

**EPARGNE FONCIERE**

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 169 906 194 euros  
Siège social : 173 boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
305 302 689 RCS PARIS

**NOTE D'INFORMATION**

Version avril 2012

PREAMBULE.....	4
INTRODUCTION.....	5
1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS.....	5
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI.....	5
3. CAPITAL.....	6
4. RESPONSABILITE DES ASSOCIES.....	6
CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS.....	7
1. PARTS SOCIALES.....	7
1.1. Valeur nominale.....	7
1.2. Prime d'émission.....	7
1.3. Forme des parts.....	7
2. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT.....	7
2.1. Composition du dossier de souscription.....	7
2.2. Minimum de parts à souscrire.....	7
2.3. Modalités de versement du montant des souscriptions.....	7
2.4. Jouissance des parts.....	8
3. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION.....	8
4. DÉTAIL DES CONDITIONS DE LA SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC À COMPTER DU [11] AVRIL 2012.....	8
CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE.....	10
1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CESSIONS.....	10
1.1. Inscription des cessions.....	10
1.2. Effet des cessions.....	10
1.3. Droits d'enregistrement.....	11
1.4. Délai de versement des fonds.....	11
1.5. Revente des parts.....	11
2. REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT.....	11
2.1. Mode de transmission des ordres.....	11
2.2. Couverture des ordres d'achat.....	11
2.3. Conditions d'inscription des ordres sur le registre.....	12
2.4. Modification d'un ordre.....	12
2.5. Diffusion des informations dans le public.....	12
2.6. Confrontation et prix d'exécution.....	13
2.7. Blocage du marché des parts.....	13
CHAPITRE 3 - FRAIS.....	15
CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE.....	16
1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES.....	16
1.1. Convocation.....	16
1.2. Ordre du jour – inscription de résolutions.....	16
1.3. Quorum et majorité.....	17
1.4. Consultation écrite.....	17
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES.....	17
2.1. Dispositions générales.....	17
2.2. Acomptes trimestriels.....	17
3. PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS.....	17
4. CONVENTIONS PARTICULIERES.....	18
5. REGIME FISCAL.....	18
5.1. Revenus fonciers.....	18
5.2. Revenus financiers.....	18
5.3. Plus-values sur cessions de valeurs mobilières.....	19
5.4. Plus-values immobilières.....	19
5.5. Prélèvements sociaux.....	20
6. MODALITES D'INFORMATION.....	20
6.1. Rapport annuel.....	20
6.2. Bulletin d'information.....	20

7.	DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ .....	20
CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE .....		22
1.	SCPI .....	22
2.	SOCIETE DE GESTION .....	22
3.	CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI .....	23
4.	COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	24
5.	EXPERT IMMOBILIER.....	24
6.	INFORMATION .....	24
7.	PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION .....	25

## **PREAMBULE**

### **ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)**

Dans la continuité de la modernisation de la pierre papier, le législateur a souhaité, en 2005, faire évoluer le marché vers un nouveau support en créant l'OPCI (Organisme de Placement collectif immobilier). Doté d'atouts supplémentaires en termes de liquidité du marché des parts, de fiscalité et de souplesse de gestion, l'OPCI était initialement appelé à se substituer, à terme, à la SCPI. Mais, devant l'attachement confirmé des épargnants au produit, il a été décidé de faire coexister ces deux véhicules d'épargne, la SCPI et l'OPCI, qui répondent chacun à des attentes des investisseurs et peuvent en outre être complémentaires dans leur patrimoine. Néanmoins, les associés des SCPI restaient tenus, en application des dispositions de l'article L.214-84-2 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer, réunis en assemblée générale extraordinaire, sur la possibilité de transformer leur société en OPCI. Cette transformation, si tel était le cas, devant impérativement intervenir avant le 18 avril 2012 pour permettre sa réalisation sans frais directs et indirects, telle que prévue par les textes.

