

# Epargne Foncière

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 3<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

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre, 8 000 m<sup>2</sup> environ ont fait l'objet d'une relocation alors que dans le même temps seuls 4 800 m<sup>2</sup> ont été libérés.

Les taux d'occupation physique et financier ont fait, via l'ASPIM (Association des sociétés de placement immobilier), l'objet d'une normalisation de leur mode de calcul pour l'ensemble des SCPI du marché. Les calculs des taux de votre SCPI ont été adaptés en conséquence dès ce trimestre.

Le bilan locatif positif se traduit par une amélioration du taux d'occupation physique qui s'affiche désormais à 86.7%.

Malgré l'amélioration de la situation locative, la variation du taux d'occupation financier trimestriel d'Epargne Foncière affiche une baisse de -1.9% entièrement imputable au changement de méthode de calcul.

Le stock vacant s'établit ainsi au 30 juin à environ 45 800 m<sup>2</sup> dont près de 30% représentent une vacance "voulue" dans la perspective des travaux de revalorisation des immeubles : 6 500 m<sup>2</sup> dans le BBC à Lyon, 5 500 m<sup>2</sup> dans Etoile Ampère à Aix et 1 100 m<sup>2</sup> à Paris, 38-40 rue de Bassano.

En outre 1/3 de ce stock doit faire l'objet de cessions d'ici la fin de l'année avec principalement le Palatino à Paris (sous promesse de vente).

Les 3 arbitrages réalisés ont porté sur des actifs non stratégiques vacants ou en risque locatif avéré qui ne répondaient plus aux standards locatifs actuels sauf à engager d'importants travaux.

### Chiffres clés

	01/01/2012	31/03/2012	30/06/2012
Capital social (€)	167 713 398	169 906 194	174 042 243
Capitalisation (€)	822 124 500	832 873 500	858 835 905
Nombre de parts	1 096 166	1 110 498	1 137 531
Nombre d'associés	21 251	21 327	21 592
<b>Données financières</b>	4T 2011	1T 2012	2T 2012
Taux d'occupation financier	93.0%	90.6%	88.7%
Loyers encaissés (€)	13 829 869	13 772 498	13 844 812
Revenu distribué / part (€)	10.02	10.02	10.02
<b>Principales valeurs</b>	exercice 2011	01/01/2012	
Valeur de réalisation (€/part)	724.04	726.02	
Valeur ISF préconisée(€)	671.64	671.64	

## Au 30/06/2012

Capitalisation : ..... 858 835 905 €  
Prix de souscription : ..... 755 €

## 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 €
Taux de distribution 2011	5.34%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2012)	10.02 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2012)	10.02 €
- dont réserves	2.76 €
- dont produits financiers	0.12 €
- après retenue à la source	7.24 €
- après prélèvement libératoire	9.97 €
Projet d'acompte 3 <sup>e</sup> trimestre 2012	10.02 €

## Marché des parts

Outre les transactions sur le marché de la confrontation qui ont représenté 2.6 millions d'euros ce trimestre, c'est avec l'apport de 20.4 millions d'euros de nouveaux capitaux que la 4<sup>e</sup> augmentation de capital a débuté à compter de la fin du mois d'avril avec 27 033 parts émises ; le volume total collecté sur cette période atteint donc **23 millions d'euros**.

	parts émises	parts échangées *	collecte (M€)
3T 2011	37 756	3 922	31.3
4T 2011	35 444	5 582	30.8
1T 2012	14 332	4 551	14.1
2T 2012	27 033	3 451	23.0
<b>Cumul</b>	<b>114 565</b>	<b>17 506</b>	<b>99.1</b>

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

\*\* a/c du 25/04/2012, 750 € auparavant

**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 2<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2012

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
75	Paris 6, Casimir Delavigne	BUR	100	Renégo	789	01/12/2010	323 171 €
92	Levallois-Perret, 102-116 rue V. Hugo	BUR	50	Maintien	1 031	01/06/2012	287 500 €
92	Nanterre, Colisée Défense rue d'Arago	BUR	100		941	01/07/2012	227 573 €
75	Paris16, 7/9 rue de Montévidéo	BUR	100		107	01/05/2012	40 660 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
92	Boulogne-Billancourt, Parc Jour et Nuit	BUR	100	830	830	Départ de Septime au 14/10/2012
75	Paris 17, rue de Prony	BUR	100	335	335	Prorogation de Monceau Carrières jusqu'au 30/09/2012. Négociation pour un nouveau bail.
31	Toulouse, Grande Plaine	BUR	100	1 901	1 234	Départ de Demathieu et Bard au 06/10/2012
69	Lyon, 4 quai des Etroits, Le BBC	BUR	100	8 960	2 383	Libération des locaux avant travaux de restructuration.
69	Lyon, 214 Grande rue de la Guillotière	COM	100	822	822	Départ de Distrileader au 30/09/2012

