

# Epargne Foncière

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 3<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 10/06/2011 au 31/12/2011 ; 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 03/06/2011.

## Commentaire de gestion

Le trimestre a été marqué par une forte activité sur le créneau des très petites surfaces : plus de 10 transactions inférieures à 100 m<sup>2</sup> et 7 dans le créneau 100 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup>.

Dans le même temps, quelques libérations ont été évitées en retravaillant le positionnement de locataires dans leurs immeubles pour tenir compte de l'évolution de leurs besoins. Ainsi à Montbonnot, près de Grenoble, la redistribution des surfaces entre deux locataires a permis de maintenir l'immeuble occupé à 100% (2 600 m<sup>2</sup>).

Le projet permettant la cession de l'immeuble "Le Palatino" (10 311 m<sup>2</sup> avenue de Choisy – Paris 13<sup>ème</sup>) a connu une avancée favorable au cours du trimestre avec l'obtention de l'accord de la copropriété.

Enfin, la signature de 2 645 m<sup>2</sup> à Montigny le Bretonneux (détenu à hauteur de 17% par Epargne Foncière) contribue aussi à la stabilisation de la situation locative qui évoluera favorablement dès la réalisation des arbitrages prévus.

## Chiffres clés

	01/01/2010	31/03/2011	30/06/2011
Capital social (€)	145 970 568	151 477 344	156 513 798
Capitalisation (€)	613 391 224	742 536 000	767 224 500
Nombre de parts	954 056	990 048	1 022 966
Nombre d'associés	20 108	20 276	20 590
<b>Données financières</b>	4T 2010	1T 2011	2T 2011
Taux d'occupation financier	89.80%	89.60%	89.10%
Loyers encaissés (€)	12 462 746	13 684 565	11 758 421
Revenu distribué / part (€)	10.02	10.02	10.01
<b>Principales valeurs</b>	exercice 2010	exercice 2011	
Valeur de réalisation (€/part)	725.75	724.04	
Valeur ISF préconisée(€)	586.57	671.64	

## Marché des parts

La 1<sup>ère</sup> tranche d'augmentation de capital s'est achevée fin mai dernier totalisant **40 millions d'euros**. L'analyse montre que les souscriptions se répartissent pour 60% auprès de 750 nouveaux associés tandis que pour 40% 520 souscriptions émanent d'anciens porteurs témoignant de leur attachement à la SCPI ; les montants unitaires moyens se situent dans une fourchette comprise entre 20 et 60 000 euros. Dès le 10 juin, une 2<sup>ème</sup> tranche de même montant a été ouverte et 15 577 nouvelles parts représentant 11.6 millions d'euros ont d'ores et déjà été souscrites.

Par ailleurs les confrontations hebdomadaires ont traité l'échange de 3 918 parts correspondant au rythme trimestriel moyen. Au total le volume collecté ce trimestre représente **27.3 millions d'euros**.

## Au 30/06/2011

Capitalisation : ..... 767 224 500 €  
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

Délais de jouissance des parts

- **Acquisition** : les parts souscrites ou acquises au cours d'un mois donné portent jouissance à partir du 1er 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 2010	46.08 €*
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2011)	10.02 €
2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 29/07/2011)	10.01 €
- dont quote part plus value **	3.35 €
- dont produits financiers	0.15 €
- après retenue à la source	6.64 €
- après prélèvement libératoire	6.61 €
Projet d'acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre 2011	10.02 €
Rendement 2010	6.86%
Prévisionnel 2011	5.30%

\* Montant majoré de 6€ prélevés sur le report à nouveau

\*\* Ce montant défiscalisé versé à la suite de la décision de la dernière AGO fait l'objet d'un bordereau par pli séparé et figure isolément sur les relevés bancaires.

	parts émises	parts échangées	collecte (M€)
1T 2011	20 537	4 902	18.7
2T 2011	32 918	3 918	27.3
Cumul	53 455	8 820	46.0

**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 2<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2011

## 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 HT HC
			(%)	vacante	relouée			
38	Montbonnot, Beldonne	BUR	100	2 616	1 431	01/08/2011	178 955 €	
38	Montbonnot, Beldonne	BUR	100	2 616	1 185	01/08/2011	148 138 €	
78	Montigny Le Bretonneux, Le Stephenson	BUR	17	1 223	450	01/06/2011	90 835 €	
15	Paris 13, Dessous des Berges	BUR	100	2 160	406	01/04/2011	121 380 €	
15	Paris 8, rue de Téhéran	BUR	100	456	456	01/08/2011	191 950 €	

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Mesures d'accompagnement	
			(%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI libérée		
92	Neuilly sur Seine, rue Sainte Foix	BUR	100	476	422	RDC d'une copropriété habitation.