Les associés de la SCPI Epargne Foncière, réunis en assemblée générale extraordinaire le 9 février 2012 ont rejeté, à une large majorité, la transformation de leur société en OPCI sous forme de FPI RFA SEL (Fonds de Placement Immobilier à Règles de Fonctionnement Allégée Sans Effet de Levier).

### **RISQUES ASSOCIES**

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers.

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La SCPI comporte un risque de perte en capital.

## INTRODUCTION

### 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Constituée le 6 novembre 1968, la SCPI Epargne Foncière, initialement dénommée Epargne Foncière 2, a fusionné en date du 14 novembre 2002 avec les SCPI Civile Foncière, Dynafonds, Néofonds et Foncière Haussmann.

A la suite de différentes opérations de fusion-absorption, la société La Française Real Estate Managers, filiale du Crédit Mutuel Nord Europe qui gère diverses SCPI à vocations multiples, est devenue la Société de gestion de la SCPI.

### 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Epargne Foncière a vocation à investir dans de l'immobilier d'entreprise : bureaux principalement ainsi que dans des locaux commerciaux ou d'activités. Ces investissements sont situés tant à Paris qu'en province et bénéficient d'un foncier de qualité toutefois ils sont généralement de conception ancienne, en particulier au regard de l'évolution rapide et contraignante des normes énergétiques et environnementales.

Au 31 décembre 2011, la répartition du patrimoine d'Épargne Foncière se présentait de la manière suivante :

	Valeur du patrimoine (valeur vénale) en €				Répartition des surfaces (en m²)			
	Paris	Région Parisienne	Province	TOTAL	Paris	Région Parisienne	Province	TOTAL
Bureaux	267 887 550	272 662 088	180 516 401	<b>721 066 039</b>	78 465	76 239	125 254	<b>279 958</b>
Commerces	50 965 000	13 980 000	48 650 000	<b>113 595 000</b>	15 106	14 761	47 268	<b>77 135</b>
Activité / entrepôts	2 150 000	11 320 000	3 180 000	<b>16 650 000</b>	1 091	10 890	2 600	<b>14 581</b>
Divers	295 000		0	<b>295 000</b>			0	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>321 297 550</b>	<b>297 962 088</b>	<b>232 346 401</b>	<b>851 606 039</b>	<b>94 662</b>	<b>101 890</b>	<b>175 122</b>	<b>371 674</b>

	Valeur du patrimoine (valeur vénale) en %				Répartition des surfaces (en %)			
	Paris	Région Parisienne	Province	TOTAL	Paris	Région Parisienne	Province	TOTAL
Bureaux	31,46	32,02	21,19	84,67	21,1	20,5	33,7	75,3
Commerces	5,99	1,64	5,71	13,34	4,1	4	12,7	20,8
Activité / entrepôts	0,25	1,33	0,37	1,95	0,3	2,9	0,7	3,9
Divers	0,04		0	0,04			0	0
<b>TOTAL</b>	<b>37,74</b>	<b>34,99</b>	<b>27,27</b>	<b>100</b>	<b>25,5</b>	<b>27,4</b>	<b>47,1</b>	<b>100</b>

### **3. CAPITAL**

#### **3.1. Capital initial**

L'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 1995 a décidé d'adopter le principe de la variabilité du capital.

Suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2001, le capital social statutaire a été converti en euros, par conversion, à effet du 1<sup>er</sup> novembre 2001, de la valeur nominale des parts arrondie à 153 euros. Le capital social statutaire s'élevait ainsi à 34 153 578,00 euros, divisé en 223 226 parts de 153 euros de valeur nominale.

Aux termes des résolutions prises par l'assemblée générale extraordinaire du 14 novembre 2002, il a été décidé de mettre fin à la variabilité du capital, la SCPI adoptant le statut juridique du capital fixe et d'augmenter le capital social d'une somme de 111 816 990 euros par émission de 730.830 parts nouvelles d'une valeur nominale de 153 euros, en vue de rémunérer les apports effectués dans le cadre de la fusion-absorption des SCPI Civile Foncière, Dynafonds, Néofonds et Foncière Hausmann, portant le capital social à 145 970 568 euros, divisé en 954 056 parts d'une valeur nominale de 153 euros.

