



ÉPARGNE FONCIÈRE

R A P P O R T
A N N U E L
2 0 1 1

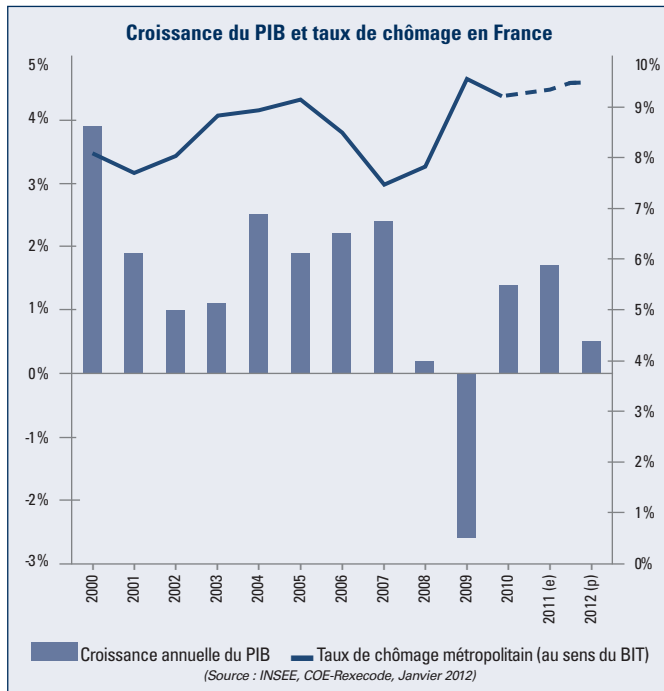
■ Assemblée générale ordinaire du 26 juin 2012

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2011	8
Rapport du conseil de surveillance	18
Textes des résolutions	20
Comptes au 31 décembre 2011	22
Annexe	26
Composition du patrimoine	34
Rapports du commissaire aux comptes	44

Avant-Propos

LES SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Après un premier semestre 2011 encourageant, la France et une grande partie de la zone Euro ont renoué au second semestre avec une conjoncture économique ralentie et incertaine. La hausse du prix des matières premières, la remontée du chômage, la faiblesse de la compétitivité à l'exportation de l'industrie française, les mesures d'austérité gouvernementales et les difficultés du système bancaire, sont venues successivement et progressivement freiner l'activité économique, dont la croissance a été quasiment nulle au quatrième trimestre 2011. Par ailleurs, s'il est particulièrement marqué en Europe, le ralentissement économique, touche aussi, bien que dans une moindre mesure, les pays émergents.



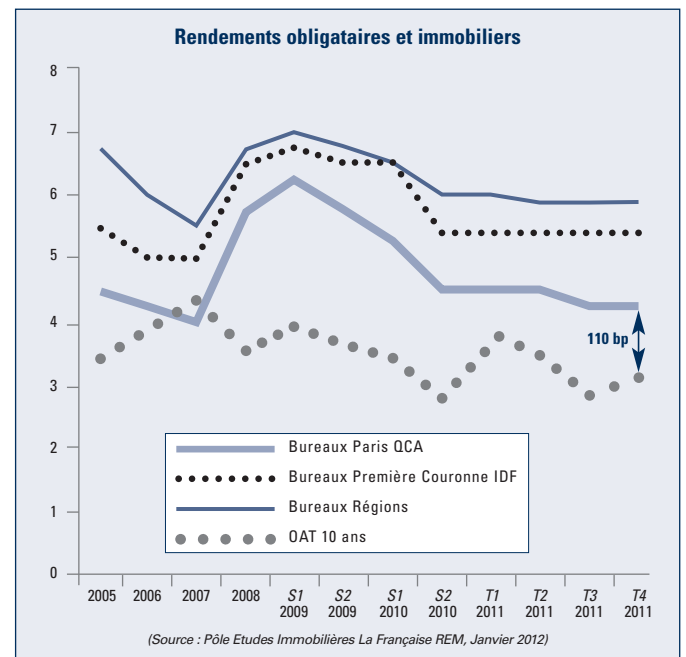
Les perspectives à moyen terme indiquent une croissance atone au cours du premier semestre 2012, qui serait suivie d'une légère reprise économique au second semestre. Au cours de l'année 2012, les bonnes nouvelles pourraient provenir d'une reprise économique aux Etats-Unis, d'un endiguement du "credit crunch" latent par la BCE et d'un repli relatif du coût des matières premières. Toutefois, cette reprise restera bridée par des mesures de rigueur devenues durables, la faiblesse de la consommation des ménages et par l'incertitude persistante liée à l'avenir financier de la zone Euro ainsi qu'aux échéances électorales de 2012.

En matière d'environnement financier, l'immobilier d'entreprise s'est inscrit à la fin de l'année 2011 dans un contexte financier pour le moins paradoxal de taux d'intérêts bas, de volumes de crédits disponibles en repli et de volatilité toujours forte des marchés.

En effet, prenant acte de la situation économique et des difficultés des états européens à rétablir la confiance, la BCE est intervenue en baissant ses taux directeurs et en offrant une source de financement illimitée et peu chère aux banques européennes.

Dans le même temps, ces mêmes banques, sous la pression conjuguée des marchés et de la réglementation, ont réduit très significativement leur activité de financement, notamment à l'immobilier.

Cette conjonction paradoxale de taux d'intérêts bas, de volumes de crédit en baisse et de forte volatilité a eu plusieurs effets sur le marché immobilier. Le premier effet, a été un regain significatif d'intérêt des investisseurs long terme pour la classe d'actifs immobiliers, y trouvant des rendements longs, stables, indexés sur l'inflation avec peu de volatilité. Le deuxième effet a été une forte concentration des investisseurs sur les segments les plus lisibles et sécurisés du marché (bureaux et logements parisiens loués), délaissant les actifs à risque (seconde main et/ou à risque de vacance). La frilosité des banques a accentué les deux phénomènes précédents, taillant la part belle aux actifs "prime" et favorisant les investisseurs en fonds propres. Enfin, l'aversion généralisée au risque a largement freiné le développement d'immeubles neufs, contribuant en cela à équilibrer l'offre par rapport à la demande de surfaces locatives.

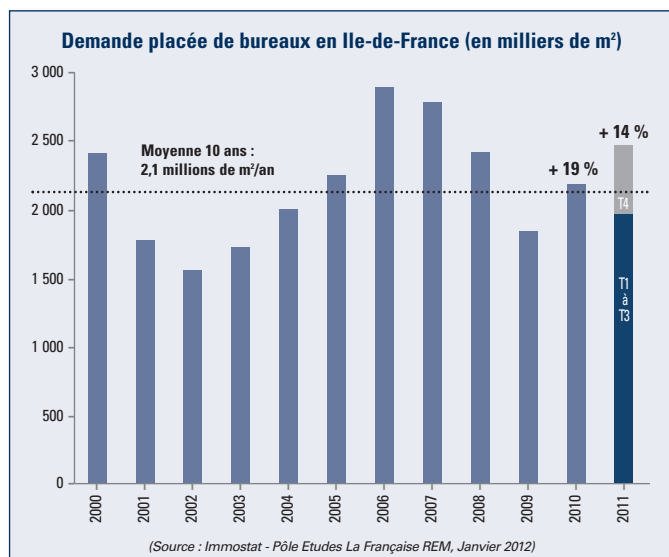


LES MARCHÉS IMMOBILIERS D'ENTREPRISE EN 2011

Une année relativement dynamique sur les marchés de bureaux

Dans un environnement économique délicat, le marché des bureaux en France a connu une année 2011 paradoxalement dynamique, avec une demande placée en Ile-de-France qui atteint environ 2,4 millions de m², soit une croissance de 14 % d'une année sur l'autre. Si tous les segments de marché ont été actifs, on soulignera l'impact de la conclusion de plusieurs grandes transactions, telles que l'implantation de SFR à Saint Denis sur 124 000 m² et celle de Carrefour à Massy sur 85 000 m², représentatives de la préférence des utilisateurs pour les immeubles neufs (40 % des transactions). On notera également la forte reprise des ventes de bureaux à utilisateurs en Ile-de-France, dont le volume a bondi de 61 % en 2011.

Dans le cadre de cette tendance plutôt positive, le taux de vacance en Ile-de-France est repassé sous la barre des 7 %, sous l'effet de la raréfaction des offres de première main.



Toutefois, ces indicateurs positifs ne peuvent masquer la persistance d'une pression sur les loyers économiques. En effet, si le niveau d'activité - la demande locative brute - peut s'avérer soutenue en raison de la rotation naturelle des locataires, elle se fait souvent au détriment des immeubles de seconde main, et souvent au prix d'efforts sur les loyers. L'allongement de la durée des négociations en est un bon indicateur. Par ailleurs, si les valeurs locatives de marché faciales ressortent stables, ce mouvement masque le maintien à un niveau élevé des mesures d'accompagnement (franchise de loyers, travaux) exigées par les locataires et acceptées par les propriétaires.

Plus largement, le marché des bureaux dans un contexte de très faible croissance économique, parvient à préserver sa stabilité grâce au gel de la construction et aux mouvements des entreprises qui doivent globalement s'opérer à l'intérieur d'un parc figé où le taux de vacance est en conséquence relativement stable depuis deux ans.

Les bureaux en régions sous la pression de la conjoncture

Dans la plupart des grandes villes de région, l'atonie de la demande est amortie par la maîtrise de la construction et la concentration des pôles économiques dans certaines zones (gares TGV, pôles tertiaires, etc.). En conséquence, la raréfaction des bureaux neufs, très recherchés par les utilisateurs, génère un accroissement du stock de seconde main et un vieillissement du parc.

Ainsi certains marchés demeurent peu actifs, à l'instar de celui de Marseille, où la location des bureaux est en baisse de 33 % d'une année sur l'autre. Le marché lillois, qui avait connu une exceptionnelle année 2010, s'inscrit également en retrait en 2011. En revanche, le niveau d'activité demeure stable à Toulouse et surtout à Lyon, où le marché locatif bénéficie d'un tissu économique profond et diversifié.

L'immobilier de commerce sous pression mais s'adapte

Sur le marché des commerces, le ralentissement de la consommation des ménages (-0,5 % en 2011) pèse sur le secteur. Pour autant, on notera que le marché français attire toujours autant les grandes enseignes internationales et le luxe, tandis que les nouvelles surfaces des petits et moyens centres commerciaux (nouveaux centres et extensions) sont en hausse sensible en 2011.

Dans ce contexte, il apparaît que les emplacements "prime" et les formats parvenant à se réinventer tirent leur épingle du jeu :

- les boutiques de centre-ville bénéficiant d'emplacements n°1 et les grands centres commerciaux régionaux attirent les enseignes et génèrent des revenus sécurisés mais s'avèrent rares et chers pour les investisseurs ;
- les commerces alimentaires de centre-ville (Carrefour Market, Daily Monop') offrent des caractéristiques défensives et des rentabilités attractives ;
- Les *retail parks* bénéficiant d'un accès facile, d'une locomotive alimentaire, de commerces de destination (Darty, Décathlon) parviennent également à maintenir leurs flux de clientèle.

En revanche, les emplacements secondaires, les centres de taille moyenne et les *retail parks* vieillissants subissent une dégradation de leurs revenus locatifs et de leurs valorisations.

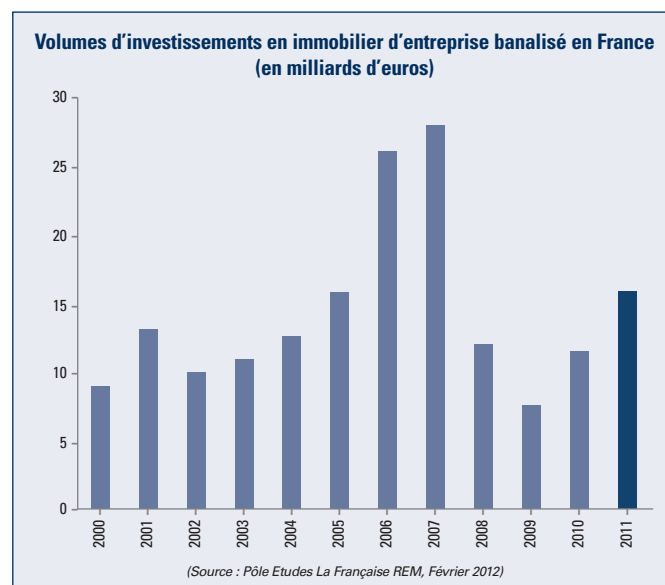
La logistique retrouve de l'attrait

Le secteur des entrepôts logistiques a bénéficié du positionnement des grands distributeurs (Franprix, Maisons du Monde, Conforama, Boulanger...) sur des actifs modernes pour établir une bonne année 2011. La logistique a également retrouvé l'intérêt d'investisseurs avec près de 700 millions d'euros investis, dont 50 % en deux importants portefeuilles.

■ LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN 2011

Un marché de l'investissement qui retrouve des couleurs

Sur le marché de l'investissement, et malgré l'environnement économique et financier, les volumes investis ont presque atteint 16,1 milliards d'euros sur l'année, grâce à un quatrième trimestre 2011 très dynamique, notamment stimulé par la fin au 31 décembre d'un avantage fiscal pour les vendeurs. Tirant les conséquences du contexte économique et financier évoqué plus haut, de nombreux investisseurs domestiques intervenant principalement en fonds propres (assureurs, caisses de retraites, SCPI) se sont ainsi positionnés sur des actifs sécurisés tandis que plusieurs investisseurs internationaux ont fait leur entrée ou leur retour sur le marché français.



Les incertitudes des marchés financiers ont clairement accentué la tendance observée depuis la crise de 2008, à savoir un appétit manifeste de toutes les catégories d'investisseurs pour la classe d'actifs immobilière, considérée comme une alternative sécurisée à d'autres placements, mais également une grande aversion au risque entraînant un positionnement quasi-exclusif sur les actifs les plus défensifs.

Dans cette perspective, les investisseurs ont massivement privilégié en 2011 le marché des bureaux parisiens, considéré comme le segment le plus sécurisé de France et l'un des moins risqués d'Europe. A titre d'exemple, on pourra ainsi citer la vente du siège d'Atos Origin à Bezons, pour plus de 400 millions d'euros ou encore celle du siège de Bayard Presse à Montrouge pour 101 millions d'euros. Plusieurs portefeuilles parisiens ont également fait l'objet de grandes transactions, en particulier sous l'impulsion du fonds souverain norvégien qui a acquis pour plus de 1,1 milliard d'euros d'actifs parisiens en 2011.

Les commerces les mieux placés ou les plus défensifs (boutiques d'hyper-centres-villes, grands centres commerciaux établis, moyens formats alimentaires) sont également demeurés très prisés des investisseurs, comme l'a illustré le grand intérêt de la place pour l'opération d'externalisation de magasins Carrefour Market, cédés pour environ 365 millions d'euros.

Au quatrième trimestre 2011, les taux de rendement sont restés stables, avec un taux prime à 4,5 % dans Paris, à 5,5 % en première couronne et à 6 % environ en régions. En raison de l'aversion au risque persistante et généralisée des investisseurs, la prime sur ces taux est cependant susceptible d'augmenter fortement, mais logiquement en fonction du risque locatif ou du niveau technique des bâtiments.

■ PERSPECTIVES 2012

Le début de l'année 2012 laisse augurer d'une persistance, au moins au premier semestre, des tendances observées fin 2011.

Le marché locatif ne devrait pas connaître de reprise des valeurs de marché mais continuera de bénéficier des effets de l'indexation positive des loyers. La demande locative, en lien avec une croissance économique faible, continuera d'être guidée par la recherche d'économies, et d'immeubles neufs. Il est probable donc que le marché continuera à privilégier les actifs neufs ou récents au détriment des immeubles de seconde main. Les investisseurs devraient anticiper une dégradation du niveau de remplissage de ces immeubles ainsi que de leurs valeurs locatives.

Par ailleurs, l'immobilier d'investissement continuera d'être impacté par la situation de nécessaire "*deleveraging*" de banques européennes fragilisées et dès lors peu susceptibles de financer - ou de refinancer - des actifs immobiliers. Même si les taux de financement restent globalement corrects, les volumes de prêts bancaires à l'immobilier resteront contraints et focalisés sur les dossiers les plus sécurisés.

On peut cependant noter que des solutions de financement alternatives aux prêts bancaires se font jour. Moins contraints par la réglementation et attirés par un couple rendement-risque attractif des prêts immobiliers, certains investisseurs institutionnels envisagent de prendre le relai des banques pour financer les prêts de l'immobilier d'entreprise.

L'immobilier d'entreprise devrait donc continuer de bénéficier, du moins pour les segments les plus sécurisés, des avantages défensifs offerts, à savoir des actifs réels, des cash-flows stables, l'indexation des revenus locatifs, etc..., qui offrent aux investisseurs une alternative appréciée face à des classes d'actifs volatiles ou risquées.

Par ailleurs, de nouveaux flux de capitaux, tant domestiques (privés, SCPI, compagnies d'assurances) qu'internationaux (Allemagne, pays nordiques, Moyen-Orient, Asie) s'élargissent ou s'ouvrent à l'immobilier français, ce qui devrait compenser le retrait des investisseurs fragilisés par le désendettement en cours.

Enfin, l'immobilier français bénéficie d'un effet "rareté" : les meilleurs emplacements demeurent recherchés même, voire surtout, en période de ralentissement économique.

■ LE COMPORTEMENT DES SCPI LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS CE CONTEXTE

Dans un contexte économique et financier trouble et volatile, le marché français de l'immobilier d'entreprise s'est donc bien tenu au cours de l'année 2011 avec des niveaux d'activité significatifs tant pour l'investissement que pour l'activité locative.

Ce phénomène a bien été observé sur nos SCPI, même si sa traduction en termes de résultat est encore limitée. Plusieurs phénomènes viennent éroder financièrement cette reprise. Tout d'abord les "mesures d'accompagnement" utilisées depuis maintenant deux à trois ans, et notamment les franchises de loyers, sont toujours présentes à un niveau élevé dans les négociations locatives. Ensuite une part de cette dynamique concerne en priorité les immeubles neufs ou restructurés (plus du tiers des transactions). Enfin nous observons une grande sélectivité des utilisateurs locataires et chaque immeuble doit trouver son positionnement commercial dans des marchés fortement concurrentiels sur les valeurs.

Les taux d'occupation des SCPI sont donc globalement orientés à la hausse sur l'exercice mais la traduction financière sera progressive, et aidée par la livraison et la commercialisation de quelques opérations significatives de restructuration en cours sur les patrimoines.

Le niveau des défauts de paiement et des contentieux est resté très limité sur l'année 2011, l'explication tient principalement au fait que beaucoup d'actifs sont loués à des locataires de premier rang.

Enfin, il convient de souligner que l'année 2011 a été extrêmement active en termes de collecte et d'investissement pour les SCPI gérées par La Française Real Estate Managers. Les SCPI terminent toutes l'année avec un fort niveau d'investissement immobilier et des niveaux de trésorerie très faibles, ce qui contribuera au bon niveau des recettes locatives des prochains trimestres.

Dans ce contexte, les SCPI ont dans l'ensemble maintenu le niveau de leurs distributions au cours de l'exercice 2011, et entament l'année 2012 avec cette même stabilité.

■ DES VALEURS IMMOBILIÈRES STABLES

Au 31 décembre 2011, les valeurs d'expertises des patrimoines de la majeure partie des SCPI d'immobilier d'entreprise ont affiché une légère progression à périmètre constant, en s'appréciant de 1,10 % à 2,30 % selon les sociétés.

Cette valorisation résulte d'une stabilité globale des taux de capitalisation que les experts appliquent à des revenus immobiliers, qui se sont légèrement appréciés sur l'exercice.

Les valeurs de réalisation des SCPI qui intègrent entre autres éléments ces valeurs d'expertises ont pour leurs parts progressées plus modérément (la majorité des variations se situent autour +0,30 %). Ce décalage d'évolution résulte pour l'essentiel :

- de l'écart entre le niveau des revenus distribués sur l'année et le résultat réel produit par les sociétés diminuant le report à nouveau ou les réserves de plus-values ;
- de l'impact des dépenses d'investissement sur certains actifs en restructuration dont la valorisation n'a pas été encore pleinement répercutée dans les valeurs d'expertises.

Dans ce contexte d'évolution modérée des expertises et des valeurs de réalisation, les prix de parts n'ont pas été modifiés.

■ LE MARCHÉ DES SCPI : NOUVELLE COLLECTE HISTORIQUE

Après le niveau de collecte remarquable enregistré sur le marché de l'épargne immobilière en 2010, l'année 2011 s'achève sur un nouveau record avec près de 2,8 milliards d'euros de souscriptions nettes sur les produits SCPI.

Ces chiffres confirment l'intérêt fort des investisseurs pour la SCPI, qui cumule l'avantage de procurer un niveau de distribution attractif (les SCPI classiques distribuent actuellement entre 5 % et 5,50 %) et de reposer sur des actifs réels, sélectionnés dans le cadre d'une politique de gestion claire.

Le taux de rotation sur le marché des parts est resté dans les normes de marché, autour de 1,6 %, marquant la stabilité des clients sur ces produits et la bonne maîtrise du marché des parts.

■ TRANSFORMATION DES SCPI EN 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 Allégées Sans Effet de Levier).

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital fixe
Siège social	173, boulevard Haussmann – 75008 Paris
Date de création	6 novembre 1968
Numéro d'immatriculation au RCS	305 302 689 RCS PARIS
Date de dissolution statutaire	31 décembre 2060
Capital plafond statutaire	208 454 000 €
Visa AMF	SCPI n° 12-07 en date du 11 avril 2012

■ SOCIÉTÉ DE GESTION

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Conseil de surveillance

Éric 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, représenté par Humbert de FRESNOYE

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI

La française AM, représentée par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat *
Jean-Luc BRONSART, Président	À l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
Yves WEISS, Vice-Président	
Philippe Georges DESCHAMPS, Secrétaire	
Jean-Louis ABATUT	
Joanny ALBRECHT	
Gérard BEAUDIFFIER	
Paul CHENEL	
Daniel DALLEST	
Daniel GEORGES	
Jean-Pierre MARTY	
Jean MOUILLOT	
François RINCHEVAL	
AXA France Vie	
SCI GAP INVEST	
SNRT	

* Sous réserve de la limite d'âge statutaire.

■ EXPERT IMMOBILIER

Crédit Foncier Expertise - 4 quai de Bercy - 94220 Charenton le Pont

Fin du mandat : à l'assemblée générale de 2014 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013.

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Eric MARTIN - 44 avenue Bosquet - 75007 Paris

Suppléant : KPMG - Martine AVENARD - 68 rue de Villiers - 92300 Levallois-Perret

Fin des mandats : à l'assemblée générale de 2013 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2012.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2011

Introduction

Epargne Foncière clôture son exercice 2011 avec une distribution de revenus de 40,07 euros par part, un prix de souscription dans le cadre de l'augmentation de capital à 750 euros et un rendement à 5,34 %. Depuis la réouverture du capital en septembre 2010 et jusque février 2012, la SCPI a collecté, en trois tranches distinctes, 127 millions d'euros. Ces capitaux ont permis de réaliser de nouveaux investissements et de restructurer des immeubles tout en maintenant le niveau des distributions.

D'un point de vue locatif, l'année 2011 aura été active et positive pour la SCPI avec des surfaces relouées (24 000 m²) dépassant nettement les surfaces devenues vacantes (20 000 m²) conduisant à un taux d'occupation physique en progression dépassant les 88 %.

En sus des neuf arbitrages réalisés pour plus de 7,8 millions d'euros, il faut souligner la sortie du Palatino (10 311 m²) du patrimoine de la SCPI, dont le processus de cession a connu une nouvelle avancée avec l'obtention du Permis de Construire, est aussi un facteur favorable qui contribue à la réduction de la vacance.

Le bon taux d'encaissement des loyers, légèrement supérieur à 99 % en 2011, reste quant à lui un facteur de sécurité des flux financiers du fonds.

Compte tenu de la collecte, les investissements réalisés en 2011 auront été nombreux. Ils sont au nombre de sept en bureaux dont deux immeubles neufs à Bordeaux et à Lyon. Quatre actifs situés en région parisienne ont été acquis en indivision avec d'autres SCPI gérées par La Française Real Estate Managers. Cinq actifs sont d'ores et déjà loués et généreront des revenus complémentaires dès 2012.

En commerce, la belle acquisition parisienne intervenue en cours d'année sur l'immeuble de la rue de Grenelle (Paris 6^e) loué à l'enseigne Céline a été complétée en fin d'exercice par de nouveaux investissements réalisés auprès du groupe Carrefour, avec l'acquisition par la SCPI des murs de 10 supermarchés qui génèrent un loyer supplémentaire immédiat et sécurisé dans le temps à travers un bail ferme de 12 ans.

L'évolution de la valeur d'expertise du patrimoine enregistre une progression de 1,61 % à périmètre constant correspondant à une variation de la valeur de réalisation de +0,27 % du fait des impacts liés aux prélèvements sur les réserves et aux travaux de restructuration de certains actifs dont la valorisation n'a pas été encore pleinement répercutée dans la valeur d'expertise.

Perspectives 2012

Les travaux de rénovation en cours de réalisation sur des actifs parisiens tels que l'immeuble de la rue Lord Byron ou celui de la rue de Bassano tous deux proches des Champs-Élysées devraient permettre en 2012 leur relocation dans de bonnes conditions.

Les efforts d'arbitrage des actifs obsolètes seront poursuivis même si le marché s'annonce plus difficile cette année.

Par ailleurs, il a été convenu d'étudier, en concertation avec la commission désignée par votre conseil de surveillance, les atouts que pourraient offrir la fusion-absorption de Multicommerce par Epargne Foncière. Ce projet, élaboré par la société de gestion, pourrait, après présentation détaillée à votre conseil de surveillance en septembre, faire l'objet d'une assemblée générale extraordinaire spécifique qui se tiendrait en novembre 2012.

