

# Epargne Foncière

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2012

## SCPI de rendement 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 troisième augmentation de capital a été ouverte le 16/11/2011 et sera clôturée le 29/02/2012 (sauf clôture anticipée)

La notice de l'augmentation de capital a été publiée aux BALO du 09/11/2011 et du 19/12/2011.

## Commentaire de gestion

Epargne Foncière clôture son exercice 2011 avec une distribution de revenus de 40.07 € par part, un prix de souscription dans le cadre de l'augmentation de capital à 750 euros et un rendement à 5.34%. Le montant des 2 augmentations de capital réalisées fin 2010 et début 2011 pour 80 millions d'euros, ainsi que celle actuellement en cours pour 40 millions d'euros supplémentaires permettra aux porteurs de parts de bénéficier de la stabilité de rendement de cette SCPI et des nouveaux investissements qui lui seront affectés.

Du côté locatif, l'année 2011 aura été active et positive pour la SCPI avec des surfaces relouées (24 000 m²) dépassant nettement les surfaces devenues vacantes (20 000 m²) et donc un taux d'occupation physique en progression dépassant les 88%. De nombreuses locations de surfaces petites ou moyennes ont permis d'aboutir à ce résultat en plus des opérations de renégociation et de maintien de locataires stratégiques dans des immeubles comme Plaine Espace à Saint-Denis ou l'Espace Européen à Schiltigheim (67).

Les investissements réalisés en 2011 auront été nombreux compte tenu de la collecte liée à l'augmentation de capital en cours, pour ce dernier trimestre de l'année ils sont au nombre de 5. En Commerce l'acquisition avec 50% de l'immeuble de la rue de Grenelle (Paris 7<sup>ème</sup>) loué à Céline a été complétée à la fin de l'exercice par de nouveaux investissements réalisés dans le cadre de l'opération d'externalisation du groupe Carrefour avec l'acquisition par la SCPI des murs de 10 supermarchés qui génèrent un loyer supplémentaire immédiat (rendement supérieur à 6.7%) et sécurisé dans le temps à travers un bail ferme de 12 ans. Ceux-ci sont répartis dans les départements suivants : Pas de Calais, Ile et Vilaine, Loiret, Isère, Somme, Morbihan, Sarthe, Haute Loire et Loire.

Du fait des nombreux investissements intervenus ce trimestre, la SCPI débute l'exercice 2012 avec une collecte intégralement investie et une situation de surinvestissement. Elle bénéficiera donc au maximum du rendement immobilier plutôt que d'une rémunération de la trésorerie.

Pour l'exercice à venir et en fonction du rythme des augmentations de capital, il est prévu de poursuivre une politique active d'investissements avec pour objectif de maintenir le surinvestissement de la SCPI.

Enfin, les résultats trimestriels d'Epargne Foncière sont attendus en progression à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2012 et le niveau de distribution demeure maintenu à 40.08 €.

## Chiffres clés

	01/01/2011	30/09/2011	30/12/2011
Capital social (€)	148 335 183	162 290 466	167 713 398
Capitalisation (€)	727 133 250	795 541 500	822 124 500
Nombre de parts	969 511	1 060 722	1 096 166
Nombre d'associés	20 091	20 971	21 251
<b>Données financières</b>	<b>2T 2011</b>	<b>3T 2011</b>	<b>4T 2011</b>
Taux d'occupation financier	89.10%	88.90%	93.00%
Loyers encaissés (€)	11 758 421	14 289 206	13 829 869
Revenu distribué / part (€)	10.01	10.02	10.02
<b>Principales valeurs</b>	<b>exercice 2011</b>	<b>01/01/2012</b>	
Valeur de réalisation (€/part)	724.04	-	
Valeur ISF préconisée(€)	671.64	671.64	

Au 31/12/2011

Capitalisation : ..... 822 124 500 €  
Prix de souscription : ..... 750 €  
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° 10-24 du 27/08/2010
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 troisième mois suivant.

- **Cession** : la date de fin de jouissance des parts cédées est fixée à la fin du deuxième 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 29/04/2011)	10.02 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 29/07/2011)	10.01 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/10/2011)	10.02 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/01/2012)	10.02 €
- dont produits financiers	0.21 €
- après retenue à la source	9.99 €
- après prélèvement libératoire	9.94 €
Projet d'acompte 1 <sup>er</sup> trimestre 2012	10.02 €
Rendement 2011	5.34%
Prévisionnel 2012	5.3%

## Marché des parts

L'émission de parts nouvelles souscrites ce dernier trimestre de l'année 2011 a représenté **26.5 millions d'euros** et permet donc les financements immobiliers décrits ci-contre.

Cumulé avec les échanges pratiqués sur le marché des parts le volume traité aura totalisé plus de **30 millions** de capitaux.

Epargne Foncière a "gagné" 1 200 associés en 2011 et au 31 décembre sa capitalisation est de **822.1 millions d'euros**.

	parts émises	parts échangées *	collecte (M€)
1T 2011	20 537	4 902	18.7
2T 2011	32 918	3 918	27.3
3T 2011	37 756	3 922	31.3
4T 2011	35 444	5 582	30.8
<b>Cumul</b>	<b>126 655</b>	<b>18 324</b>	<b>108.0</b>

\* acquéreur (prix payé) 750.00 €  
vendeur (prix d'exécution) 671.64 €

**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 4<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 1<sup>er</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 10, Cours des Petites Ecuries	BUR	100	entrée/sortie	330	01/04/2012	82 500 €
75 Paris 8, Champs Elysées	BUR	100	entrée/sortie	491	01/01/2012	210 086 €
93 Saint Denis, Plaiespace	BUR	100	entrée/sortie	5 343	01/10/2011	1 117 064 €
69 Villeurbanne, Quartz	BUR	100	entrée/sortie	461	01/11/2011	76 666 €
67 Strasbourg, Espace Européen	BUR	100	maintien	1 053	01/09/2011	151 961 €

