code monétaire et financier, qui a pour objet d'améliorer l'information des associés de société civile immobilière, est une disposition législative spéciale qui déroge à l'article 9 du code civil relatif à la protection de la vie privée. Elles ont condamné les sociétés civiles de placement immobilier à communiquer les feuilles de présence des associés à l'APPSCPI dans les 8 jours suivant la signification de la décision, obligation assortie d'une astreinte.

Aux termes de cet article du code monétaire et financier : *« Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie ».*

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## Acomptes

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature des SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. Ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux, portés à 13,5 % depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 24 % depuis 1<sup>er</sup> janvier 2012, soit au total 37,5 %.

Les associés qui souhaiteraient opter pour ce prélèvement ou annuler cette option peuvent dès maintenant en informer la société de gestion ; cette modification sera prise en compte pour le prochain versement.

## Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI et leurs modes d'acquisition entre 1 et 3 mois.

## Fiscalité des plus-value immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts.

Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Le nouveau régime fiscale applicable a/c du 1<sup>er</sup> février 2012 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

### Taux

32,5 % (19 % + 13,5 %\* prélèvements sociaux)

**Abattements** : 2 % de la 6<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année  
4 % de la 18<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année  
8 % de la 25<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année

\* Ce taux sera porté à 15,5 % a/c du 1<sup>er</sup> juillet 2012

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

- soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) mesure le rapport entre les loyers effectivement facturés et le total des loyers facturables au cours de la période.
- soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) représente à un instant "T" (ici chaque fin de trimestre) le rapport entre les surfaces louées par rapport à la superficie totale du patrimoine.

## Rendement

Le rendement correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est net de toutes charges et le prix de souscription d'une part au 1<sup>er</sup> janvier (frais compris).

Le **rendement prévisionnel** correspond au rapport entre le dividende prévisionnel (résultant de l'établissement en fin d'année n du budget de compte d'exploitation de l'année n+1 calculé à partir de données connues pour l'exercice n+1 et complété par les estimations des postes de recettes et de dépenses) qui sera versé au cours de l'année et le prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée.

## Capitalisation

Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

## Marché des parts

Il est rappelé que la réglementation relative au fonctionnement du marché des parts de SCPI distingue deux catégories de sociétés :

### SCPI à capital variable

Pour les SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le Groupe La Française AM), les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

L'enregistrement des "**bulletins de souscription**" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : l'original du récépissé, le test d'adéquation produit, le bulletin de souscription, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI.

La prise en compte des "**demandes de retrait**" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le produit concerné, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, indiquée dans la rubrique "**marché des parts**" en pages intérieures pour chacune des SCPI, la signature du ou des cotitulaires de parts.

La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement **dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.**

### SCPI à capital fixe

Pour les SCPI à capital fixe (notamment Epargne Foncière et les SCPI d'habitation), le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion.

Toutes ces informations figurent sur le site [www.lafrancaise-am.com](http://www.lafrancaise-am.com).

### Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement

(5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaires).

Conditions d'agrément :

Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre. Si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

## Nantissement des parts de SCPI

Les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur.

Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

## Communication Associés

### Rappel

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent.

Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires

## Risques SCPI

Le risque en capital : la valorisation des actifs immobiliers détenus est soumise à l'évolution des marchés immobiliers. Ceux-ci connaissent des variations cycliques liées à la conjoncture économique générale. Les SCPI ne peuvent donc offrir aucune garantie en capital.

Le risque lié à la liquidité : les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de part.

## Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française AM a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française AM se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.