

# Epargne Foncière

Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 4<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.

La seconde augmentation de capital a été clôturée par anticipation le 29/09/2011  
La notice de l'augmentation de capital a été publiée aux BALO du 03/06/2011.

## Commentaire de gestion

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, les équipes de gestion ont porté une partie de leurs efforts sur le renouvellement des baux de certains locataires. Au total, c'est l'occupation locative de près de 6 200 m<sup>2</sup> qui a été sécurisée, pour plus 1 million d'euros de loyer annuels.

L'activité locative s'est quant à elle principalement concentrée sur des petites surfaces dans Paris, avec 5 transactions réalisées sur le trimestre. Ce segment des surfaces inférieures à 1 000m<sup>2</sup> a été globalement dynamique à Paris comme en province. La situation locative d'Epargne Foncière est stabilisée depuis quelques trimestres autour de 85% de taux d'occupation physique et entre 89 et 90% de taux d'occupation financier. Le processus de cession de l'immeuble "le Palatino" - 10 311 m<sup>2</sup> à Paris 13 - est maintenant bien engagé et devrait permettre sous quelques mois de diminuer de 25% les surfaces inoccupées du patrimoine de la SCPI, et par conséquent marquer un progrès sensible des taux d'occupation.

Enfin, ainsi que détaillé plus loin dans les commentaires concernant les informations du Conseil de surveillance, les augmentations de capital actuellement réalisées par Epargne Foncière permettent d'investir dans des immeubles récents et loués. Elles permettent également de réaliser certaines restructurations sur des actifs détenus depuis longtemps par la SCPI, et qui après étude et parce que situés à des emplacements indiscutables, justifient un réinvestissement plutôt qu'une cession.

L'ensemble de ces investissements viendra progressivement conforter l'exploitation locative d'Epargne Foncière.

## Chiffres clés

|                                | 01/01/2011           | 30/06/2011           | 30/09/2011     |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Capital social (€)             | 148 335 183          | 156 513 798          | 162 290 466    |
| Capitalisation (€)             | 727 133 250          | 767 224 500          | 795 541 500    |
| Nombre de parts                | 969 511              | 1 022 966            | 1 060 722      |
| Nombre d'associés              | 20 091               | 20 590               | 20 971         |
| <b>Données financières</b>     | <b>1T 2011</b>       | <b>2T 2011</b>       | <b>3T 2011</b> |
| Taux d'occupation financier    | 89.60%               | 89.10%               | 88.90%         |
| Loyers encaissés (€)           | 13 684 565           | 11 758 421           | 14 289 206     |
| Revenu distribué / part (€)    | 10.02                | 10.01                | 10.02          |
| <b>Principales valeurs</b>     | <b>exercice 2010</b> | <b>exercice 2011</b> |                |
| Valeur de réalisation (€/part) | 725.75               | 724.04               |                |
| Valeur ISF préconisée(€)       | 586.57               | 671.64               |                |

## Marché des parts

Le succès remporté par la seconde tranche d'augmentation de capital s'est traduit, au cours du trimestre, par la collecte de **28.3 millions d'euros** de ressources nouvelles détenues par Epargne Foncière destinées au financement de nouvelles acquisitions en cours de réalisation (cf. rubrique ci-contre). A cela s'est ajouté le volume trimestriel d'échange de parts (relativement stable) de près de **3 millions d'euros**. Au total, au 30 septembre 2011, la SCPI capitalise **795.5 millions d'euros**.

Un dossier d'agrément a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers en vue de l'ouverture d'une 3<sup>ème</sup> tranche d'augmentation de capital de 40 millions d'euros.



## Au 30/09/2011

Capitalisation : ..... 795 541 500 €  
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 |
| Société de Gestion         | <b>La Française REM</b>    |
| Agrément AMF n°            | GP-07000038 du 26/06/2007  |

### Délais de jouissance des parts

- **Acquisition** : les parts souscrites ou acquises au cours d'un mois donné portent jouissance à partir du 1<sup>er</sup> jour du troisième mois suivant.
- **Cession** : la date de fin de jouissance des parts cédées est fixée à la fin du deuxième mois au cours duquel est effectuée la transaction.