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement
			(%)	SCPI vacante	libérée	Commentaires	
75	Paris 13, Le Palatino	BUR	100	11 030	11 030	Arbitrage engagé	
75	Paris 8, rue Bassano	BUR	100	1 108	1 049	Rénovation à venir. Livraison prévue 1T 2012	
92	Nanterre, Colisée Défense	BUR	100	941	941	Désamiantage terminé. Rénovation en cours. Livraison fin 2011.	
13	Aix en Provence, Etoile Ampère	BUR	100	5 892	1 522	Opération de restructuration et d'extension (PC obtenu). Livraison prévue 3T 2012	
35	Rennes, Clos Courtel	BUR	100	2 524	2 524	Priorité arbitrage	
69	Lyon 5, BBC	BUR	100	8 960	2 351	Opération de restructuration	

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
33	Bordeaux, Place Ravésies - ZAC Ravésies	BUR	100	4 436	11 927 495 €	6.74%

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
69	Villeurbanne, Le Président, 74 bd du 11 novembre	BUR	100	84	81 600 €	100 000 €
59	Marcq en Baroeul, 19 rue Flandre & Hermitage - Le Croisé	BUR	100	499	505 000 €	490 000 €
69	Bron, Atrium 1 & 3, 1-3 rue du Colonel Chambonnet	BUR	100	372	285 000 €	260 000 €

### Informations Assemblée Générale / Conseil de surveillance

Avec un quorum de 35%, l'AGO sur 1<sup>ère</sup> convocation du 23 juin et l'AGE sur 2<sup>ème</sup> convocation du 7 juillet se sont régulièrement tenues; toutes les résolutions qui avaient été soumises aux associés ont été approuvées à plus de 75%. A cette occasion un point sur l'augmentation de capital fut développé ainsi que sur les diverses opérations en cours d'arbitrage et/ou de restructuration.

Le planning de l'affectation des ressources nouvelles disponibles pour investissement est en conformité avec les prévisions et tient compte des dossiers qui avaient été engagés par anticipation dès la fin de l'année 2010.

Il a été indiqué que les pouvoirs publics avaient reporté la date à laquelle les associés auront à se prononcer sur l'éventuelle transformation de leur SCPI; en conséquence le calendrier qui fut proposé dans le précédent bulletin d'information est devenu caduc et il vous sera rendu compte des différents aspects de ce dossier ultérieurement. En toute hypothèse il devra être conservé le caractère pleinement immobilier et foncier du nouveau produit qui inclura des atouts supplémentaires favorables à une meilleure gestion du patrimoine immobilier détenu par le fonds (FPI) qui pourrait se substituer à la SCPI.

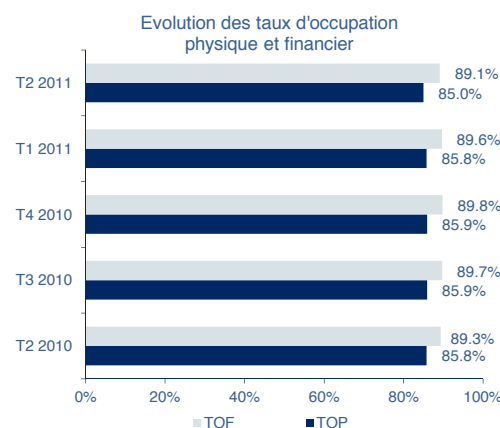
La prochaine réunion de votre conseil de surveillance est fixée au 21 septembre.

PS. Erratum suite à erreur typographique: p. 30 du rapport annuel, rubrique relevé des provisions il convient de lire respectivement 9 405 088.23 et 11 070 700.56 au lieu et place de 10 013 625.71 et 11 547 628.68.

### Données principales

	1T 2011	2T 2011
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	318 881	317 767
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	45 307	47 533
Nb d'immeubles	221	220

### Taux d'occupation



### Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a acquis un immeuble de bureaux certifié HQE/BBC et bénéficiant d'un excellent emplacement géographique dans une zone tertiaire du centre de Bordeaux, à proximité des transports en commun.

La politique d'arbitrage des vacants s'est poursuivie au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre avec la vente de trois actifs au profit notamment d'acquéreurs utilisateurs. Ces actifs étaient vacants à hauteur de 88%. Construits depuis plus de 25 ans, le budget travaux et de mise aux normes pesait lourd sur la rentabilité future.



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.