#### **3.1. Capital social**

Consécutivement à la dernière clôture d'augmentation de capital intervenue le 29 février 2012 le capital social a été porté à la somme de 169 906 194 €.

#### **3.2. Capital social maximum**

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire, réunie sur seconde convocation le 9 juillet 2010, le capital social maximum autorisé par les statuts a été fixé à 208 454 000 euros.

### **4. RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société Civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

## Chapitre 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1. PARTS SOCIALES

#### 1.1. Valeur nominale

La valeur nominale des parts est fixée à 153 €.

#### 1.2. Prime d'émission

Le prix d'émission comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Outre les frais d'établissement seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

#### 1.3. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des certificats de parts valant attestation de propriété, établis au nom des Associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des Associés résultent de leur inscription sur le registre de la Société.

### 2. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

#### 2.1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur un dossier comprenant :

- la note d'information, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant par son actualisation
- les statuts de la Société,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur.
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

#### 2.2. Minimum de parts à souscrire

Le minimum de souscription, pour tout nouvel associé, est de 1 part.

#### 2.3. Modalités de versement du montant des souscriptions

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la Société de Gestion.

## **2.4. Jouissance des parts**

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription.

## **3. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

Conformément aux dispositions de l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les valeurs :

- comptable
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

## **4. DÉTAIL DES CONDITIONS DE LA SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC À COMPTER DU 25 AVRIL 2012**

- Nombre de parts à souscrire : 59 600
- Valeur nominale des parts : 153 €
- Prime d'émission : 602 €
- Prix de souscription TTC d'une part : 755 €
- Commission de souscription par part : conformément aux dispositions figurant au Chapitre III–Frais, une commission de souscription de 7,5% HT (8,97% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription, soit 67,72 € TTC (au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur la prime d'émission
- Minimum de souscription : 1 part pour tout nouvel associé
- Montant de l'augmentation de capital (nominal) : 9 118 800 € portant le capital de 169 906 194 € à 179 024 994 €. Si, à la date de clôture prévue le montant à recueillir n'est pas intégralement souscrit, l'augmentation de capital sera limitée aux souscriptions reçues sous réserve que celles-ci représentent au moins 75% de l'augmentation de capital prévue.
- Capital maximum statutaire : 208 454 000 €
- Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 25 avril 2012
- Date de clôture de l'augmentation de capital : 30 septembre 2012, sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date. En cas de succès de l'augmentation de capital, il sera alors possible, avant la date de clôture prévue, de majorer l'augmentation de capital en cours dans la limite de 30%.
- Montant minimum de souscription à recueillir : si à la date de clôture prévue, 75% au moins du montant n'est pas intégralement souscrit, l'augmentation de capital pourra être prorogée

- Modalités de règlement : le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription
- Entrée en jouissance des parts : l'entrée en jouissance des parts est différée au premier jour du quatrième mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée. Ainsi, des parts souscrites en avril 2012 porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> août 2012.
- Marché des parts : pendant la période d'augmentation de capital, la société de gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente de parts, et procédera chaque mois à la détermination du prix d'exécution, conformément aux modalités exposées ci-après dans le Chapitre II – Modalités de sortie.

Le prix de souscription ainsi fixé est compris dans les limites de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI, déterminée comme suit au 31 décembre 2011 :

	En €	En € par part
Valeur vénale du patrimoine	851 606 039,00	776,90
Valeur nette des autres actifs	(55 762 473,31)	(50,87)
<b>Valeur de réalisation*</b>	<b>795 843 565,69</b>	<b>726,03</b>
Frais d'acquisition des immeubles	52 799 574,42	48,17
Commission de souscription	69 752 961,40	63,63
<b>Total valeur de reconstitution*</b>	<b>918 396 101,51</b>	<b>837,83</b>

*\*Ces valeurs seront soumises à l'approbation de la prochaine assemblée générale ordinaire de juin 2012*

## Chapitre 2 - MODALITES DE SORTIE

### 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CESSIONS

La cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la société de gestion.

