

Epargne Foncière

Situation au 3^e trimestre 2012 - Validité 4^e 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 (dont la notice de l'augmentation de capital a été publiée aux BALO du 18/04/2012) a été clôturée le 30/09/2012

Commentaire de gestion

Au cours du 3^e trimestre, un peu moins de 10 000 m² ont été reloués alors que les libérations ont atteint 17 000 m². Au global, le bilan locatif se traduit par une baisse du taux d'occupation physique à 85.1%. Le taux d'occupation financier s'établit à 87.6%.

Le trimestre a été marqué par :

- la livraison de l'extension et surélévation de l'opération Etoile Ampère à Aix en Provence (4 300 m² de bureaux) qui s'ajoutent aux surfaces existantes entièrement rénovées. Le site offre désormais à la location près de 10 000 m² de locaux neufs et rénovés,
- L'acquisition et la prise de possession fin septembre, à Villeneuve d'Ascq (59), d'un ensemble immobilier de 3 bâtiments récents de 7 116 m² de bureaux. Les locaux sont occupés par 6 locataires à l'exception de 811 m² en cours de commercialisation.

Les locaux vacants s'établissent ainsi au 30 septembre à environ 53 000 m² dont les 9 000 m² du BBC à Lyon désormais entièrement libérés en vue de leur restructuration.

L'arbitrage réalisé ce trimestre a porté sur un lot de copropriété vacant à Bron dans un ensemble immobilier qui fait l'objet d'une politique de vente à la découpe des lots vacants.

Enfin, et comme détaillé ci-après dans les commentaires relatifs aux Conseils de surveillance et au marché des parts, votre SCPI a clôturé avec succès la 4^e tranche de son augmentation de capital avec une collecte nette de 50.7 millions d'euros. Par ailleurs une fusion-absorption de la SCPI Multicommerce vous sera proposée lors d'une assemblée générale le 15 novembre prochain.

Chiffres clés

	01/01/2012	30/06/2012	30/09/2012
Capital social (€)	167 713 398	174 042 243	180 179 685
Capitalisation (€)	822 124 500	858 835 905	889 121 975
Nombre de parts	1 096 166	1 137 531	1 177 645
Nombre d'associés	21 251	21 592	21 944
Données financières	1T 2012	2T 2012	3T 2012
Taux d'occupation financier	90.6%	88.7%	87.6%
Loyers encaissés (€)	13 772 498	13 844 812	13 011 136
Revenu distribué / part (€)	10.02	10.02	10.02
Principales valeurs	exercice 2011	01/01/2012	
Valeur de réalisation (€/part)	724.04	726.02	
Valeur ISF préconisée(€)	671.64	671.64	

Au 30/09/2012

Capitalisation : 889 121 975 €
Prix de souscription : 755 €
Taux de distribution 2011 : 5,34 %

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	La Française REM
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^{er} 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 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2012)	10.02 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2012)	10.02 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2012)	10.02 €
- dont produits financiers	0.21 €
- après retenue à la source	9.99 €
- après prélèvement libératoire	9.94 €
Projet d'acompte 4 ^e trimestre 2012	10.02 €

Marché des parts

L'animation soutenue du marché des parts a permis la collecte totale de 55 millions d'euros avant la clôture de l'augmentation de capital du 30 septembre 2012. A cette émission de 40 114 nouvelles parts il convient d'ajouter l'échange des 2 241 parts par confrontation qui représente un complément de 1.7 millions d'euros. Le tableau ci-dessous montre la décreue trimestrielle du nombre de parts échangées confirmant l'attachement des associés à la conservation de leur investissement et leur confiance en Epargne Foncière.

	parts émises	parts échangées *	collecte (M€)
4T 2011	35 444	5 582	30.8
1T 2012	14 332	4 551	14.1
2T 2012	27 033	3 451	23.0
3T 2012	40 114	2 241	32.0
Cumul	116 923	15 825	99.9

* 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 3^e trimestre 2012 - Validité 4^e trimestre 2012

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC	
			vacante	relogée	vacante	relogée			
69	Limonest, ZAC du Sans Souci	BUR	100		853	583	08/2012	58 344 €	
44	Nantes, 5/6 rue d'Erlon	BUR	100		169	169	08/2012	21 927 €	
75	Paris 16, 7/9 rue Montévidéo	BUR	100	Entrée /Sortie	89	89	07/2012	28 700 €	
75	Paris 16, 7/9 rue Raffet	BUR	37	Maintien	240	240	03/2012	94 645 €	
69	Lyon 3, boulevard Vivier Merle	BUR	100	Maintien	465	465	12/2012	121 896 €	