Enfin, l'évolution de la valeur des expertises impactant favorablement la valeur de réalisation et de reconstitution d'Epargne Foncière, le nouveau prix des parts à émettre a été fixé à 755 euros. Celles-ci porteront désormais jouissance à partir du premier jour du quatrième mois suivant la souscription.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2011

Capital social	167 713 398 €
Nombre de parts	1 096 166
Capitalisation	822 124 500 €
Nombre d'associés	21 251
Valeur de réalisation	726,02 €
Prix acquéreur*	750,00 €
Prix d'exécution (prix net vendeur)*	671,64 €
Valeur ISF pour 2012**	671,64 €
Distribution 2011***	40,07 €
Distribution prévisionnelle pour 2012	40,08 €

* Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire du 28 décembre 2011.

** Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

*** Dont 3,35 euros/part prélevés au 30 juin 2011 sur la réserve de plus-values de cessions immobilières en application de la 3^e résolution de l'AGO 2011.

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2011	2010
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	85 868 264,94	74 522 554,72
dont loyers	53 940 229,51	51 916 576,37
Total des charges	47 568 300,88	39 653 568,59
Résultat	38 299 964,06	34 868 986,13
Dividende ⁽¹⁾	40 215 885,86	43 962 900,48

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre

Capital social	167 713 398,00	148 335 183,00
Total des capitaux propres	668 100 521,89	583 511 880,59
Immobilisations locatives	726 978 244,92	609 251 901,70

	Global 2011	Par part 2011
Autres informations		
Bénéfice	38 299 964,06	38,30 *
Dividende ⁽¹⁾	40 215 885,86	40,07 *
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	851 606 039,00	776,90
Valeur comptable	668 100 521,89	609,49
Valeur de réalisation	795 843 565,69	726,02
Valeur de reconstitution	918 396 101,51	837,83

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

(1) Dont 3,35 euros/part prélevés au 30 juin 2011 sur la réserve de plus-values de cessions immobilières en application de la 3^e résolution de l'AGO 2011, soit un total de 3 426 849 euros.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2011

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	18 324	1,67 %
Parts cédées de gré à gré	648	0,06 %
Parts transférées par succession et/ou donation	23 225	2,12 %
Parts nouvelles	126 655	11,55 %

La poursuite, au cours de l'année 2011, des augmentations successives de capital (fin de la 1^{ère} tranche, 2^e tranche et début de la 3^e tranche) et leur plein succès a permis à Epargne Foncière d'émettre 126 655 parts et de recueillir près de 95 millions d'euros de ressources nouvelles pour investissement.

Simultanément les transactions réalisées dans le cadre de la confrontation hebdomadaire se sont poursuivies et 18 324 parts (13,7 millions d'euros) ont été échangées, en progression de 31 % par rapport à l'exercice antérieur. C'est donc un volume global de 108,7 millions d'euros qui a été traité sur le marché des parts d'Epargne Foncière au cours de l'année 2011.

La souscription moyenne des 2 221 associés a été de 46 000 euros. 90 % des capitaux collectés ont été apportés par de nouveaux associés alors que les anciens associés représentent 10 % du total.

Au 31 décembre 2011, Epargne Foncière capitalisait 822,1 millions d'euros détenus par 21 251 porteurs de parts.

A la fin février 2012, la 3^e augmentation de capital a été clôturée avec l'émission complémentaire de 14 332 nouvelles parts pour 10,7 millions d'euros et 3 263 parts ont été échangées pour 2,4 millions d'euros.

Le rythme soutenu des demandes de souscriptions se poursuit et justifie la mise en place d'une nouvelle tranche d'augmentation dont les caractéristiques sont publiées dans le Bulletin d'information trimestriel.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2011

La SCPI Epargne Foncière a réalisé 7 investissements en 2011 pour un montant de 117 775 068 euros HT acte en main.

• **Le 15 juin 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition en VEFA d'un immeuble à usage de bureaux à Bordeaux (33), Place Ravésies. L'immeuble, dénommé "Le Cinq", d'une surface de 4 444 m² au total avec 40 parkings, est idéalement situé dans la ZAC Ravésies. L'immeuble sera certifié HQE et labélisé BBC et il sera livré en octobre 2012.

Le tramway, le TER (desservant la gare SNCF) et plusieurs lignes de bus passant au pied de l'immeuble lui confèrent une bonne desserte en transport en commun.

L'immeuble est occupé notamment par Le Pôle Emploi ainsi que par le groupe Eiffage qui a choisi d'y implanter son siège régional. Cette acquisition offre une rentabilité de 6,50 %.

• **Le 27 septembre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition en indivision d'un immeuble à usage de bureaux à Puteaux (92), 172 rue de la République. L'immeuble d'une surface totale de 5 263 m² est dénommé "Le Stratège". Il se situe à proximité immédiate de La Défense et à 200 mètres de la gare SNCF de Puteaux et du tramway T2.

L'immeuble est occupé par ERMEWA, filiale de la SNCF. Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 35 %, offre une rentabilité de 6,14 %.

• **Le 18 octobre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition en indivision, à Montrouge (92), 16, 18, 20 rue Barbès, d'un immeuble dénommé "Le Minéralis" d'une surface totale de 15 599 m² de 5 étages sur rez-de-chaussée à usage de bureaux. Il offre un vaste hall d'accueil, un patio, un auditorium, des terrasses accessibles et 305 places de parking en sous-sol.

L'actif, situé dans le secteur tertiaire de Montrouge compris entre le périphérique et la ZAC de la Vache Noire, bénéficie de la proximité immédiate du boulevard périphérique, de l'autoroute A6 ainsi que d'une bonne desserte en transports en commun.

Il est occupé par le siège du groupe Bayard Presse dans le cadre d'un bail ferme jusqu'à août 2019. Présent dans 16 pays, Bayard Presse se situe au 5^e rang des groupes de presse français. Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 24 %, offre une rentabilité de 6,27 %.

• **Le 15 décembre 2011**, la SCPI a procédé en indivision à l'acquisition, à Paris (75007), 16 rue de Grenelle, d'un immeuble d'une surface totale de 1 420 m² à usage principal de commerce (offrant également une partie à usage de bureaux et de showroom).

L'environnement immédiat est composé de boutiques de luxes telle que Prada, Yves Saint-Laurent, Sonia Rykiel, TODD's ou encore Longchamp... Il s'agit donc d'un environnement commerçant de très haute qualité avec notamment le célèbre "Bon Marché" à proximité.

Il est occupé dans son intégralité par la société "Céline" (groupe LVMH). Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 50 %, offre une rentabilité de 5,29 %.

• **Le 22 décembre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition en indivision, à Issy-les-Moulineaux (92), 48 boulevard Gallieni, 2 rue Maurice Mallet d'un immeuble d'une surface totale de 4 505 m² de bureaux composé de 6 étages sur rez-de-chaussée et de 90 places de parking en sous-sol.

L'actif, situé en plein cœur du quartier d'affaires "Forum Seine", est desservi par le métro, le tramway ou encore le RER C et offre un accès direct au Boulevard Périphérique.

Il est occupé dans son intégralité par le groupe Bouygues Immobilier dans le cadre d'un bail ferme de 7 ans à compter d'octobre 2011. Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 54 %, offre une rentabilité de 6,31 %.

- **Le 27 décembre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition en VEFA (livraison prévue le 1^{er} septembre 2013) en indivision, à Lyon (69003), 241 rue Garibaldi, d'un immeuble dénommé "Le Green" d'une surface totale de 11 149 m² à usage de bureaux composé de 5 étages sur rez-de-chaussée avec 120 places de parking en sous-sol.

Idéalement situé dans le quartier de la Part-Dieu et à mi-chemin entre la gare et le centre-ville de Lyon. Le pôle d'échange SNCF ainsi que les nombreux transports en commun lui confèrent une très bonne accessibilité. Par ailleurs, la rue Garibaldi et l'avenue Félix Faure constituent des axes de circulation structurants et l'accès au périphérique est donc très aisé via ces derniers.

L'actif est loué à 85 % à l'Agence Régionale de Santé par un bail ferme de 9 ans. Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 25 %, offre une rentabilité de 6,13 %.

- **Le 27 décembre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition d'une partie d'un portefeuille d'actifs "Carrefour Market" consistant en l'externalisation de 49 murs de supermarchés répartis à travers la France pour une surface GLA de 108 324 m² au total. Les actifs sont tous intégralement loués à "Carrefour Supermarché France" dans le cadre d'un bail institutionnel de 12 ans fermes à compter du 1^{er} janvier 2012.

La SCPI s'est portée acquéreur en totalité de 10 actifs du portefeuille générant une rentabilité de 6,81 %.

Andres (62610) ZAC du Pont Sans Pareil ; Desvres (62240) 2 bis route de Boulogne ; Dol-de-Bretagne (35120) 2 rue de la Rouelle - ZA des Rollandières ; Ferrières-en-Gâtinais (45210) route du Bignon ; Froges (38190) Bois de Chalimbaud ; Ham (80400) rue Chauny ; Hennebont (56700) avenue François Mitterrand ; Le Mans (72000) 168 rue d'Arnage - rue de l'Activité - boulevard d'Estienne d'Orves ; Monistrol-sur-Loire (43120) avenue Jean Martouret ; Veauche (42340) avenue Henri Planchet.

ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2011

Date	Adresse	Type	Quote-part (%)	Surface utile (m ²)	Nombre parking	Prix HT/DC AEM
15-06-11	LE CINQ 5 place Ravesies - Bd Alfred Daney 33000 BORDEAUX	BUR.	100	4 444	40	12 367 000 €
27-09-11	LE STRATÈGE 172 rue de la République 92800 PUTEAUX	BUR.	35	1 842	39	8 841 700 €
18-10-11	LE MINÉRALIS 16-18-20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	BUR.	24	3 744	73	24 163 714 €
15-12-11	16 rue de Grenelle 75007 PARIS	COM.	50	710	-	8 520 000 €
22-12-11	48 boulevard Gallieni, 2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR.	54	2 433	49	15 190 200 €
27-12-11	LE GREEN 241 rue Garibaldi 69003 LYON	BUR.	25	2 787	30	10 288 750 €
27-12-11	Portefeuille CARREFOUR FRANCE	COM.	100	23 238	1 973	38 403 704 €
TOTAL				39 211	2 204	117 775 068 €

2. Les cessions de l'exercice 2011

Au cours de l'année 2011, la SCPI Epargne Foncière a arbitré neuf actifs pour un montant global de 8 265 000 euros. Il s'agit essentiellement de bureaux représentant une surface globale de 7 532 m² dont 5 493 m² de surfaces vacantes.

Parmi les actifs vendus :

- **Le 13 mai 2011**, cession d'un ensemble de bureau en copropriété situé dans un parc dénommé "Le Croisé" 19 rue Flandre à Marcq-en-Barœul (59) au prix de 525 000 euros. Cet ensemble vacant à hauteur de 77 % offrait des prestations sommaires en inadéquation avec la demande du marché.
- **Le 21 juin 2011**, vente à la découpe d'un lot de 344 m² de bureaux situé dans un bâtiment dénommé "Atrium 1 et 3" au 1-3 rue du Colonel Chambonnet à Bron (69) au prix de 300 000 euros. Il s'agit de locaux à rénover en totalité situés au 1^{er} étage dans un bâtiment vieillissant en copropriété. Cet ensemble immobilier est fortement exposé à une concurrence d'immeubles plus récents dans la zone.
- **Le 28 juillet 2011**, cession d'une galerie commerciale dénommée "Galerie Bulle" pour un prix de 2 100 000 euros située rue de la République à Saint-Denis (93) de 2 738 m². Ces surfaces étaient vacantes à 100 %. L'actif a été vendu à l'établissement Foncier d'Ile-de-France qui réalisera une opération d'urbanisme.
- **Le 20 septembre 2011**, vente de lots de copropriété (quote-part minoritaire) dans l'ensemble immobilier "Le Périscope" situé 83-87 avenue d'Italie à Paris (75013) au prix de 1 510 000 euros.

Cession des locaux en l'état, à rénover en totalité avec présence d'amiante. Les locaux étaient vacants depuis plus d'un an.

- **Le 23 novembre 2011**, un bâtiment vieillissant situé dans une zone difficile de la banlieue de Nancy au 12 rue Pierre et Marie Curie à Maxeville (54) a été cédé au prix de 390 000 euros à un investisseur privé. Cet investisseur privé a acheté le même jour un entrepôt situé rue Pierre et Marie Curie à Ludres (54) au prix de 380 000 euros. Le locataire avait exprimé son intention de quitter les locaux dès que possible.
- **Le 28 novembre 2011**, un bâtiment indépendant en pleine propriété, situé au 3 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à Fontenay-sous-Bois (94), a été vendu au prix de 1 250 000 euros. Il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités, d'entrepôt et de bureaux. Cet actif a été préempté par la ville au profit de l'établissement public Ile-de-France intervenant dans le cadre du Grand Paris. Ce bâtiment était vacant depuis plus d'un an.