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

- La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession soit à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La société de gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.
- La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la société de gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société. Cet agrément dont le refus restera exceptionnel résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.  
Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

#### 1.1. Inscription des cessions

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion :

- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par maire ou notaire.
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement de 5 %).

Pour toute cession réalisée par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

#### 1.2. Effet des cessions

En cas de cession, la date à laquelle le vendeur cesse de bénéficier des revenus coïncide avec celle à laquelle l'acheteur commence à en bénéficier.

Pendant les périodes d'augmentation de capital, l'acheteur commence à bénéficier des revenus dans un délai identique au délai d'entrée en jouissance des parts nouvelles, fixé par la Société de Gestion pour chaque augmentation de capital.

En dehors des périodes d'augmentation de capital et pour toutes les cessions de gré à gré, il commence à en bénéficier à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu.

### **1.3. Droits d'enregistrement**

Les droits d'enregistrement représentent actuellement 5 % du montant de la transaction.

### **1.4. Délai de versement des fonds**

Le versement des fonds à l'associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les associés ;
- pour toute cession réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente : dans un délai de quinze jours maximum après l'exécution de l'ordre.

### **1.5. Revente des parts**

La Société ne garantit pas la revente des parts.

## **2. REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT**

La Société de gestion a dûment mandaté la société UFG Courtage, société du groupe La Française AM, à l'effet d'assurer l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

En conséquence, tout associé peut adresser à la Société UFG Courtage, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés par ladite Société, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par l'instruction de l'Autorité des marchés Financiers.

### **2.1. Mode de transmission des ordres**

Les ordres peuvent être adressés directement à la société UFG Courtage ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie ou mail avec envoi d'un accusé de réception

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

### **2.2. Couverture des ordres d'achat**

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits.

Les fonds, dès leur réception par la société UFG Courtage, seront automatiquement virés sur le compte spécifique de la SCPI ouvert à cet effet.

Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à 30 000 €, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable. L'ordre ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte spécifique. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre ne soit pas, pour quelque motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

### **2.3. Conditions d'inscription des ordres sur le registre**

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par ladite instruction l'Autorité des marchés financiers. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder quatre périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée illimitée, sauf annulation ;
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6,25 % hors taxe, tel que stipulé au chapitre – Frais - ci-après, le prix d'exécution correspondra à 93,75 % du prix offert par l'acquéreur, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe - Couverture des ordres, du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société UFG Courtage les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

### **2.4. Modification d'un ordre**

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- augmente son prix limite s'il s'agit d'un ordre de vente ou le diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

### **2.5. Diffusion des informations dans le public**

Toutes les informations relatives :

- au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,

- au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution,

sont rendues publiques sur le site internet de La Française AM ([www.lafrancaise-am.com](http://www.lafrancaise-am.com)) ou sur simple appel téléphonique au 01 53 62 40 60, où ces informations seront disponibles en permanence.

## **2.6. Confrontation et prix d'exécution**

**Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts.** Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (internet, téléphone). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La société de gestion procèdera à l'établissement du prix d'exécution selon une fréquence hebdomadaire chaque mercredi à 12 heures. En cas de jour férié, la confrontation est reportée au jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation le mercredi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille, le mardi à 15 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à 30.000 € (couverture des ordres) pour lesquels les fonds devront, en outre, avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés 6 jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique (site internet, téléphone) dans les mêmes délais.

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité :

- les ordres d'achat inscrits au prix, hors droits d'enregistrement, le plus élevé ;
- les ordres de vente inscrits au prix, commission de cession incluse, le plus faible.