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
69	Lyon, 4 quai des Etroits, Le BBC	BUR	100	8 960	6 577	Projet de valorisation. Vente du site et rachat concomitant en VEFA.
13	Aix en Provence, Etoile Ampère	BUR	100	5 892	5 457	Restructuration et extension en cours, disponibilité 4T 2012
75	Paris 8, rue Bassano	BUR	100	1 108	1 108	Rénovation en cours (label BBC Rénovation). Bail en cours de négociation finale.
92	Issy les Moulineaux, Le Poversy	BUR	100	1 883	1 607	Départ de ISL au 01/06/12, prorogation jusqu'au 31/08/12. Rénovation des locaux à prévoir.
06	Valbonne, Les Lucioles	BUR	100	3 343	3 343	Arbitrage en cours avec une marque d'intérêt d'un établissement d'enseignement

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
69	Limonest (opération de valorisation, rachat en VEFA)	BUR	100	1 305	2 631 000 €	7.32%

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
69	Bron, 1/3, rue du Colonel Chambonnet, Atrium bâtiment A	BUR	100	90	80 837 €	90 000 €
76	Rouen, 18 rue Amiral Cecille, Le Montréal	BUR	100	376	435 000 €	383 000 €
69	Limonest (opération de valorisation, vente du terrain)	TERRAIN	100	3 649	137 000 €	137 000 €

### Informations Conseil de surveillance

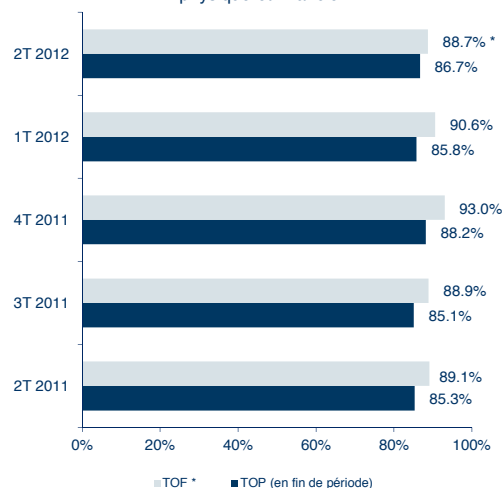
A une très large majorité (plus de 95%), l'ensemble des résolutions présentées lors de l'AG du mois dernier a été approuvé. Par ailleurs, l'étude des modalités relatives au projet de fusion-absorption de Multicommerce par Epargne Foncière se poursuit. Sa présentation détaillée sera soumise à votre conseil de surveillance le 20 septembre prochain permettant la tenue d'une Assemblée générale extraordinaire mi-novembre. Une information détaillée de ce projet vous sera communiquée au cours du mois de septembre. Les modalités d'échange de parts de Multicommerce contre les parts d'Epargne Foncière, c'est à dire **la parité qui sera retenue**, prendra, bien naturellement, en compte les données comptables et les performances propres à chacune des deux SCPI préservant ainsi l'équilibre des termes de l'échange. L'actuelle augmentation de capital d'Epargne Foncière se poursuit jusqu'au **30 septembre** date à laquelle le nombre de parts au capital de la société devra être figé tandis que le marché des parts par confrontation **demeure normalement sans interruption**.

### Données principales

	1T 2012	2T 2012
Superficie totale (m²)	345 846	344 402
Surface vacante (m²)	48 986	45 793
Nb d'immeubles	227	226

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



\* à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 les nouvelles normes de la profession imposent dans le calcul du TOF la prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement (franchises...)

### Commentaire

L'Equinox, labellisé HQE/BBC acquis en blanc, sera situé en plein cœur de Lyon au sein du Quartier Central des Affaires de la Part-Dieu, à l'angle de la rue Félix Faure et de la future rue Mouton-Duvernét. Il bénéficiera d'une bonne desserte en transports en commun et en axes routiers. Cet actif de bureaux, en R+8 avec commerce au RDC, développera 10 231 m² et 129 parkings. Sa livraison est prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2013. Dans le cadre d'une opération de valorisation à Limonest, un terrain a été cédé afin de permettre la construction d'un immeuble indépendant. Cet actif à usage de bureaux d'une superficie de 1 305 m² sera livrée au 2<sup>e</sup> trimestre 2013.



**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

# 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 15,5 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, 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 39,5 %.

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-values 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 fiscal 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) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers

- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## Taux de distribution

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

## 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.