ARBITRAGES RÉALISÉS EN 2011

Date de cession	Ville/Adresse	Type	QP * SCPI (%)	QP * SCPI (m ²)	Date acquisition	Vacance (m ²)	Locataires	Valeur bilantielle	Valeur Exp. HD 31-12-10	Prix cession brut
04-03-11	Parc d'activité Ophira II 630 route des Dolines 06560 VALBONNE	BUR	100	882	16-07-87	0	8 locataires	1 064 300,00	1 350 000	1 265 000
13-05-11	"Le Croisé" 19 rue Flandre & Hermitage 59700 MARCO-EN-BARCEUL	BUR	100	499	19-10-81	386	1 locataire	440 200,00	490 000	525 000
20-05-11	"Le Président" 74 bd du 11 novembre 69100 VILLEURBANNE	BUR	100	84	20-10-77	84	Vacant	69 635,82	100 000	85 000
21-06-11	"Atrium 1 & 3" 1-3 rue du C ^{ol} Chambonnet 69500 BRON	BUR	100	344	18-02-86	344	Vacant	400 615,68	260 000	300 000
28-07-11	"Galerie Bulle" 93200 SAINT-DENIS	COM	100	2 738	01-02-83	2 738	Vacant	1 204 900,00	1 900 000	2 100 000
20-09-11	"Le Périscope" 83-87 avenue d'Italie 75013 PARIS	BUR	100	364	04-03-69	364	Vacant	267 891,42	920 000	1 510 000
23-11-11	12 rue Pierre et Marie Curie 54320 MAXEVILLE	BUR	100	734	03-08-87	422	3 locataires	579 306,00	375 000	390 000
23-11-11	rue Pierre et Marie Curie 54000 LUDRES	ENT/BUR	100	732	01-08-82	0	1 locataire	293 464,36	280 000	380 000
28-11-11	3 avenue du M ^{ol} de Lattre de Tassigny 94120 FONTENAY-SS-BOIS	ACT/BUR	100	1 155	10-12-82	1 155	Vacant	1 006 700,00	1 000 000	1 250 000
TOTAL				7 532		5 493		5 327 013,28	6 675 000	7 805 000

* Quote-part de la SCPI.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :

	2011	2010
Taux d'occupation financier annuel	90,20 %	89,50 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	88,20 %	86,10 %

Rappel :

- le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- le taux d'occupation physique exprime à un instant "T" (ici, 31-12-11) la surface occupée par rapport à la surface total du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2011, 53 940 229,51 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 5 853 000 euros.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une hausse de 0,7 point de son taux d'occupation financier s'expliquant notamment par l'impact des relocations réalisées début 2011.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2011 sur un total de 24 207 m² (30 350 m² en 2010). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

103 actes ont été signés depuis le début de l'année 2011 entérinant l'aboutissement de 87 dossiers locatifs portant sur 61 420 m² environ dont :

- 39 relocations dont 7 extensions ;
- 20 dossiers pour de la renégociation avec des locataires ;
- 12 dossiers pour le maintien en place après délivrance du congé ;
- 16 renouvellements de baux.

Le travail de fond réalisé sur l'immeuble du 58 rue du Dessous des Berges (Paris 13^e) a porté ses fruits avec près de 2 000 m² de bureaux reloués en quelques mois. Le patrimoine parisien d'Epargne Foncière a profité de la dynamique observée sur le marché intra-muros. Conformément à la stratégie retenue, des actifs anciens mais bien situés, font l'objet de restructurations lourdes. Ainsi, Etoile Ampère à Aix-en-Provence ou le BBC à Lyon vont peser pendant quelques temps sur la situation locative mais profiteront de l'attrait du marché pour les immeubles neufs.

Les relocations les plus significatives sont indiquées ci-après :

RÉSORPTION DE VACANTS

Immeuble	Type	QP * SCPI (%)	QP * SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
Rue d'Alleray 75015 PARIS	BUR	100	391	303	10-2011	Bail 3/6/9 ans avec 8 mois de franchise.
Cours des Petites Ecuries 75010 PARIS	BUR	100	330	330	04-2012	Bail 3/6/9 ans.
9 rue de Teheran 75008 PARIS	BUR	100	893	456	08-2011	Bail 3/6/9 ans avec 3 mois de franchise et travaux bailleur.
58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	100	10 785	406 642 953	04-2011 06-2011 01-2011	Bail 3/6/9 ans avec 6 mois de franchise. Bail 3/6/9 ans. Bail 3/6/9 ans avec 6 mois de franchise.
111-113 rue de Reuilly 75012 PARIS	BUR	100	2 197	277	05-2011	Bail 3/6/9 ans avec 5 mois de franchise.
LE STEPHENSON 78180 MONTIGNY-LE- BRETONNEUX	BUR	17	3 147	798	01-2011	12 000 m ² vacants (libérés par Saipem) rénovés. 5 000 m ² au global loués à ERDF - indivision incluse. Il reste 7 000 m ² à louer sur la totalité de l'immeuble. Bail 6/9 ans avec 7 mois de franchise et des travaux bailleur.
LE STEPHENSON 78180 MONTIGNY-LE- BRETONNEUX	BUR	17	3 147	450	05-2011	Loué à Assystem Bail 3/6/9 ans 6 mois de franchise et des travaux bailleur. Reste 4 545 m ² à louer sur la totalité de l'immeuble.
Rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	50	5 113	136	10-2011	Avenant d'extension portant la nouvelle surface de ce locataire - autres indivisions incluses - à 625 m ² .
4 rue Eugène Renault 94700 MAISON-ALFORT	BUR	50	4 272	438	09-2011	Avenant d'extension portant la nouvelle surface de ce locataire - autres indivisions incluses - à 847 m ² .
4 rue Eugène Renault 94700 MAISON-ALFORT	BUR	50	4 272	240	04-2011	Avenant d'extension portant la nouvelle surface de ce locataire - autres indivisions incluses - à 572 m ² .

* Quote-part de la SCPI.

RENÉGOCIATIONS - RENOUVELLEMENTS

Immeuble	Type	QP * SCPI (%)	QP * SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
ZAC BASSO CAMBO Rue P. Mesple 31100 TOULOUSE	BUR	100	2 682	2 682	11-2010	Régularisation du renouvellement de ce locataire au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans.
ESPACE BELLEDONNE Rue Lavoisier 38330 MONTBONNOT	BUR	100	2 767	1 431 1 185	08-2011	Maintien en place des locataires Fermat et Synopsys au titre de nouveaux baux 3/6/9 ans avec travaux bailleur.
ZAC DE LA PLEURIAYE Av. du Professeur Jean Rouxel 44181 CARQUEFOU	BUR	100	1 515	1 515	08-2010	Régularisation de l'avenant de renouvellement au bail de Total Gaz.
58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	100	10 785	2 718	10-2008	Régularisation des renouvellements de ce locataire au titre de 2 nouveaux baux de 6/9 ans.
46/52 rue Albert 75013 PARIS	BUR	100	12 128	1 612	03-2009	Régularisation de l'avenant de renouvellement du locataire aux mêmes conditions locatives.
Rue de Gravigny - Allée Lebrun 91380 CHILLY-MAZARIN	COM	100	1 510	1 360	07-2011	Avenant de renouvellement pour ce supermarché.
36 rue de la Montjoie 93214 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	100	6 231	5 433	10-2011	Loués à Agora après le départ de Cap Gemini qui a versé une indemnité de départ de plus de 800 000 euros.

* Quote-part de la SCPI.

Au 31 décembre 2011, la surface vacante de la SCPI est de 40 886 m² se répartissant comme suit :

Paris	6 205 m ²	soit 15,2 %
Ile-de-France	9 613 m ²	soit 23,5 %
Région	25 068 m ²	soit 61,3 %

LES VACANTS

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2011 concernent les locaux sis à :

Immeuble	Type	QP * SCPI (%)	QP * SCPI (m ²)	Surfaces vacantes (m ²)	Commentaires
"Le Space" 06200 NICE	BUR	65	2 935	763	Surfaces rénovées - Négociations en cours. Division par lot.
"Etoile Ampère" 13290 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100	5 892	4 747	VEFA (10 000 m ²) + restructuration de l'existant : travaux en cours, livraison de la VEFA à l'été 2012. Commercialisation locative engagée.
"Le Mercure" 21000 DIJON	BUR	100	2 120	1 198	Travail de requalification de la zone et de l'immeuble avec la communauté urbaine de Dijon.
"Le Clos Courtel" 35000 RENNES	BUR	100	2 524	2 524	Arbitrage.
"BBC" 69005 LYON	BUR	100	9 009	5 466	Permis de construire pour la rénovation de l'immeuble obtenu et en cours de purge. Négociations en cours avec les petits locataires en vue de leur départ. Début des travaux prévu 3 ^e trimestre 2012.
"Le Galaxy" 69003 LYON	BUR	100	2 465	963	Maintien locataire TRANSDEV sur 963 m ² bail 3/6/9 ans (pas de baisse de loyer).
Rue Bassano 75008 PARIS	BUR	100	1 108	1 108	Rénovation qualitative en cours avec certification BBC. Livraison été 2012. Commercialisation en cours : 1 contact avancé.
Rue Lord Byron 75008 PARIS	BUR	100	578	578	Bail en cours de finalisation pour la location de la totalité de ce petit hôtel particulier en cours de rénovation. Prise d'effet au 1 ^{er} août 2012 après réception des travaux du bailleur.
58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	100	10 785	1 597	Relocation de la surface de commerce en cours avec un groupe de distribution.
"Le Stephenson" 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	17	3 147	1 887	Locaux libérés par La Poste au 30 novembre : curage et désamiantage en cours avant rénovation. Négociation engagée sur la totalité des locaux vacants (solde vacant de Saipem + libération de La Poste) avec 3 administrations.
Rue Latéral 7 94150 RUNGIS	ACT	100	3 162	3 094	Approche de la Sogaris pour évoquer une reprise anticipée.
"Colisée Défense" 92000 NANTERRE	BUR	100	941	941	Désamiantage et rénovation terminés en novembre 2011. Commercialisation du plateau dans sa totalité.

* Quote-part de la SCPI.

LES RÉSILIATIONS

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 22 081 m² soit 6,11 % de la surface en exploitation (361 371 m²).

Les plus significatives concernent :

Immeuble	Type	QP * SCPI (%)	QP * SCPI (m ²)	Surfaces résiliées (m ²)	Date résiliation	Locataire sortants / Commentaires
"Les Lucioles" 06560 VALBONNE	BUR	100	3 343	3 343	31-12-11	Ont été libérés par Schneider fin décembre 2011. Arbitrage.
Rue Sainte-Barbe 13001 MARSEILLE	BUR	100	3 190	2 337	31-12-11	Ont été libérés par MDPH fin décembre 2011. Travaux à réaliser.
"Le Molière" 75001 PARIS	BUR	100	179	155	23-04-12	Libéré par Financière de l'Oxer. Un contact en cours.
50 av. des Champs-Élysées 75008 PARIS	BUR	100	1 441	626 404	31-12-11	Locaux libérés par Lincoln et extension Octo Technologie.
Cours des Petites Ecuries 75010 PARIS	BUR	100	330	330	31-03-12	Libéré par Syndex fin mars 2012 puis repris par Callentis.
Rue Firmin Gillot 75015 PARIS	BUR	100	7 595	7 595		Cette surface devait être libérée par Téléperformance le 31 décembre 2011. Un bail de courte durée de 6 mois a été signé avec le locataire. Une prorogation de 12 mois supplémentaire est en cours de signature. Compte tenu de l'excellent foncier parisien, la restructuration de cet actif dans sa globalité est actuellement à l'étude.
Rue de Prony 75017 PARIS	BUR	100	330	330	31-12-11	Négociation en cours avec le locataire Monceaux Carrières pour son maintien en place.
Rue du Bois Sauvage 91000 EVRY	BUR	100	889	889	31-01-12	Ont été libérés par Bodyguard.
"Le Massy" 91300 MASSY	BUR	100	1 901	1 901	30-01-12	Seront libérés par Levallois Teleca Solutions fin avril 2012.
"Le Poversy" 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	100	1 883	1 607	31-05-12	Seront libérés par L'institut de sondage Laviale.
102-116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	50	5 113	1 031	31-05-12	Signature d'un nouveau bail avec OTIS en contrepartie de la réalisation de travaux.

* Quote-part de la SCPI.

2. Contentieux

Les procédures judiciaires ont été poursuivies au cours de l'exercice et les mesures d'exécution appropriées entreprises pour recouvrer les créances.

Compte tenu de la reprise de 922 932,27 euros, justifiée par les dossiers qui se sont soldés au cours de l'exercice et de la provision de 467 957,28 euros qui a été constituée, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 454 974,99 euros.

En ce qui concerne les dernières procédures judiciaires en cours relatives aux indemnités d'éviction dues aux deux locataires de la "Galerie Bulle" à Saint-Denis, le Dr Sansano et la société Or des Antilles, des décisions de la Cour d'Appel seront rendues au cours du prochain exercice.

Par ailleurs, à la suite des ordonnances d'avril et juillet 2009 enjoignant de communiquer à l'APPSCPI les feuilles de présence de différentes assemblées générales, votre société de gestion, la SCPI, avec d'autres sociétés de gestion et SCPI, avaient saisi le TGI de Pontoise, pour faire trancher la question du droit de l'APPSCPI à solliciter la communication desdites feuilles de présence comprenant des informations personnelles relatives aux associés.