## Revenus distribués

Les performances passées ne sont un indicateur fiable des performances futures

| Exercice 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 €  |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 28/10/2011) | 10.02 €  |
| - dont produits financiers                       | 0.24 €   |
| - après retenue à la source                      | 9.99 €   |
| - après prélèvement libératoire                  | 9.94 €   |
| Projet d'acompte 4 <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

|              | parts émises  | parts échangées * | collecte (M€) |
|--------------|---------------|-------------------|---------------|
| 1T 2011      | 20 537        | 4 902             | 18.7          |
| 2T 2011      | 32 918        | 3 918             | 27.3          |
| 3T 2011      | 37 756        | 3 922             | 31.3          |
| <b>Cumul</b> | <b>91 211</b> | <b>12 742</b>     | <b>77.3</b>   |

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

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

www.lafrancaise-am ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - 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<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 4<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> ) vacante | Surface (m <sup>2</sup> ) relouée                          | Date d'effet | Loyer annuel HT HC |
|------|------------------------------|------|-------------|-----------------------------------|--|--------------|--------------------|
| 75   | Paris 15, rue d'Aleray       | BUR  | 100         | 303                               | 303  | 01/10/2011   | 87 860 €           |
| 75   | Paris 13, Dessous des Berges | BUR  | 100         | 1 454                             | 1 056 m <sup>2</sup> après extension de 245 m <sup>2</sup> | 01/09/2011   | 65 146 €           |
| 31   | Toulouse, Basso Combo        | BUR  | 100         | Renouv.                           | 2 570  | 01/10/2011   | 308 468 €          |

### Libérations significatives

| Dept | Ville                                 | Type | QP SCPI (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI | Surface (m <sup>2</sup> ) libérée | Mesures d'accompagnement Commentaires                    |
|------|---------------------------------------|------|-------------|--------------------------------|-----------------------------------|--|
| 13   | Aix en Provence, Etoile Ampère        | BUR  | 100         | 5 892                          | 790                               | Libération par Edition en Direct.                        |
| 78   | Montigny le Bretonneux, Le Stephenson | BUR  | 17          | 3 127                          | 1 114                             | Libération par La Poste fin 11/2011                      |
| 6    | Valbonne, Les Lucioles                | BUR  | 100         | 3 343                          | 3 343                             | Libération par Schneider fin 12/2012                     |
| 69   | Lyon 5, BBC                           | BUR  | 100         | 8 960                          | 3 116                             | Départ de l'ANACT 11/2011                                |
| 69   | Lyon 3, Le Galaxie                    | BUR  | 100         | 2 465                          | 963                               | Négociation en cours pour maintien en place du locataire |

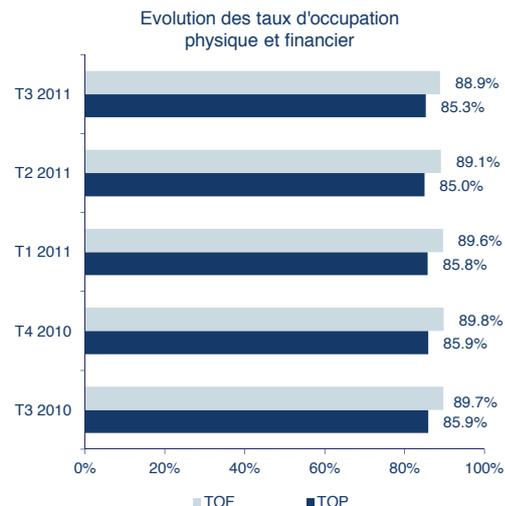
### Principales surfaces vacantes

| Dept | Ville                          | Type | QP SCPI (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI | Surface (m <sup>2</sup> ) vacante | Mesures d'accompagnement Commentaires                        |
|------|--------------------------------|------|-------------|--------------------------------|-----------------------------------|--|
| 75   | Paris 13, Le Palatino          | BUR  | 100         | 10 311                         | 10 311                            | attente signature promesse du copropriétaire - permis déposé |
| 75   | Paris 8, rue Bassano           | BUR  | 100         | 1 108                          | 1 049                             | Rénovation à venir. Livraison prévue 1T 2012                 |
| 13   | Aix en Provence, Etoile Ampère | BUR  | 100         | 5 892                          | 1 522                             | restructuration et extension. 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 - PC déposé                     |

### Données principales

|                                     | 2T 2011 | 3T 2011 |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Superficie totale (m <sup>2</sup> ) | 317 767 | 315 052 |
| Surface vacante (m <sup>2</sup> )   | 47 533  | 46 182  |
| Nb d'immeubles                      | 220     | 220     |

### Taux d'occupation



## Evolution du patrimoine

### Investissements

| Dept | Ville                | Type | QP SCPI (%) | Surf. (m <sup>2</sup> ) | Prix d'acquisition acte en main | Rentabilité prévisionnelle |
|------|----------------------|------|-------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| 92   | Puteaux, Le Stratège | BUR  | 35%         | 1 842                   | 8 841 700 €                     | 6.14%                      |