### Libérations significatives

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Commentaires
			SCPI	libérée	
75 Paris 15, Firmin Gillot	BUR	100	7 500	7 500	Négociation pour le report du départ de Téléperformance au 30/12/2013
91 Massy, Le Massy	BUR	100	1 901	1 901	Départ de Télé K (04/2012) anticipé pour pouvoir procéder aux travaux pour une relocation signée.
92 Issy les Moulineaux, Poversy	BUR	100	1 883	1 607	Départ de ISL au 31/05/2012
06 Valbonne, av. des Lucioles	BUR	100	3 343	3 343	Libérés par Schneider au 31/12/2011. Arbitrage
13 Marseille, Ste Barbe	BUR	100	3 190	2 337	Libération de MDPH au 31/12/2011

### Principales surfaces vacantes

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Commentaires
			SCPI	vacante	
75 Paris 13, Palatino	BUR	100	10 311	10 311	Processus de cession en cours, condition de PC levée.
75 Paris 8, rue Bassano	BUR	100	1 108	1 108	Rénovation en cours pour livraison 2T 2012
75 Paris 8, rue Lord Byron	BUR	100	615	615	Hôtel particulier : rénovation en cours pour livraison fin 2T 2012
13 Aix en Provence, Etoile Ampère	BUR	100	5 892	4 747	Travaux en cours. Commercialisation lancée.
69 Lyon, BBC	BUR	100	8 960	5 466	Négociation de départ en cours avec les derniers locataires afin d'engager les travaux de restructuration BBC

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
Fr Supermarchés Carrefour Market	COM	100	23 238	38 403 705 €	6.81%
69 Lyon, 241 rue Garibaldi, Le Green	BUR	25	2 787	10 288 750 €	6.13%
92 Montrouge, 16-20 rue Barbès, Le Minéralis	BUR	24	3 722	24 163 714 €	6.27%
75 Paris 6, 16 rue de Grenelle	COM	50	1 210	8 520 000 €	5.28%
92 Issy les Moulineaux, 48 bd Gallieni - 2 rue Mallet	BUR	54	2 433	15 190 200 €	6.31%

### Arbitrages

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
54 Maxeville, 12 rue Pierre et Marie Curie	BUR	100	734	370 500 €	375 000 €
54 Ludres, rue Pierre et Marie Curie	ENT/BUR	100	732	361 000 €	280 000 €
94 Fontenay sous Bois, 3 avenue du Mal de Lattre de Tassigny	ACT/BUR	100	1 155	1 250 000 €	1 000 000 €

### Informations Conseil de surveillance

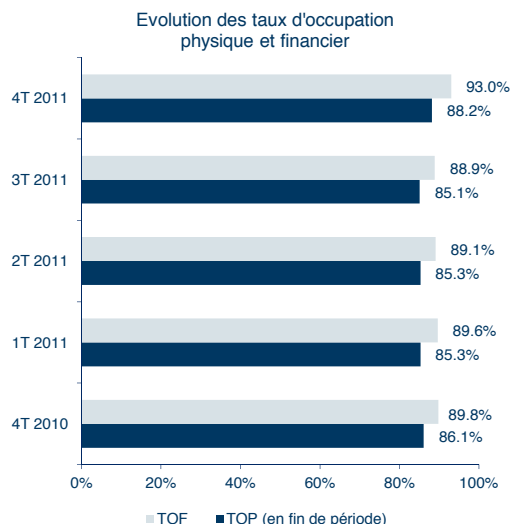
Au cours des réunions des membres de votre Conseil du mois de décembre dernier, ceux-ci ont pris connaissance du dossier OPCI et finalisé leur rapport concernant l'AGE du 26 janvier ; le résultat du vote obtenu pour la résolution présentée figurera sur le site [www.lafrancaise-am.com](http://www.lafrancaise-am.com)

Les capitaux collectés dans le cadre de l'augmentation de capital qui se poursuit jusqu'en mars ont tous une affectation immobilière dont les récents dossiers ont été présentés : Lyon, Issy-les-Moulineaux, et les surfaces commerciales Carrefour Market plus particulièrement ; ceux-ci vous sont décrits par ailleurs. Les prévisions de résultat établis pour 2012 qui ont été communiquées montrent que la distribution prévisionnelle de revenu devrait être assurée à son actuel niveau. Enfin, les valeurs d'expertises de votre patrimoine ne subissent pas de variation réellement significative. Pour l'assemblée générale du mois de juin dont la date de réunion sera publiée dans le prochain bulletin, le nombre de parts minimum à détenir pour demander l'inscription de projets de résolution à son ordre du jour est de 6 798 (au 31/12/2011).

### Données principales

	3T 2011	4T 2011
Superficie totale (m²)	316 037	347 606
Surface vacante (m²)	47 176	40 886
Nb d'immeubles	220	229

### Taux d'occupation



### Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a acquis en indivision 4 actifs dont Le Green à Lyon. Acquis en VEFA (livraison prévue 4T 2013), cet immeuble en R+5, est idéalement situé dans le quartier de la Part-Dieu, entre la gare et le centre-ville de Lyon. Très bien desservi par les transports routier et en commun, Le Green est labellisé HQE BBC Effinergie et 85% des surfaces sont louées à l'ARS sur un bail de 9 ans fermes.

Concernant les cessions, 3 actifs ont été arbitrés pour un montant de 1 981.5 K€. Le bien situé à Fontenay sous Bois était vacant et a été préempté par l'établissement public IDF.



**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](http://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 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.).

## 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.