Les ordonnances de 2009 ayant été confirmées par arrêts du 19 mars 2010, nous nous étions désistés de cette procédure.

Par jugement du 16 mars 2012, le TGI de Pontoise a pris acte de nos désistements et a ordonné la publication du communiqué figurant en dernière page du présent rapport.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretiens courants, remises en état locatifs) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2011.

	2011
Travaux réalisés	6 694 715,93 €
Provisions pour travaux	9 525 526,76 €

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2011

Gros travaux

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
6560 VALBONNE 1 041 route des Dolines	Travaux d'étanchéité de terrasse + mise en conformité ascenseurs	297 308,00 €
13001 MARSEILLE 8 rue Sainte-Barbe	Réfection de la climatisation	348 615,86 €
13008 MARSEILLE 348 avenue du Prado	Réfection des réseaux électriques	191 758,18 €
75013 PARIS 58 rue du Dessous des Berges	Travaux de conformité électrique	484 044,75 €
75015 PARIS 33 avenue du Maine	Campagne de travaux	498 228,45 €
92000 NANTERRE 50/64 avenue d'Arago	Travaux de curage et de désamiantage	218 207,67 €
92800 PUTEAUX 1-3 rue Bellini	Travaux de climatisation	155 962,52 €

Travaux de remise en état locatif

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
13001 MARSEILLE 8 rue Sainte-Barbe	Travaux de remise en état	148 083,31 €
59800 LILLE 25 rue Charles S-Venant & rue de Tournai	Travaux de remise en état	71 106,03 €
75008 PARIS 9 rue de Téhéran	Travaux de remise en état	194 700,00 €
92000 NANTERRE 50/64 avenue d'Arago	Travaux de remise en état	163 797,36 €
93100 MONTREUIL 46/48 rue de Lagny	Travaux de remise en état	63 979,30 €

Travaux Immobilisés

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
6200 NICE 208 route de Grenoble	Travaux de restructuration	821 104,49 €
69005 LYON 4 quai des Etroits	Travaux de restructuration	341 955,55 €
75008 PARIS 38/40 rue de Bassano	Travaux de restructuration	113 902,01 €
78180 MONTIGNY-LE-BRET. 1 rue Stephenson	Travaux de restructuration	221 603,14 €

Par ailleurs, conformément à la stratégie d'investissements définie lors de la réouverture du capital d'Épargne Foncière, un certain nombre d'opérations de valorisation sont à l'étude ou en cours.

La première opération a ainsi été lancée au cours de l'exercice 2011 sur l'immeuble situé 445 rue André Ampère à Aix en Provence pour un montant prévisionnel de 12 040 000 euros.

C. Expertises et répartition du patrimoine

Les valeurs d'expertise d'Epargne Foncière au 31 décembre 2011 font apparaître une valeur vénale de 851 606 039 euros hors droits en augmentation de 1,61 % à périmètre constant. Par ailleurs, la valeur globale a augmenté d'environ 16 % avec l'acquisition de 16 nouveaux actifs (bureaux et commerces) dont certains ont été acquis en indivision avec d'autres fonds.

L'évolution de la valeur vénale provient essentiellement de l'évolution du marché locatif et du marché de l'investissement. La course aux bons produits a entraîné une pression forte sur les taux de rendement. De manière générale, les taux actés ont été maintenus sur un an, ou ont baissé d'un quart de point, voire un demi-point selon les cas de figure. Cette évolution des taux de rendement s'explique notamment par le redémarrage des investissements en Ile-de-France et en région qui s'est confirmé à partir du 2^e trimestre 2011, en particulier sur les pôles tertiaires franciliens et lyonnais.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2011

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Nbre Parking	Total en m ²	Totale en %
Paris	78 465	15 106	1 091		1 088	94 662	25,68 %
Région parisienne	76 144	11 936	6 885	4 005	2 343	98 970	26,85 %
Province	125 915	46 456	2 600		5 733	174 971	47,47 %
Total (m²)	280 523	73 498	10 576	4 005	9 164	368 602	
Total % (hors parking)	76,10 %	19,93 %	2,87 %	1,09 %			100,00 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2011

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Autres	Total en m ²	Totale en %
Paris	267 887 550	50 965 000	2 150 000		295 000	321 297 550	37,73 %
Région parisienne	272 662 088	13 980 000	8 820 000	2 500 000		297 962 088	34,99 %
Province	180 516 401	48 650 000	3 180 000			232 346 401	27,28 %
Total (€)	721 066 039	113 595 000	14 150 000	2 500 000	295 000	851 606 039	
<i>Total 2010 (€)</i>	<i>636 971 856</i>	<i>65 228 000</i>	<i>15 150 000</i>	<i>2 690 000</i>	<i>295 000</i>	<i>720 334 856</i>	
Total %	84,67 %	13,33 %	1,66 %	0,29 %	0,03 %		100,00 %

V - DISTRIBUTION SUR LA RÉSERVE DE PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

La réserve de plus-value immobilières figurant dans les comptes de la SCPI s'élève à 18 344 525,94 euros au 31 décembre 2011, représentant, à cette même date, un montant potentiellement distribuable de 16,73 euros par part.

De ce fait, il vous est proposé, aux termes de la troisième résolution, de procéder à une distribution de cette réserve de plus-values immobilières à hauteur de 2,76 euros par part existant au 30 juin 2012.

Si vous acceptez cette proposition, le versement correspondant interviendra à la fin du mois de juillet avec le versement de l'acompte relatif au 2^e trimestre 2012. Dès lors, la distribution au titre de l'exercice 2012, de 40,08 euros par part, se décomposera ainsi qu'il suit :

- 37,32 euros de résultat distribuable ;
- 2,76 euros de réserve de plus-values immobilières.

Cette distribution sur la réserve de plus-values immobilières devrait permettre de moins solliciter le report à nouveau en 2012 et, par conséquent, de favoriser sa reconstitution.

VI - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle de La Française AM, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Epargne Foncière, bénéficient de la mise à disposition de la Direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;

- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillances pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

VII - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	726 978 244,92
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(58 877 723,03)
Valeur comptable	668 100 521,89
Valeur comptable ramenée à une part	609,49
Valeur des immeubles "actuelle"	851 606 039,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(55 762 473,31)
Valeur de réalisation	795 843 565,69
Valeur de réalisation ramenée à une part	726,02
Valeur de réalisation	795 843 565,69
Frais d'acquisition des immeubles	52 799 574,42
Commission de souscription *	69 752 961,40
Valeur de reconstitution	918 396 101,51
Valeur de reconstitution ramenée à une part	837,83

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

T ABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
2007	145 970 568,00	-	954 056	20 453	-	649,06 *
2008	145 970 568,00	-	954 056	20 249	-	615,56 **
2009	145 970 568,00	-	954 056	20 108	-	655,00 ***
2010	148 335 183,00	11 591 250,00	969 511	20 091	877 863,42	750,00
2011	167 713 398,00	94 991 250,00	1 096 166	21 251	7 222 089,75	750,00

(1) A diminuer des retraits pour les sociétés à capital variable.

* Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2007 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 581,25 euros.

** Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2008 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 551,25 euros.

*** Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2009 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 586,57 euros.

2. Évolution du prix de la part

	2007	2008	2009	2010	2011
Prix de souscription ou de cession conseillé au 1 ^{er} janvier	577,88 *	649,06 **	615,56 ***	655,00 ****	750,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	37,98	39,99	40,08	46,08 *****	40,07 *****
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	6,58 %	6,16 %	6,51 %	7,04 %	5,34 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	11,36	11,60	12,20	2,73	4,90

(1) Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Dividende de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat

* Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2006 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 517,50 euros.

** Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2007 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 581,25 euros.

*** Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2008 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 551,25 euros.

**** Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2009 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 586,57 euros.

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

***** Ce montant est majoré de 3,35 euros/part prélevés au 30 juin 2011 sur la réserve de plus-values de cessions immobilières en application de la 3^e résolution de l'AGO 2011.

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2007	17 986	1,89 %	-	-	21 200,00
2008	15 443	1,62 %	-	-	28 504,00
2009	17 009	1,78 %	-	36	44 359,28
2010	13 966	1,45 %	1 semaine	-	28 300,48
2011	18 324	1,89 %	1 semaine	-	25 825,47

4. Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros)

Libellés	2007		2008		2009		2010		2011	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	53,07	92,15	54,03	96,02	56,14	96,31	54,42	98,82	53,94	97,00
Produits financiers avant prélèvement libératoire	3,33	5,78	1,65	2,93	0,69	1,18	0,24	0,44	0,64	1,15
Produits divers	1,19	2,07	0,59	1,05	1,46	2,50	0,41	0,74	1,03	1,85
TOTAL DES REVENUS	57,59	100,00	56,27	100,00	58,29	100,00	55,07	100,00	55,61	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	5,69	9,88	5,58	9,92	5,76	9,88	5,41	9,82	5,36	9,64
Autres frais de gestion *	1,65	2,87	0,75	1,33	0,66	1,13	0,76	1,38	1,49	2,68
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,71	1,23	0,42	0,75	0,29	0,50	0,34	0,62	0,27	0,49
Charges immobilières non récupérées	5,93	10,30	4,11	7,30	5,02	8,61	6,10	11,08	5,13	9,22
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	13,98	24,28	10,86	19,30	11,73	20,12	12,61	22,90	12,25	22,03
Amortissements nets :										
Patrimoine (sol d'autrui)	0,06	0,10	0,06	0,11	0,06	0,10	0,06	0,11	0,05	0,09
Autres (charges à étaler)	0,61	1,06	0,82	1,46	0,95	1,63	0,92	1,67	0,39	0,70
Provisions :										
Dotation provision pour grosses réparations	4,62	8,02	4,50	8,00	4,73	8,11	4,21	7,64	5,00	8,99
Dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	(0,75)	(1,30)	(0,21)	(0,37)	0,14	0,24	0,72	1,31	(0,38)	(0,68)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	4,54	7,88	5,17	9,19	5,88	10,09	5,91	10,73	5,06	9,10
TOTAL DES CHARGES	18,52	32,15	16,03	28,49	17,61	30,21	18,52	33,63	17,31	31,13
RÉSULTAT	39,07	67,85	40,24	71,51	40,68	69,79	36,55	66,37	38,30	68,87
Variation du report à nouveau	1,09	1,89	0,25	0,44	0,60	1,03	(9,53)	(17,31)	1,58	2,84
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	37,98	65,96	39,99	71,07	40,08	68,76	46,08	83,68	36,72	66,03
Revenus distribués après prélèvement libératoire	37,06	64,35	39,52	70,23	39,88	68,42	46,00	83,53	36,50	65,64
Revenus distribués sur la plus-value									3,35	6,02

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges (depuis le 1^{er} janvier 2003) : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2010 *	Durant l'année 2011	Total au 31-12-2011
Fonds collectés	550 010 895,23	94 991 250,00	645 002 145,23
Cessions d'immeubles	190 754 089,00	7 356 016,31	198 110 105,31
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	21 915 112,47	(3 570 586,53)	18 344 525,94
Réserves	1 302 918,97		1 302 918,97
Réévaluation	38 083 792,16	(647 452,38)	37 436 339,78
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion : commissions de souscriptions, commissions de surinvestissements	(30 408 670,54)	(8 476 958,34)	(38 885 628,88)
Frais d'acquisition des immobilisations	(5 594 545,80)	(3 814 753,31)	(9 409 299,11)
Achats d'immeubles	(798 223 441,54)	(126 455 092,64)	(924 678 534,18)
Travaux immobilisés	(1 031 146,97)	(249,15)	(1 031 396,12)
Montants investissables	(33 190 997,02)	(40 617 826,04)	(73 808 823,06)

* Depuis l'origine de la société.

Au 31 décembre 2011, la présentation de cet état a été modifiée afin de faciliter son rapprochement avec les états financiers. La présentation à l'ouverture a été modifiée selon les mêmes principes.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Epargne Foncière sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2011 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	58 182 079
Charges déductibles	20 975 135
Revenu net	37 206 944
Soit par part en pleine jouissance	37,21

REVENU FINANCIER

Revenu	638 531
Soit par part en pleine jouissance	0,63
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,41

* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2012 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 24 % (contre 19 % précédemment). Pour les associés résidents, les prélèvements sociaux sont portés à 13,50 % (contre 12,30 % précédemment). Ainsi, le taux global d'imposition des associés résidents ayant opté au prélèvement libératoire ressort à 37,50 % contre 31,30 % précédemment.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	37 508 861
Réintégration	
Déduction (plus-values nettes à long terme)	1 131 072
Résultat fiscal	36 377 789

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	37 508 861
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	37 508 861

* Plus ou moins values comptables comprises.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et aux textes en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2011.