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

## **2.7. Blocage du marché des parts**

### ▪ Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

- Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### Chapitre 3 - FRAIS

Les frais incombant aux associés sont couverts par les rémunérations suivantes :

- une **commission de souscription** perçue par la société de gestion correspondant à 7,50% HT (soit 8,97% TTC au taux actuel de TVA) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement.
- une **commission de gestion** perçue par la société de gestion pour l'administration de la société et correspondant à 10% HT (11,96% TTC) du montant hors taxes des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la société, afin d'assurer l'administration de la société, la préparation de l'information des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées, la distribution des revenus, la gestion des biens sociaux de la société (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, etc., paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles).
- **en cas de cessions de parts :**
  - Pour toutes cessions de parts sans intervention de la société de gestion ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit : il est dû à la société de gestion, par cessionnaire ou par bénéficiaire, un droit fixe forfaitaire de 62,85 € HT (soit 75,17 € TTC) pour 2012, montant qui est indexé chaque année à la date du 1<sup>er</sup> janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année N-1.
  - Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par le vendeur à la société UFG Courtage, une commission de cession calculée au taux de 6,25% HT (7,475% TTC) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

## Chapitre 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### 1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

Les associés sont réunis, chaque année en assemblée générale par la société de gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales extraordinaires.

#### 1.1. Convocation

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux associés.

Sous condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée Générale est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Avec cette convocation les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'assemblée générale ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

#### 1.2. Ordre du jour – inscription de résolutions

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

### **1.3. Quorum et majorité**

Les décisions sont prises à la majorité des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes négatifs détenant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion.

A défaut du quorum ci-dessus, l'Assemblée Générale réunie sur deuxième convocation peut délibérer valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre de parts participant au vote.

### **1.4. Consultation écrite**

La société de gestion peut consulter les associés par correspondance ou les appeler en dehors des assemblées générales, à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'Assemblée Générale.

## **2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES**

### **2.1. Dispositions générales**

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

### **2.2. Acomptes trimestriels**

Conformément aux statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la société de gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le commissaire aux comptes, fait apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La société de gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes trimestriels.

## **3. PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS**

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des

travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 5 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

#### **4. CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

La société de gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

#### **5. REGIME FISCAL**

Les SCPI sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit l'imposition des revenus entre les mains des Associés.

Les associés sont imposés, non sur les revenus distribués, mais sur la part correspondant à leurs droits dans les revenus bruts de la société, avant frais d'exploitation et dotations aux comptes d'amortissement et de provision.

Ces revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus fonciers auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

##### **5.1. Revenus fonciers**

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite actuelle de 10 700 € appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans, décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Les revenus fonciers provenant des parts de la SCPI Epargne Foncière peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du micro-foncier.

##### **5.2. Revenus financiers**

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la Société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La possibilité est offerte aux Associés d'opter pour le prélèvement libératoire. L'alternative se présente ainsi :

- soit l'Associé déclare lui-même sa quote-part de revenus financiers perçue et règle directement l'impôt correspondant,
- soit il charge la Société de procéder au prélèvement forfaitaire au taux en vigueur sur ces revenus financiers, la somme retenue étant reversée au Trésor.

L'Associé est alors définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt correspondant.

Le taux de ce prélèvement libératoire forfaitaire est actuellement de **24 %** (au 1<sup>er</sup> janvier 2012), auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de **13,50 %** (depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011). Le

prélèvement total est ainsi de **37,50 %** pour les certificats de dépôt et pour les comptes à terme (la Société de Gestion répartit les disponibilités entre ces deux formules en fonction du calendrier des investissements en privilégiant les certificats de dépôt dans la mesure des possibilités du marché).

Il est ici précisé que les prélèvements sociaux font l'objet d'une retenue à la source lors de leur versement aux associés, que ceux-ci aient opté ou non pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

### **5.3. Plus-values sur cessions de valeurs mobilières**

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières (Fonds Communs de Placement ou SICAV).

Les produits perçus sont taxés, au titre de la fiscalité des plus-values sur cessions de valeurs mobilières, au taux en vigueur de **34,50 %** prélèvements sociaux compris.

