

# Epargne Foncière

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2011

## 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.

Période d'augmentation de capital du 10/09/2010 au 30/06/2011 ; 53 333 nouvelles parts au prix de souscription de 750 euros par parts  
La notice de l'augmentation de capital a été publiée aux BALO du 03/09/2010 et du 22/11/2010

## Commentaire de gestion

Tandis que la relocation de surfaces vacantes se poursuit au même rythme que celui du 4<sup>ème</sup> trimestre avec plus de 5 200 m<sup>2</sup> reloués, le solde commercial est néanmoins négatif en raison notamment de l'immeuble du Clos Courtel à Rennes où la DRIRE a libéré plus de 2 000 m<sup>2</sup>. Compte tenu de sa taille, la commercialisation de cet actif est une priorité aussi bien à la location qu'à la vente.

L'immeuble de l'avenue de Choisy le "Palatino" pèse encore dans la situation locative pour près du quart de la vacance, le processus de vente engagé franchit une à une les étapes prévues, la prochaine concerne l'obtention de l'accord de la copropriété, laquelle comporte plusieurs centaines de membres.

Quant à l'actif de Lyon, quai des Etoiles, les surfaces vacantes ne sont plus relouables en l'état, sans effectuer des travaux de rénovation lourde. Un projet de réhabilitation de l'immeuble est en phase finale d'étude afin de redonner un attrait commercial à ces locaux situés dans un quartier qui évolue favorablement entre Perrache et le nouveau quartier Confluence.

Enfin, la restitution des clés par l'administrateur judiciaire pour l'immeuble de la rue Bassano va enfin permettre de rénover puis de mettre rapidement en commercialisation cet immeuble situé dans le Quartier Central des Affaires parisien dont le marché est particulièrement dynamique actuellement.

Les surfaces plus petites font aussi l'objet d'une attention particulière en termes d'efforts commerciaux comme en témoigne l'activité du premier trimestre très orientée sur le créneau des 200/500 m<sup>2</sup> à Paris comme en régions.

## Chiffres clés

	01/01/2010	31/12/2010	31/03/2011
Capital social (€)	145 970 568	148 335 183	151 477 344
Capitalisation (€)	613 391 224	727 133 250	742 536 000
Nombre de parts	954 056	969 511	990 048
Nombre d'associés	20 108	20 091	20 276
<b>Données financières</b>	3T 2010	4T 2010	1T 2011
Taux d'occupation financier	89.70%	89.80%	89.60%
Loyers encaissés (€)	13 612 838	12 462 746	13 684 565
Revenu distribué / part (€)	10.02	10.02	10.02
<b>Principales valeurs</b>	exercice 2010	exercice 2011	
Valeur de réalisation (€/part)	725.75	724.04	
Valeur ISF préconisée(€)	586.57	671.64	

## Au 31/03/2011

Capitalisation : ..... 742 536 000 €  
Prix de souscription : ..... 750 €  
Rendement prévisionnel 2011 : ..... 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
<b>Société de Gestion UFG REM</b>	
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007
<b>Délais de jouissance des parts</b>	
- <b>Acquisition</b> : les parts souscrites ou acquises au cours d'un mois donné portent jouissance à partir du 1er jour du troisième mois suivant.	
- <b>Cession</b> : 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 pas un indicateur fiable des performances futures

Exercice 2010	46.08 € *
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2011)	10.02 €
- dont produits financiers	0.03 €
- après retenue à la source	10.02 €
- après prélèvement libératoire	10.01 €
Projet d'acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	10.02 €
Rendement 2010	6.86% **
Prévisionnel 2011	5.30%

\* Ce montant est majoré de 6 € prélevés sur le report à nouveau en conformité avec la décision prise en AGE du 09/07/2010

\*\* Sur la base du prix moyen pondéré du 1<sup>er</sup> trimestre et incluant la majoration exceptionnelle de 6 €.

## Marché des parts

	acquéreur (prix payé)	vendeur (prix d'exécution)	Nb de parts échangées
2T 2010	675.08 €	604.55 €	3 672
3T 2010	704.74 €	631.13 €	2 784
4T 2010	750.00 €	671.64 €	4 847
1T 2011	750.00 €	671.64 €	4 902
31/03/2011	750.00 €	671.64 €	291

L'animation du marché des parts du 1<sup>er</sup> trimestre a permis la collecte de **19 millions d'euros** dont 15,4 millions de ressources nouvelles dans le cadre de l'actuelle augmentation de capital.

Outre l'échange de 4 902 parts, il a été émis 20537 nouvelles parts portant le total des parts émises depuis le début de cette tranche d'augmentation de capital à 35 992 représentant près de 27 millions d'euros.

La nouvelle capitalisation de la SCPI Epargne Foncière atteint **742,5 millions d'euros** au 31 mars 2011.