### Arbitrages

| Dept | Ville                                      | Type | QP SCPI (%) | Surf. (m <sup>2</sup> ) | Prix de cession HD net vendeur | Valeur expertise HD |
|------|--|------|-------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|
| 93   | Saint Denis, Galerie Bulle                 | COM  | 100         | 2736                    | 2 100 000 €                    | 1 900 000 €         |
| 75   | Paris 13e, Le Périscope, 83-87 av d'Italie | BUR  | 100         | 364                     | 1 510 000 €                    | 920 000 €           |

### Informations Conseil de surveillance

La réunion de votre Conseil de surveillance du 21 septembre dernier a permis de faire le point sur l'augmentation de capital et les conditions requises pour l'ouverture de la nouvelle tranche d'augmentation de même montant.

Les investissements réalisés et/ou retenus ont été largement décrits ainsi que l'avancement des dossiers de restructuration actuellement en cours notamment l'immeuble de Lyon BBC dont le permis déposé devrait permettre une livraison après travaux fin 2012, celui d'Aix Etoile Ampère qui sera achevé à l'été prochain et la remise à niveau de la rue Lord Byron à Paris 8<sup>e</sup> dont la valorisation achevée au second semestre 2012 dispose d'ores et déjà d'un futur preneur dès sa livraison.

L'actualisation des budgets de l'exercice en cours confirme les prévisions de résultat et donc le maintien des acomptes trimestriels distribués.

Les parlementaires ayant finalement maintenu le calendrier initial pour la décision des associés relative à la transformation possible de la SCPI en OPCl implique la convocation d'une AGE sur ce thème dès le 1<sup>er</sup> trimestre de l'an prochain; voulant rester neutre, la société de gestion ne recueillera pas de pouvoirs en blanc et seuls les mandats impératifs ou votes par correspondances seront donc pris en compte. Toutes les modalités pratiques de cette future AGE ainsi que les rapports y afférents vous seront adressés en temps utile postérieurement à la prochaine réunion de votre Conseil de surveillance qui aura à se prononcer au mois de décembre.

### Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a acquis en indivision l'immeuble Le Stratège. Situé au coeur de l'un des premiers pôles tertiaires européens cet immeuble idéalement desservi par le Transilien, le tramway et de multiples accès routiers, et développant une surface de 5 322 m<sup>2</sup>, est louée en totalité à une filiale de la SNCF sur un bail de 6 ans fermes.

En matière d'arbitrage, 2 actifs ont été cédés pour un montant total de 3 610 K€. Ces actifs présentaient une vacance récurrente et une perte de vitesse pour la galerie commerciale à Saint Denis.



**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 ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## Acomptes

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature des SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. Ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux, portés à 13,5 % au 1<sup>er</sup> octobre 2011, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 19 % depuis 1<sup>er</sup> janvier 2011, soit au total 32,5 %.

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.).

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

- soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) mesure le rapport entre les loyers effectivement facturés et le total des loyers facturables au cours de la période.
- soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) représente à un instant "T" (ici chaque fin de trimestre) le rapport entre les surfaces louées par rapport à la superficie totale du patrimoine.

## Rendement

Le rendement correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est net de toutes charges et le prix de souscription d'une part au 1<sup>er</sup> janvier (frais compris).

Le **rendement prévisionnel** correspond au rapport entre le dividende prévisionnel (résultant de l'établissement en fin d'année n du budget de compte d'exploitation de l'année n+1 calculé à partir de données connues pour l'exercice n+1 et complété par les estimations des postes

de recettes et de dépenses) qui sera versé au cours de l'année et le prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée.

## Capitalisation

Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

## Marché des parts

Il est rappelé que la réglementation relative au fonctionnement du marché des parts de SCPI distingue deux catégories de sociétés :

### SCPI à capital variable

Pour les SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le Groupe La Française AM), les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : l'original du récépissé, le test d'adéquation produit, le bulletin de souscription, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI.

La prise en compte des "demandes de retrait" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le produit concerné, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, indiquée dans la rubrique "marché des parts" en pages intérieures pour chacune des SCPI, la signature du ou des cotitulaires de parts.

La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement **dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.**

### SCPI à capital fixe

Pour les SCPI à capital fixe (notamment Epargne Foncière et les SCPI d'habitation), le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion.

Toutes ces informations figurent sur le site [www.lafrancaise-am.com](http://www.lafrancaise-am.com).

### Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaires).

Conditions d'agrément :

Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre. Si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

## Nantissement des parts de SCPI

Les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur.

Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

## Communication Associés

### Rappel

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent.

Sans l'accord express de l'associé, les sociétés du Groupe La Française AM 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 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.