La Société fournit en temps utile, aux porteurs de parts, les éléments nécessaires à leur déclaration.

En cas de modification de la législation fiscale, les Associés seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel.

### **5.4. Plus-values immobilières**

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts.

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement devenu progressif, en application des dispositions de la loi de Finances rectificative pour 2011, et fixé ainsi qu'il suit :

- **2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième,**
- **4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième,**
- **8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.**

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de **19 %** auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux actuellement en vigueur de **13,50 %**. L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

Il convient de noter que l'abattement progressif conduit, depuis le 1<sup>er</sup> février 2012, à constater l'exonération de toute plus-value au bout de 30 ans.

Dans le cas des cessions d'immeubles de la Société :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
  - d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention.

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé ci-dessus.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant (au taux actuel de **32,50 %** prélèvements sociaux compris) sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la Société de Gestion en informerait les Associés par le biais du bulletin d'information.

## 5.5. Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur s'appliquant aux **revenus du patrimoine** (revenus fonciers, plus-values de cession de valeur mobilière, etc.) représentent un taux global de **15,5 %** se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 8,2 %,
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- le prélèvement social de 5,4%,
- la contribution de solidarité, additionnelle au prélèvement social, au taux de 0,3 %,
- la Contribution de revenu de solidarité active (RSA), au taux de 1,1 %.

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur s'appliquant aux **produits de placement soumis au prélèvement à la source des contributions sociales** (intérêts, dividendes, plus-values immobilières, etc.) représentent un taux global de **13,5 %** se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 8,2 %,
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- le prélèvement social de 3,4%,
- la contribution de solidarité, additionnelle au prélèvement social, au taux de 0,3 %,
- la Contribution de revenu de solidarité active (RSA), au taux de 1,1 %.

## 6. MODALITES D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers et complétée le cas échéant de son actualisation, le bulletin de souscription, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis au souscripteur.

### 6.1. Rapport annuel

La société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

### 6.2. Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. Il est adressé aux Associés dans les quarante-cinq jours suivant la fin du trimestre.

## 7. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque Associé au montant de sa part dans le capital. Les statuts de la SCPI EPARGNE FONCIERE prévoient cette limitation.

Pour le démarchage des parts de la SCPI EPARGNE FONCIERE, il est fait appel à la Société La Française AM Finance Services qui a le statut d'entreprise d'investissement.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la Société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

## Chapitre 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 1. SCPI

<b>Dénomination sociale :</b>	EPARGNE FONCIERE
<b>Siège social :</b>	173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
<b>Nationalité :</b>	Française
<b>Forme :</b>	Société Civile autorisée à offrir au public des titres financiers régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-50 et suivants, R214-116 et suivants et L214-119 du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents.
<b>Statuts :</b>	Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris
<b>Registre du Commerce :</b>	342 084 209 RCS PARIS
<b>Objet social :</b>	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
<b>Durée de la Société :</b>	50 ans à compter du 17 août 1987, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
<b>Exercice social :</b>	du 1er janvier au 31 décembre.
<b>Capital initial:</b>	1 008 000 FF, soit l'équivalent de 153 668,61 € divisé en 240 parts de 4 200 FF soit l'équivalent de 640,29 €, de valeur nominale
<b>Capital statutaire :</b>	208 454 000 €
<b>Capital social :</b>	169 906 194 € (au 29/03/2012)