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m ²)		Commentaires
			vacante	libérée	vacante	libérée	
75	Paris 8, avenue Franklin Roosevelt	BUR	100		257	109	Départ de Toly Europe au 08/03/2013
75	Paris 13, rue Albert	BUR	100		10 935	387	Départ de Egis Rail au 14/11/2012
75	Paris 17, 247 boulevard Pereire	BUR	100		274	274	Départ du Crédit Coopératif au 31/12/2012
13	Aix en Provence, Métropole	BUR	100		2 908	783	Maintien de Safège avec extension sur un total de 1 015 m ² à effet 1/11/2012
33	Pessac, Parc d'activité du Haut Lévêque	BUR	100		812	812	Départ de 2 locataires d'ici fin décembre 2012

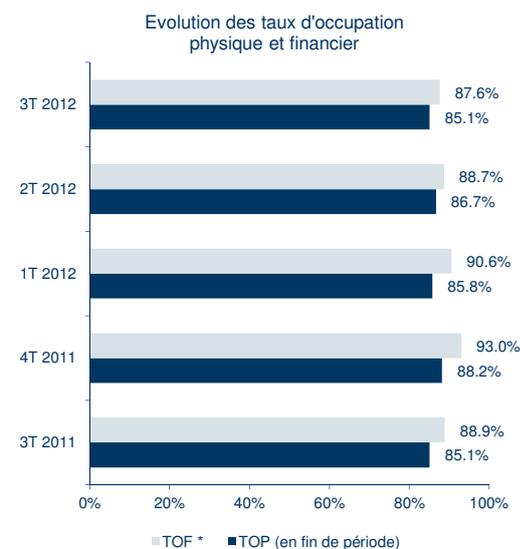
Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m ²)		Commentaires
			vacante	libérée	vacante	libérée	
69	Lyon, quai des Etroits, Le BBC	BUR	100		8 960	8 960	Projet de valorisation Vente du site en l'état et rachat concomitant en VEFA.
13	Aix en Provence, Etoile Ampère	BUR	100		10 265	9 780	Restructuration et extension en cours, disponibilité 4T 2012
75	Paris 8, rue Bassano	BUR	100		1 108	1 108	Rénovation en cours (BBC Rénovation). Commercialisation relancée après retrait du candidat en fin de négociation
92	Issy les Moulineaux, Le Poversy	BUR	100		1 883	1 607	Rénovation des locaux programmée pour mise à disposition au 1T 2013
06	Valbonne, Les Lucioles	BUR	100		3 343	3 343	Arbitrage en cours et négociation avec un établissement d'enseignement

Données principales

	2T 2012	3T 2012
Superficie totale (m ²)	344 402	355 857
Surface vacante (m ²)	45 793	53 088
Nb d'immeubles	226	227

Taux d'occupation



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

Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
59	Villeneuve d'Ascq, Parc de la Haute Borne, Horizon	BUR	100	7 116	13 216 251 €	7.42%

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
69	Bron, 1/3 rue du Colonel Chambonnet, Atrium Bâtiment A	BUR	100	262	190 000 €	231 250 €

Informations Conseil de surveillance

Lors de sa dernière réunion du 20 septembre, votre conseil a pris connaissance des modalités et des parités d'échange retenues dans le cadre de la fusion-absorption de Multicommerce. Ces modalités ont été approuvées par les commissaires aux comptes.

Le rapport de votre conseil figure avec le rapport de la société de gestion dans le traité de fusion qui vous a été envoyé par pli séparé avec les convocations et pouvoirs pour l'AGE du 15 novembre prochain à 10h00 au 173 Bd Haussmann à Paris 8^{ème}. Il vous est rappelé l'importance du retour de vos pouvoirs et/ou de vos votes par correspondance avant la date limite du 12 novembre figurant sur les avis de convocation, afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis (50%).

Depuis le 30 septembre, date de clôture de l'augmentation du capital de la SCPI, le marché des parts est régulièrement assuré par la confrontation hebdomadaire et cessera temporairement à compter du 15 novembre.

Commentaire

Au cours du trimestre votre SCPI a fait l'acquisition d'un bien très bien situé au sein du Parc Scientifique de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq, zone tertiaire reconnue. Cet ensemble de 3 immeubles en R+2, est labélisé RT 2000 et sont multilocataires. Ils bénéficient d'une bonne desserte autoroutière et le métro est situé à proximité (15 minutes à pied).



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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^e à la 17^e année

4 % de la 18^e à la 24^e année

8 % de la 25^e à la 30^e année

* Ce taux sera porté à 15,5 % a/c du 1^{er} 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^{er} 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.

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.