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

www.ufg-lfp.com ou sur simple demande : UFG-LFP France - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - Sources : données internes - UFG REM 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 2011 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2011

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. relouée (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
31	Ramonville Saint Agne, parc Techno du Canal	BUR	100	569	01/01/2011	54 088 €
93	Montreuil, rue De Lagny	BUR	100	360	01/01/2011	63 648 €
78	Montigny Le Bretonneux, rue Stephenson	BUR	17	790	01/01/2011	147 205 €
75	Paris 8, rue Daru	BUR	100	185	01/01/2011	69 390 €
69	Villeurbanne, Cours Emile Zola	BUR	100	461	01/01/2011	56 517 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. SCPI (m <sup>2</sup> )	Surf. libérée (m <sup>2</sup> )	Mesures d'accompagnement Commentaires
75	Paris 13, Dessous des Berges	BUR	100	10 852	642	Immeuble de 2 <sup>nde</sup> main - Rénovation au fur et à mesure des relocations
35	Rennes, Clos Courtel	BUR	100	2 524	2 085	Immeuble de 2 <sup>nde</sup> main - location ou arbitrage
76	Rouen, rue Amiral Cecille	BUR	100	903	376	Arbitrage
78	Chatou, boulevard de la République	BUR	100	552	552	Arbitrage

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. SCPI (m <sup>2</sup> )	Surf. vacante (m <sup>2</sup> )	Mesures d'accompagnement Commentaires
75	Paris 13, Le Palatino, avenue de Choisy	BUR	100	11 030	10 311	Arbitrage
75	Paris 13, Dessous des Berges	BUR	100	10 852	1 470	Relocation à la division Négociations en cours
75	Paris 8, rue Bassano	BUR	100	1 108	878	Plateau de bureaux de 2 <sup>nde</sup> main à rénover avant relocation
92	Levallois-Perret, rue Jules Guesde	BUR	100	915	915	Expropriation
69	Lyon 5, quai des Etroits	BUR	100	8 960	2 351	Valorisation en cours

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé ce trimestre

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
06	Valbonne, Parc d'activité Ophira II 630 route des Dolines	BUR	100	882	1 265 000 €	1 350 000 €

### Informations Assemblée Générale / Conseil de surveillance

La date de réunion d'assemblée est fixée au **23 juin à 10h15** dans les locaux du Groupe, 173 Bd Haussmann, Paris VIII. Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes et bilan de l'exercice 2010 qui ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de ses séances des 2 & 31 mars dernier.

Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, d'autant que l'assemblée à caractère extraordinaire (actualisation des statuts en conformité avec les textes en vigueur) impose une participation de 50% minimum, il vous est demandé de retourner **pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation.**

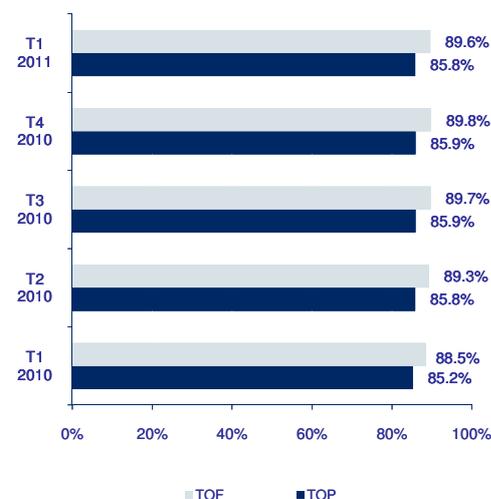
Par ailleurs, les membres de tous les conseils de surveillance des SCPI gérées par UFG REM seront également réunis ce mois de juin pour prendre connaissance des obligations légales relatives aux caractéristiques et modalités de présentation du produit OPC I aux associés de SCPI; cette réunion de présentation générale précédera celle concernant chacune des sociétés prévue en septembre afin de traiter ce sujet pour Epargne Foncière lors d'une assemblée extraordinaire pouvant se tenir fin Novembre et avant la mi décembre 2011.

### Données principales

	4T 2010	1T 2011
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	321 266	318 881
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	45 417	45 307
Nb d'immeubles	222	221

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



### Commentaire

Au cours du premier trimestre l'accent a été mis sur la cession de surfaces vacantes. Ainsi, est intervenue l'arbitrage d'une surface de bureaux partiellement vacante dans une copropriété vieillissante située à Valbonne, dans la zone de Sophia Antipolis.

Ces bureaux, acquis en 1987, souffraient de nombreux problèmes techniques (façade, terrasse, menuiserie extérieure) qui auraient nécessité à moyen terme des travaux importants.



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

www.ufg-lfp.com ou sur simple demande : UFG-LFP France - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - Sources : données internes - UFG REM 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 financiers, 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 12,3 % au 1<sup>er</sup> janvier 2011, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 19 % au 1<sup>er</sup> janvier 2011, soit au total 31,3 %.

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.).

## 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 UFG-LFP), 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.ufg-lfp.com](http://www.ufg-lfp.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.

Sans l'accord express de l'associé, les sociétés du Groupe UFG-LFP s'interdisent toute transmission d'éléments pouvant porter atteinte au respect de sa vie privée, notamment en divulguant ses nom et adresse sans son consentement préalable.

## 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 UFG-LFP 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 UFG-LFP se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.