### 2. SOCIETE DE GESTION

<b>Dénomination :</b>	<b>La Française Real Estate Managers</b>										
<b>Siège social :</b>	<b>173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS</b>										
<b>Nationalité :</b>	<b>Française</b>										
<b>Forme Juridique :</b>	<b>S.A.S</b>										
<b>N° de RCS :</b>	399 922 699 RCS PARIS										
<b>Objet Social</b>	en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,</li><li>▪ la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,</li><li>▪ le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,</li><li>▪ l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,</li><li>▪ la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.</li></ul>										
<b>Capital :</b>	1 220 384€ réparti comme suit : <table><tr><td>▪ Groupe La Française AM</td><td>86,24%</td></tr><tr><td>▪ Crédit Mutuel Arkéa</td><td>9,71%</td></tr><tr><td>▪ CFCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest</td><td>1,70%</td></tr><tr><td>▪ CFCM du Centre</td><td>1,19%</td></tr><tr><td>▪ CFCM Anjou</td><td>0,60%</td></tr></table>	▪ Groupe La Française AM	86,24%	▪ Crédit Mutuel Arkéa	9,71%	▪ CFCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest	1,70%	▪ CFCM du Centre	1,19%	▪ CFCM Anjou	0,60%
▪ Groupe La Française AM	86,24%										
▪ Crédit Mutuel Arkéa	9,71%										
▪ CFCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest	1,70%										
▪ CFCM du Centre	1,19%										
▪ CFCM Anjou	0,60%										

- Caisse centrale du Crédit Mutuel 0,55%
- Autres personnes physiques et morales 0,01%

**Directoire :**

- Xavier LEPINE Président
- Patrick RIVIERE Vice-président
- Jean-Marc COLY Directeur Général
- Marc BERTRAND Directeur Général

**Conseil de Surveillance :**

- Eric charpentier, Président
- Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET
- Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Michel JARLEGANT
- Caisse Fédérale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE
- Crédit Mutuel Arkéa, représentée par Humbert de FRESNOYE
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI
- Groupe La Française AM, représenté par Xavier SALMON

**Agrément délivré par l'AMF :** GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCV et des SCPI

**3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI**

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance de sept membres au moins et de quinze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président et un secrétaire.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Le conseil de surveillance est actuellement composé des membres suivants. Leurs mandats arriveront à échéance à l'issue de la présente assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

- Jean-Luc BRONSART, Président retraité de la fonction publique hospitalière
- Yves WEISS, Vice-Président dirigeant de société retraité
- Philippe Georges DESCHAMPS, Secrétaire conseiller en gestion de patrimoine
- Jean-Louis ABATUT professeur d'université
- Joanny ALBRECHT consultant, expert près la Cour d'appel de Versailles

- Gérard BEAUDIFFIER ingénieur
- Paul CHENEL juge au Tribunal de Commerce, dirigeant de société retraité
- Daniel DALLEST ingénieur retraité
- Daniel GEORGES médecin spécialiste en imagerie médicale en association
- Jean-Pierre MARTY expert-comptable – commissaire aux comptes
- Jean MOUILLOT cadre dirigeant de société retraité
- François RINCHEVAL conseiller en gestion de patrimoine
- AXA France Vie, représentée par Eddy NGUYEN compagnie d'assurance, représentée par un gérant de portefeuille clients
- SCI GAP INVEST, représentée par André MOUTHON société immobilière, représentée par son dirigeant
- SNRT, représentée par Dominique CHUPIN bureau d'études, de gestion hôtelière et hospitalière et de holding, représentée par son dirigeant

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque assemblée devant désigner de nouveaux membres, la société de gestion procédera à un appel de candidatures.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par mandats impératifs.

#### **4. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes par l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2007 pour six ans, soit jusqu'à l'assemblée de 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012 :

- en tant que titulaire :
  - Monsieur Eric MARTIN, sis à PARIS (75007) – 44, avenue Bosquet
- en tant que suppléant :
  - Madame Martine AVENARD sise à PARIS (75008) – 8, avenue Delcassé

#### **5. EXPERT IMMOBILIER**

La société Crédit Foncier Foncier Expertise, 24, rue de Lisbonne – 75008 Paris, nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de quatre ans par l'assemblée générale du 28 juin 2010.

#### **6. INFORMATION**

La personne chargée de l'information est Patrice CRETE - 173, boulevard Haussmann - 75508 PARIS 01.44.56.10.00.

## **7. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION**

La Française Real Estate Managers représentée par Xavier LEPINE.

### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers, a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 12-07 en date du 11/04/2012.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.