Réuni à cinq reprises durant cet exercice, le conseil de surveillance a exercé sa mission en présence de la société de gestion dans le strict respect de la loi, en examinant, notamment, les comptes sociaux, la situation du marché des parts, l'évolution du patrimoine et des contentieux de la SCPI Epargne Foncière.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Les actions de commercialisation, mises en place avec la réouverture du capital de notre SCPI le 10 septembre 2010, ont porté leurs effets au cours de l'année. Ainsi, après la clôture le 31 mai 2011 de la première augmentation de capital, la seconde augmentation a été couverte rapidement, permettant l'ouverture, dès le 16 novembre, d'une troisième tranche qui s'est clôturée le 29 février 2012. Les capitaux collectés au titre de l'année 2011 se sont élevés à 94 991 250 euros, représentant l'émission de 126 655 parts nouvelles ayant porté le capital de 148 335 183 euros au 1^{er} janvier de l'année à 167 713 398 euros au 31 décembre 2011. Parallèlement, le marché des parts a enregistré des transactions portant sur un total de 18 324 parts, qui se sont échangées sur la base d'un prix acquéreur correspondant au prix de souscription, soit 750 euros.

2. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Outre la synthèse des ressources collectées et des soldes à investir, la société de gestion nous a régulièrement présenté les arbitrages, les restructurations en cours et les investissements réalisés ou envisagés, nous permettant ainsi de juger du bien-fondé de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des neuf arbitrages réalisés ; lesquels, pour un montant total de 7 805 000 euros, ont permis à la SCPI de se séparer de 7 532 m² de locaux vacants à hauteur de 73 %, et des cinq cessions d'actifs déjà engagées pour 2012, dont la cession des 11 030 m² de bureaux du Palatino à Paris.

Nous avons également pris connaissance et avons discuté des acquisitions de l'exercice qui représentent un montant total de 117 775 068 euros, investi sur la base d'un rendement brut moyen de 6,38 %. Deux investissements sous promesse à Lyon et à Nantes, pour un montant de 19,9 millions d'euros à la fin de l'exercice, concernent des immeubles dits "en blanc", c'est à dire sans locataire. A cet égard, votre conseil portera une attention toute particulière au maintien, dans le cadre de la politique d'investissement, d'un certain équilibre entre les actifs loués, en "blanc" et les restructurations. Concernant ces restructurations, nous avons suivi et continuerons à suivre, jusqu'à leur livraison, l'évolution de ces travaux en cours à Aix-en-Provence, Limonest, Lyon et Paris, rue Firmin Gillot.

La société de gestion nous a par ailleurs présenté, lors de notre réunion du 14 mars 2012, les premières études et analyses portant sur un projet de fusion de notre SCPI avec une autre SCPI du groupe. Votre conseil suivra également, avec intérêt, l'avancement de ce projet de fusion qui pourrait permettre à Epargne Foncière d'accroître la mutualisation de ses risques par l'apport d'un patrimoine, déjà constitué, de plus de 180 millions d'euros d'actifs diversifiés, de bonne qualité, principalement dans le secteur commercial.

3. SITUATION LOCATIVE

Dans un environnement économique toujours difficile, les efforts pour favoriser les relocations ou pour pérenniser la présence des locataires ont permis d'afficher un taux d'occupation financier de 90,20 % (pour 89,50 % 2010). A la fin de l'année, le stock de locaux vacants était ramené de 45 197 m² à 40 888 m². Par ailleurs, les locations et les contacts en cours, notamment à Paris, Dessous des Berges, rue Lord Byron, rue de Bassano, devraient contribuer à améliorer la situation locative.

4. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées, ressort à 851 606 039 euros au 31 décembre 2011, enregistrant une progression de 1,61 % à périmètre constant par rapport à l'exercice précédent. Cette progression reflète les caractères qualitatifs du patrimoine et la bonne tenue de la SCPI.

5. COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTATS

Les comptes détaillés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 vous sont commentés dans le rapport de la société de gestion.

En raison des relocations, les loyers sont en augmentation et s'établissent à 53 940 229,51 euros.

Le résultat net comptable ressort à la clôture de l'exercice à la somme de 38 299 964,06 euros, soit, ramené à une part, à 38,30 euros. Il a été distribué aux associés, au titre de l'année, un dividende de 40,07 euros par part, dont 3,35 euros prélevé sur la réserve de plus-value immobilière.

6. PRÉVISIONS 2012

Au regard des comptes prévisionnels de l'exercice 2012, qui nous ont été présentés et commentés, la société de gestion a prévu une distribution annuelle de 40,08 euros, dont 2,76 euros qui, après l'accord de l'assemblée générale, seront prélevés sur la réserve de plus-value immobilière et distribués avec l'acompte du deuxième trimestre, c'est à dire à la fin du mois de juillet.

7. CONVENTIONS

Le conseil de surveillance a été informé de la poursuite des conventions particulières visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier antérieurement conclues et de celles conclues au cours de l'exercice. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

8. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 14 mars 2012 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

9. OPCI

Réunis en assemblée générale extraordinaire, conformément aux dispositions de l'article L.214-84-2 du Code monétaire et financier, vous avez, à une très large majorité lors de la seconde convocation, le 9 février 2012, réaffirmé votre attachement à votre société en sa forme juridique de SCPI, en votant non à la résolution relative à sa transformation en OPCI. Votre Conseil, qui était majoritairement favorable au maintien de la SCPI, se félicite par conséquent de ce vote.

Tels sont, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2011 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le conseil de surveillance,
Le Président, Jean-Luc BRONSART.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2011 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 38 299 964,06 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 38 299 964,06 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 3 389 293,65 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 41 689 257,71 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 36 789 036,86 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 4 900 220,85 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide la distribution, sur la réserve de plus ou moins values de cessions d'immeubles locatifs, d'un montant de 2,76 euros par part existant au 30 juin 2012.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2011, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 668 100 521,89 euros,
soit 609,49 euros par part ;
- valeur de réalisation : 795 843 565,69 euros,
soit 762,02 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 918 396 101,51 euros,
soit 837,83 euros par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion dans la limite de 50 millions d'euros à :

- contracter des emprunts,
 - consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine,
 - assumer des dettes,
 - procéder à des acquisitions payables à terme,
- au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	726 978 244,92	851 606 039,00	609 251 901,70	720 334 856,00
Terrains et constructions	691 623 276,04	817 758 539,00	607 884 580,55	719 399 856,00
Constructions sur sol d'autrui	562 395,23	855 000,00	615 918,96	935 000,00
Immobilisations corporelles en cours	34 224 245,00	32 992 500,00		
Autres immobilisations locatives	568 328,65		751 402,19	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	6 410 277,04		1 815 526,50	
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immobilisations locatives	6 410 277,04		1 815 526,50	
Provisions liées aux placements immobiliers	(10 101 343,76)	(575 817,00)	(9 693 684,78)	(503 717,00)
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(5 345 997,19)		(5 611 793,02)	
Grosses réparations pour travaux de remise en état	(4 179 529,57)		(3 578 174,76)	
Grosses réparations exceptionnelles				
Autres provisions pour risques et charges	(575 817,00)	(575 817,00)	(503 717,00)	(503 717,00)
TOTAL I	723 287 178,20	851 030 222,00	601 373 743,42	719 831 139,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	654 726,12	654 726,12	669 267,76	669 267,76
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	654 726,12	654 726,12	669 267,76	669 267,76
Créances	11 188 884,58	11 188 884,58	7 221 660,33	7 221 660,33
Locataires et comptes rattachés	3 642 442,64	3 642 442,64	4 039 779,77	4 039 779,77
Provisions pour dépréciation des créances douteuses	(1 385 795,24)	(1 385 795,24)	(1 840 770,23)	(1 840 770,23)
Créances fiscales et sociales	6 111 940,79	6 111 940,79	1 124 499,87	1 124 499,87
Fournisseurs et comptes rattachés	1 348 808,99	1 348 808,99	1 233 563,93	1 233 563,93
Autres créances	1 471 487,40	1 471 487,40	2 664 586,99	2 664 586,99
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	28 194,67	28 194,67	14 222 545,43	14 222 545,43
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	28 194,67	28 194,67	14 222 545,43	14 222 545,43
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	(13 069 404,44)	(13 069 404,44)	(10 490 292,46)	(10 490 292,46)
Emprunts auprès des établissements de crédits				
Dépôts et cautionnements reçus	(9 850 435,63)	(9 850 435,63)	(10 490 292,46)	(10 490 292,46)
Banques créditrices	(3 218 968,81)	(3 218 968,81)		
Dettes d'exploitation	(9 952 296,57)	(9 952 296,57)	(9 920 385,07)	(9 920 385,07)
Fournisseurs et comptes rattachés	(2 773 788,14)	(2 773 788,14)	(2 113 265,75)	(2 113 265,75)
Locataires et comptes rattachés	(7 178 508,43)	(7 178 508,43)	(7 807 119,32)	(7 807 119,32)
Dettes diverses	(44 057 613,58)	(44 057 613,58)	(19 584 310,22)	(19 584 310,22)
Dettes fiscales et sociales	(603 803,05)	(603 803,05)	(1 262 027,74)	(1 262 027,74)
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(23 021 849,51)	(23 021 849,51)		
Associés à régulariser	(6 043 133,09)	(6 043 133,09)	(5 544 204,83)	(5 544 204,83)
Associés dividendes à payer	(10 525 001,32)	(10 525 001,32)	(9 603 857,12)	(9 603 857,12)
Autres dettes diverses	(3 863 826,61)	(3 863 826,61)	(3 174 220,53)	(3 174 220,53)
TOTAL II	(55 207 509,22)	(55 207 509,22)	(17 881 514,23)	(17 881 514,23)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	20 852,91	20 852,91	19 651,40	19 651,40
Autres charges à étaler				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	20 852,91	20 852,91	19 651,40	19 651,40
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	668 100 521,89		583 511 880,59	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		795 843 565,69		701 969 276,17

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2011 AU 31-12-2011 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2010	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	148 335 183,00		19 378 215,00	167 713 398,00
Capital souscrit	148 335 183,00		19 378 215,00	167 713 398,00
Primes d'émission	8 068 425,47		67 136 076,66	75 204 502,13
Prime d'émission	16 241 973,25		75 613 035,00	91 855 008,25
Prélèvement sur prime d'émission	(8 173 547,78)		(8 476 958,34)	(16 650 506,12)
Imputation des écarts sur remboursements de parts				
Ecart sur remboursement de parts				
Prime de fusion	363 198 616,22			363 198 616,22
Prime de fusion	385 433 738,98			385 433 738,98
Prélèvement sur prime de fusion	(22 235 122,76)			(22 235 122,76)
Ecart de réévaluation	38 083 792,16		(647 452,38)	37 436 339,78
Ecart de réévaluation	39 340 357,05		(674 796,90)	38 665 560,15
Amortissements prélevés sur écart de réévaluation	(1 256 564,89)		27 344,52	(1 229 220,37)
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Fonds de remboursement, non encore utilisé, prélevé sur le résultat				
Fonds de remboursement utilisé, prélevé sur le résultat				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	21 915 112,47		(3 570 586,53)	18 344 525,94
Réserves	1 302 918,97			1 302 918,97
Fonds de réinvestissement	1 302 918,97			1 302 918,97
Report à nouveau	5 977 410,65	(3 369 578,35)	781 461,35	3 389 293,65
Résultat de l'exercice net d'acompte et prélèvement libératoire	(3 369 578,35)	3 369 578,35	1 510 927,20	1 510 927,20
Résultat de l'exercice avant acompte et prélèvement libératoire	34 868 986,13	(34 868 986,13)	38 299 964,06	38 299 964,06
Acompte sur distribution	(38 184 212,25)	38 184 212,25	(36 629 312,91)	(36 629 312,91)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(54 352,23)	54 352,23	(159 723,95)	(159 723,95)
TOTAL GÉNÉRAL	583 511 880,59	0,00	84 588 641,30	668 100 521,89

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'État du patrimoine.

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011

CHARGES	2011	2010
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	16 196 066,41	14 965 009,68
Autres charges		
	16 196 066,41	14 965 009,68
Charges non refacturées		
Charges locatives	2 317 138,90	3 096 635,25
Travaux d'entretien	417 242,47	392 888,66
Grosses réparations	4 662 051,73	4 236 208,03
Autres charges	3 393 303,91	3 537 170,37
	10 789 737,01	11 262 902,31
Total des charges immobilières	26 985 803,42	26 227 911,99
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	5 359 694,36	5 164 265,93
Diverses charges d'exploitation	998 977,01	722 376,14
Dotation aux amortissements d'exploitation	915 131,53	935 951,70
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	467 957,28	969 108,83
Provision pour grosses réparations	4 997 610,71	4 021 087,58
Autres provisions	127 588,00	376 626,00
	5 593 155,99	5 366 822,41
Commission de souscription	7 222 089,75	877 863,42
Commission de surinvestissement	473 407,24	351 410,40
Autres charges		
Total des charges d'exploitation	20 562 455,88	13 418 690,00
Charges financières		
Charges exceptionnelles	20 041,58	6 966,60
TOTAL DES CHARGES	47 568 300,88	39 653 568,59
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	38 299 964,06	34 868 986,13
TOTAL GÉNÉRAL	85 868 264,94	74 522 554,72
PRODUITS	2011	2010
Produits immobiliers		
Loyers	53 940 229,51	51 916 576,37
Charges refacturées	16 196 066,41	14 965 009,68
Produits annexes	481 962,84	213 289,44
Total des produits immobiliers	70 618 258,76	67 094 875,49
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	922 932,27	621 980,94
Grosses réparations	4 662 051,73	4 236 208,03
Autres reprises de provisions	55 488,00	44 879,00
	5 640 472,00	4 903 067,97
Transferts de charges d'exploitation	721 113,71	887 425,03
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	7 222 089,75	877 863,42
Autres prélèvements (commission de surinvestissement)	473 407,24	351 410,40
	7 695 496,99	1 229 273,82
Total des produits d'exploitation	14 057 082,70	7 019 766,82
Produits financiers	635 155,95	226 413,57
Produits exceptionnels	557 767,53	181 498,84
TOTAL DES PRODUITS	85 868 264,94	74 522 554,72
TOTAL GÉNÉRAL	85 868 264,94	74 522 554,72

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

A. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- À la méthode du coût historique dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine : néant.

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine soit pour leur coût d'acquisition augmenté de l'écart d'évaluation résultant des expertises de 1972 ou des valeurs de fusion intervenues en 2002.

Conformément au traité de fusion, les coûts des immeubles d'Epargne Foncière avant fusion, résultant soit de leur coût historique d'acquisition, soit de la valeur d'apport à la société lors de la précédente fusion-absorption des SCPI Epargne Foncière 1, Epargne Foncière 3 et Immofonds 1 ont été remplacés par leur valeur vénale au 30 juin 2002. Cette réévaluation, dont la possibilité est offerte par le dernier alinéa de l'article L.214-79 du Code monétaire et financier, permet un enregistrement homogène pour l'ensemble des actifs immobilisés de la SCPI Epargne Foncière.

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ou toutes autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "Immobilisation en cours" pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "Autres immobilisations locatives" dans le compte "Installations générales, agencements, aménagements divers". Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

Amortissements et prélèvement sur la prime d'émission

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis par le compte de résultat sur une durée de 5 ans.

Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

3. Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

Les plus-values réalisées par les particuliers, sont imposées immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vue de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2011, il n'a pas été réalisé de plus-values relevant du régime des particuliers.

4. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 4 ans par l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2010.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'A.M.F et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2007, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2011 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2011 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 851 606 039 euros.

5. Plan d'entretien des immeubles

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination.

La dotation aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants :

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés ;
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à un horizon de 6 ans.

La fiabilisation du plan d'entretien, consécutivement aux audits techniques effectués sur le patrimoine au cours des exercices 2008 et 2009, a pour conséquence une diminution du taux forfaitaire de 15 % à 10 % des loyers quittancés à compter du 1^{er} janvier 2009.

Au 31 décembre 2011, la provision pour grosses réparations s'élève à 5 345 997,19 euros.

Des provisions exceptionnelles peuvent être dotées de manière complémentaire en couverture de travaux qui n'entrent pas dans le cycle d'entretien récurrent des immeubles.

A ce titre, les travaux lancés pour la remise en état des locaux dans le but de les remettre à la disposition d'un nouveau locataire, concernant en général la réfection des peintures, sols souples, cloisonnement, faux plafonds et électricité et dont la prévisibilité n'excède pas deux années ont fait l'objet d'une dotation spécifique de 1 400 000 euros.

Au 31 décembre 2011, la provision pour travaux de remise en état locatif s'élève à 4 179 529,57 euros.

6. Valeur des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	600 331 278,90	688 073 539,00	558 554 274,42	636 971 856,00
Locaux d'activité	10 413 945,03	14 150 000,00	11 471 461,36	15 150 000,00
Commerces	80 099 751,07	113 595 000,00	37 001 912,60	65 228 000,00
Entrepôts	1 562 599,00	2 500 000,00	1 875 120,00	2 690 000,00
Autres	346 425,92	295 000,00	349 133,32	295 000,00
TOTAL	692 753 999,92	818 613 539,00	609 251 901,70	720 334 856,00
Immobilisations en cours				
Bureaux	34 224 245,00	32 992 500,00		
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	34 224 245,00	32 992 500,00		
TOTAL GÉNÉRAL	726 978 244,92	851 606 039,00	609 251 901,70	720 334 856,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde terrains et constructions au 31-12-2010	590 986 369,17
Acquisitions et restructurations de l'exercice	90 127 942,45
33 avenue du Maine - 75015 PARIS	51 703,98
16 rue de Grenelle - 75007 PARIS	7 970 000,00
172/174 rue de la République - 92800 PUTEAUX	8 841 700,00
ZAC du Pont sans Pareil RN 43 - 63420 ARDRES	2 515 989,85
Route de Boulogne - 62240 DESVRES	3 594 853,90
Rue de la Rouelle - 35120 DOL DE BRETAGNE	2 396 574,35
Route du Bignon - 45210 FERRIÈRES	2 966 523,85
Bois de Chalimbaud RD 523 - 38190 FROGES	5 109 582,67
27 route de Chauny CD 937 - 80400 HAM	2 918 165,01
Avenue François Mitterrand - 56700 HENNEBONT	4 041 069,12
Rue d'Arnage - 72000 LE MANS	5 033 927,70
Avenue Jean Martouret - 43120 MONISTROL-SUR-LOIRE	4 474 199,33
12 avenue Henri Planchet - 42340 VEAUCHE	3 281 852,69
2 rue Maurice Mallet - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	14 131 800,00
16-18-20 rue Barbès - 92120 MONTROUGE	22 800 000,00
Cessions de l'exercice	8 000 032,18
646 rue Pierre et Marie Curie - 54000 LUDRES	312 521,00 €
Parc d'activité Saint-Jacques - 54320 MAXEVILLE	579 306,00 €
3 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	1 006 700,00 €
73 rue de la République - 93200 SAINT-DENIS	1 204 900,00 €
19 rue Flandre et Hermitage - 59700 MARCQ-EN-BARŒUL	440 200,00 €
445 rue André-Marie Ampère - 13100 AIX-EN-PROVENCE	2 029 003,03 €
1/3 rue du Colonel Chambonnet - 69500 BRON	400 615,68 €
Boulevard du 11 Novembre - 69100 VILLEURBANNE	66 199,31 €
83/87 avenue d'Italie - 75013 PARIS	896 287,16 €
Sophia Antipolis - 06560 VALBONNE	1 064 300,00 €
Solde terrains et constructions au 31-12-2011	673 114 279,44

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

GARANTIES LOCATIVES

Solde au 31-12-2010		(130 456,70)
Comptabilisations de l'exercice		(1 200,00)
102/116 rue Victor Hugo - 92300 LEVALLOIS-PERRET	(1 200,00)	
Solde garanties locatives au 31-12-2011		(131 656,70)

TRAVAUX IMMOBILISÉS

Solde au 31-12-2010		18 126 301,08
Comptabilisations de l'exercice		1 611 985,22
1 rue Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	221 603,14	
38/40 rue de Bassano - 75008 PARIS	113 902,01	
4 quai des Etroits - 69005 LYON	341 955,55	
25 rue Auguste Blanche - 92800 PUTEAUX	1 783,85	
9 rue Newton - 75016 PARIS	23 240,76	
12 rue Lord Byron - 75008 PARIS	53 694,17	
208 route de Grenoble - 06200 NICE	821 104,49	
14 bis rue Daru - 75008 PARIS	249,15	
Avenue de l'Escadrille - 31700 BLAGNAC	35 638,61	
Boulevard du 11 Novembre - 69100 VILLEURBANNE	(3 436,51)	
36 rue de la Montjoie - 93214 LA PLAINE-SAINT-DENIS	2 250,00	
Solde travaux immobilisés au 31-12-2011		19 738 286,30

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Solde au 31-12-2010		
Comptabilisations de l'exercice		34 224 245,00
445 rue André-Marie Ampère - 13100 AIX-EN-PROVENCE	12 040 000,00	
Place Ravesies - 11, boulevard Alfred Daney - 33000 BORDEAUX	11 927 495,00	
241 rue Garibaldi - 69003 LYON	10 256 750,00	
Solde travaux immobilisés au 31-12-2011		34 224 245,00

AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI

Solde au 31-12-2010		(481 714,04)
Dotations de l'exercice		(53 523,73)
Solde amortissements au 31-12-2011		(535 237,77)

Terrains, constructions et constructions sur sol d'autrui au 31-12-2011

726 409 916,27

INSTALLATIONS, AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS

Solde au 31-12-2010		1 523 903,37
Comptabilisations de l'exercice		(148 000,00)
49 chemin Vert - 69760 LIMONEST	(48 000,00)	
Comptes à comptes 2011	(100 000,00)	
Solde au 31-12-2011		1 375 903,37

AMORTISSEMENTS INSTALLATIONS, AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS

Solde au 31-12-2010		(772 501,18)
Dotations de l'exercice		(165 955,73)
Comptes à comptes 2011		130 882,19
Solde amortissements au 31-12-2011		(807 574,72)

V.N.C des installations, agencements et aménagements au 31-12-2011

568 328,65

Immobilisations locatives au 31-12-2011

726 978 244,92

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2010		669 267,76
Fonds de roulement versés aux syndicats		4 495,21
Fonds de roulement restitués par les syndicats		(19 036,85)
Solde des dépôts versés au 31-12-2011		654 726,12

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements (ans)	Montant des amortissements au 31-12-2010	Compte à compte 2011*	Dotation 2011	Montant des amortissements au 31-12-2011
Amortissements des constructions sur sol d'autrui		481 714,04		53 523,73	535 237,77
8 route Latérale - 94000 RUNGIS	18,00	457 347,36		50 816,33	508 163,69
70 avenue des Champs-Élysées - 75008 PARIS	67,57	24 366,68		2 707,40	27 074,08
Agencements, aménagements installations	5	772 501,18	(130 882,19)	165 955,73	807 574,72

* Les agencements aménagements installations totalement amortis au cours de l'exercice, ainsi que ceux concernant les immeubles vendus ont fait l'objet d'une écriture de régularisation comptable.

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2010	Augmentation des charges à étaler 2011	Dotation 2011	Montant des charges à étaler au 31-12-2011
Frais d'acquisition des immobilisations	1 815 526,50	5 290 402,61	(695 652,07)	6 410 277,04

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2010	Dotation 2011	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2011
Pour grosses réparations	5 611 793,02	3 597 610,71	3 863 406,54	5 345 997,19
Pour travaux de remise en état locatif	3 578 174,76	1 400 000,00	798 645,19	4 179 529,57
Sous-total provisions pour grosses réparations	9 189 967,78	4 997 610,71	4 662 051,73	9 525 526,76
Pour risques et charges	503 717,00	127 588,00	55 488,00	575 817,00
Pour créances douteuses	1 840 770,23	467 957,28	922 932,27	1 385 795,24
Total	11 534 455,01	5 593 155,99	5 640 472,00	11 487 139,00

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Ecart de réévaluation	38 665 560,15
Amortissements prélevés	1 229 220,37
Total au 31-12-2011	37 436 339,78

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2010

Résultat 2010	34 868 986,13
Report à nouveau 2010	5 977 410,65
Total distribuable	40 846 396,78
Distribution 2010	38 184 212,25
Prélèvement libératoire payé pour compte	54 352,23
Reconstitution du report à nouveau ⁽¹⁾	781 461,35
Report à nouveau	3 389 293,65

(1) Prélèvement de la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant, en application de la résolution adoptée au cours de l'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2011.

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	184 034,49
Dettes fiscales et sociales	414,05
Autres dettes Diverses	2 797 455,89
Total	2 981 904,43

Produits à recevoir

Fournisseurs avoirs à recevoir	2 526,55
Locataires et comptes rattachés	74 985,39
Créances fiscales et sociales	3 858,89
Autres créances d'exploitation	1 181 738,73
Disponibilités	28 194,67
Total	1 291 304,23

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 565 762,58
Locataires : effets à recevoir	74 985,39
Locataires : créances douteuses	2 001 694,67
Total	3 642 442,64

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS, CONCOURS BANCAIRES

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figure, pour un montant de 28 194,67 euros, le montant des intérêts courus non échus comptabilisés au titre des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers, par l'intermédiaire du GIE Roquepine Placements et qui arriveront à échéance au cours de l'année 2012.

Sous la rubrique "Banques créditrices" figurent les concours bancaires courants pour un montant de 3 218 968,81 euros.

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Assurances dommages-ouvrages	20 309,74
Entretien 1 ^{er} trimestre 2012	543,17
Total	20 852,91

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Total	Néant
--------------	--------------

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	8 725 402,95
Entretien et réparations	1 029 944,44
Etat des lieux	43 576,11
Grosses réparations	190 432,24
Primes d'assurances	139 506,09
Frais de contentieux	6 525,34
Taxes bureaux	1 271 691,04
Taxes foncières	3 498 407,94
Taxes ordures ménagères	992 765,23
Autres taxes immobilières	26 978,07
Honoraires de gestion	220 647,46
Honoraires de rédactions d'actes	50 189,50
Total	16 196 066,41

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(424 025,10)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	150 577,65
Grosses réparations et travaux exceptionnels	841 950,51
Autres charges immobilières	(618 121,70)
Total	(49 618,64)

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(424 025,10)
Produits de l'activité immobilière	(32 689,45)
Total	(456 714,55)

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pertes sur locataires partis	20 016,66
Diverses charges exceptionnelles	24,92
Total	20 041,58

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurances	3 489,05
Dégrèvements d'impôts	438 811,44
Profits sur locataires partis (redditions et soldes de comptes)	98 022,98
Articles 700 sur locataires + clause pénale	1 207,18
Divers produits exceptionnels	16 236,88
Total	557 767,53

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Prélèvements 2011	
Affectation au report à nouveau	
Solde disponible au 31-12-2011	Néant

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	3 952 984,35
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	144 825,41

■ PROMESSE DE VENTE ET D'ARBITRAGE

Adresse	Nature	Date	Prix de vente ou de promesse
29 rue Charlemagne - 30000 NÎMES	Bureaux	27-07-11	710 000,00
Rue Terre Neuve bât. G - 91940 LES ULIS	Bureaux	18-05-11	950 000,00
17 avenue de Choisy - 75013 PARIS	Bureaux	28-07-11	16 487 848,40
1-3 rue du Colonel Chambonnet - 69500 BRON	Bureaux	07-11-11	68 651,00
Quartier de l'Hôtel de Ville - 33000 BORDEAUX MERIADECK	Bureaux	12-12-11	1 835 500,00
53 place Collange / 92 rue Baudin - 92300 LEVALLOIS-PERRET	Bureaux	28-10-11	1 450 000,00
138-140 rue Jules Guesde - 92300 LEVALLOIS-PERRET	Bureaux	28-10-11	3 550 000,00
Promesse de vente de volumes à construire			
Allée des Hêtres - 69760 LIMONEST	Terrain	30-11-11	137 000,00
Promesse d'acquisition d'un immeuble en l'état futur d'achèvement			
Allée des Hêtres - 69760 LIMONEST	Bureaux	30-11-11	2 631 000,00
Equinox - 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	Bureaux	08-09-11	12 927 491,34
Nouvelle Vague - Avenue Pablo Picasso - 44000 NANTES	Bureaux	23-12-11	10 870 683,20

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
06200	NICE	208 ROUTE DE GRENOBLE	01-01-02	2 935	100
06560	VALBONNE	ROUTE DES DOLINES	01-01-99	3 113	138
06560	VALBONNE	SOPHIA ANTIPOLIS	01-01-02		
06560	VALBONNE	ZAC DE SOPHIA ANTIPOLIS	01-01-02	3 343	160
13001	MARSEILLE	8 RUE SAINTE-BARBE	12-05-06	3 190	22
13008	MARSEILLE	2 BIS RUE FARGES	05-01-87	803	19
13008	MARSEILLE	348 AVENUE DU PRADO	03-01-90	1 296	20
13290	AIX-EN-PROVENCE	445 RUE ANDRÉ MARIE AMPÈRE	01-01-02	5 892	246
13100	AIX-EN-PROVENCE	EUROPARC PICHAURY BÂTIMENT 9	01-01-02	1 334	
13100	AIX-EN-PROVENCE	EUROPARC PICHAURY BÂTIMENT 10	01-01-02	1 139	
13100	AIX-EN-PROVENCE	AIX MÉTROPOLE - BÂTIMENTS C ET D	01-01-02	2 908	106
21000	DIJON	13 AVENUE ALBERT 1 ^{ER}	01-01-02	2 120	13
21000	DIJON	6-12 AVENUE DU MARÉCHAL FOCH	01-01-02	868	37
30000	NIMES	29 RUE CHARLEMAGNE	01-01-02	573	18
31000	TOULOUSE	7-9-11 RUE MATABIAU	01-01-02	1 026	16
31000	TOULOUSE LABÈGE	ZAC DE LA GRANDE BORDE	01-01-02	1 003	27
31000	TOULOUSE	RUE PAUL MESPLE	04-07-02	2 682	169
31100	TOULOUSE	8 RUE ROGER CAMBOULIVES	01-01-02	1 562	
31130	BALMA	2-4 CHEMIN DE LA TUILERIE	01-01-02	596	20
31320	LABÈGE CASTANET	ZAC DE LA GRANDE BORDE	01-01-02	759	32
31328	LABÈGE	VOIE N°5 - ZAC DE LA GRANDE BORDE	01-01-02	2 156	62
31328	LABÈGE	VOIE N°5 - ZAC DE LA GRANDE BORDE	23-06-06		45
31400	TOULOUSE	3 AVENUE DE L'EUROPE	01-01-02	1 747	65
31500	TOULOUSE	IMPASSE HENRI PITOT	01-01-02	2 068	77
31520	RAMONVILLE SAINT-AGNE	3 RUE HERMÈS	01-01-02	760	24
31700	BLAGNAC	AVENUE DE L'ESCADRILLE	01-12-99	2 000	140
33000	BORDEAUX MERIADECK	QUARTIER DE L'HÔTEL DE VILLE	01-01-02	1 024	13
33110	LE BOUSCAT-BORDEAUX	110 ROUTE DU MÉDOC	01-01-02	1 010	41
33600	PESSAC-BORDEAUX	4 AVENUE LÉONARD DE VINCI	01-01-02	812	24
35000	RENNES	9 RUE CLOS COURTEL	01-01-02	2 524	42
38000	GRENOBLE	16 RUE HENRI BARBUSSE	22-10-07	2 736	
38330	MONTBONNOT	ESPACE BELLEDONNE - ZIRST II BÂTIMENT A	01-01-02	2 767	
38330	MONTBONNOT	ESPACE BELLEDONNE - ZIRST II BÂTIMENT B	07-03-02	3 694	124
44000	NANTES	4 ET 6 RUE D'ERLON	01-01-02	927	17
44000	NANTES	12-16 RUE GAËTAN RONDEAU	01-01-02	662	24
44000	NANTES SAINT-HERBLAIN	15 BOULEVARD MARCEL PAUL	01-01-02	995	35
44200	NANTES	22 RUE DE LA TOUR D'AUVERGNE	01-01-02	1 591	72
44470	CARQUEFOU	GRANDE ALLÉE DES RENAUDIÈRES	01-01-02	1 515	
44470	CARQUEFOU	9 RUE AMPÈRE	29-12-08	5 036	251
44800	NANTES SAINT-HERBLAIN	AVENUE DE L'ANGEVINIÈRE - BD MARCEL PAUL	01-01-02	610	22
45000	ORLÉANS	2 AVENUE DE PARIS	01-01-02	812	16
45000	ORLÉANS	37 AVENUE DE PARIS	01-01-02	1 353	45
54320	MAXEVILLE	PARC D'ACTIVITÉ SAINT-JACQUES			
54500	VANDŒUVRE	2-4 ALLÉE DE LA FORÊT DE LA REINE	01-01-02	540	27
57000	METZ	RUE ANDRÉ MARIE AMPÈRE	01-01-02	799	34
57070	METZ	RUE ÉDOUARD BELIN	01-01-02	569	23
59650	VILLENEUVE-D'ASCQ	ALLÉE LAKANAL	01-01-02	1 413	50
59700	MARCO-EN-BARŒUL	19 RUE FLANDRE ET HERMITAGE			
59800	LILLE	25 AV. CHARLES SAINT-VENANT - RUE DE TOURNAI	01-01-02	5 422	90
67300	SCHILTIGHEM	RUE DE VIENNE	21-03-01	1 129	52
69000	ÉCULLY	20 CHEMIN DU RANDIN	01-01-02	1 661	79
69002	LYON	66 RUE DU PRÉSIDENT HERRIOT	01-01-02	1 140	
69003	LYON	74 RUE MAURICE FLANDRIN	01-01-02	2 465	37
69003	LYON	107-109 BOULEVARD VIVIER MERLE	13-11-07	1 681	45
69005	LYON	4 QUAI DES ÉTROITS	01-01-02	9 009	187
69100	VILLEURBANNE	BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE	01-01-02	316	4
69100	VILLEURBANNE	31 COURS EMILE ZOLA	01-01-02	461	10
69100	VILLEURBANNE	75 COURS EMILE ZOLA	01-01-02	922	16
69500	BRON	1-3 RUE DU COLONEL CHAMONNET	01-01-02	2 364	71

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Travaux immobilisés et aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 31-12-2010
3 205 540,00		3 205 540,00	1 263 605,22	4 469 145,22	3 648 040,73
3 189 842,87	34 453,13	3 224 296,00		3 224 296,00	3 224 296,00
					1 064 300,00
4 573 471,00		4 573 471,00		4 573 471,00	4 573 471,00
4 790 000,00		4 790 000,00		4 790 000,00	4 790 000,00
964 552,36	(74 952,36)	889 600,00	34 847,55	924 447,55	924 447,55
1 923 976,84	(212 176,84)	1 711 800,00		1 711 800,00	1 711 800,00
2 826 497,97		2 826 497,97	1 195 926,89	4 022 424,86	6 051 427,89
1 448 266,00		1 448 266,00		1 448 266,00	1 448 266,00
1 227 215,00		1 227 215,00		1 227 215,00	1 227 215,00
3 216 674,00		3 216 674,00	175 000,00	3 391 674,00	3 391 674,00
1 067 143,00		1 067 143,00		1 067 143,00	1 067 143,00
998 541,00		998 541,00		998 541,00	998 541,00
548 816,00		548 816,00		548 816,00	548 816,00
1 008 700,00		1 008 700,00		1 008 700,00	1 008 700,00
739 378,00		739 378,00		739 378,00	739 378,00
3 399 613,10		3 399 613,10		3 399 613,10	3 399 613,10
1 890 368,00		1 890 368,00		1 890 368,00	1 890 368,00
388 745,00		388 745,00	3 176,50	391 921,50	391 921,50
640 000,00		640 000,00		640 000,00	640 000,00
1 646 449,00		1 646 449,00	10 630,17	1 657 079,17	1 657 079,17
231 442,60		231 442,60		231 442,60	231 442,60
1 550 000,00		1 550 000,00		1 550 000,00	1 550 000,00
2 104 700,00		2 104 700,00		2 104 700,00	2 104 700,00
365 878,00		365 878,00	119 269,09	485 147,09	485 147,09
2 097 393,58	(62 199,58)	2 035 194,00	837 941,11	2 873 135,11	2 837 496,50
922 317,00		922 317,00		922 317,00	922 317,00
739 378,00		739 378,00		739 378,00	739 378,00
670 776,00		670 776,00	107 045,30	777 821,30	777 821,30
2 065 684,00		2 065 684,00		2 065 684,00	2 065 684,00
4 602 963,00		4 602 963,00		4 602 963,00	4 602 963,00
3 191 500,00		3 191 500,00		3 191 500,00	3 191 500,00
3 422 480,44		3 422 480,44		3 422 480,44	3 422 480,44
1 036 653,00		1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
475 500,00		475 500,00		475 500,00	475 500,00
823 225,00		823 225,00		823 225,00	823 225,00
1 006 164,00		1 006 164,00		1 006 164,00	1 006 164,00
1 692 184,00		1 692 184,00		1 692 184,00	1 692 184,00
10 232 000,00		10 232 000,00		10 232 000,00	10 232 000,00
562 000,00		562 000,00		562 000,00	562 000,00
1 013 786,00		1 013 786,00	53 555,10	1 067 341,10	1 067 341,10
1 375 200,00		1 375 200,00		1 375 200,00	1 375 200,00
					579 306,00
510 704,00		510 704,00		510 704,00	510 704,00
602 174,00		602 174,00		602 174,00	602 174,00
487 837,00		487 837,00		487 837,00	487 837,00
1 132 300,00		1 132 300,00		1 132 300,00	1 132 300,00
					440 200,00
7 226 083,00		7 226 083,00		7 226 083,00	7 226 083,00
1 245 508,47	(56 406,47)	1 189 102,00		1 189 102,00	1 189 102,00
1 356 796,00		1 356 796,00	328 311,39	1 685 107,39	1 685 107,39
1 330 000,00		1 330 000,00		1 330 000,00	1 330 000,00
2 332 788,00		2 332 788,00	24 982,18	2 357 770,18	2 364 482,17
6 800 000,00		6 800 000,00		6 800 000,00	6 800 000,00
6 963 700,00		6 963 700,00	929 578,84	7 893 278,84	7 551 323,29
234 431,26		234 431,26	12 156,67	246 587,93	316 223,75
420 000,00		420 000,00		420 000,00	420 000,00
1 300 000,00		1 300 000,00		1 300 000,00	1 300 000,00
1 865 958,32		1 865 958,32		1 865 958,32	2 266 574,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

BUREAUX (SUITE)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
69760	LIMONEST	330 ALLÉE DES HÊTRES	01-01-02	5 810	64
69760	LIMONEST	101 ET 127 CHEMIN VERT	01-01-02	1 757	59
69760	LIMONEST	49 CHEMIN VERT	01-01-02	908	36
69760	LIMONEST	ALLÉE DES HÊTRES	01-01-02	1 508	48
69800	SAINT-PIREST	139 RUE DE L'AVIAITION - ZAC DES PERCHES	01-01-02	3 391	167
75001	PARIS	4-4 BIS RUE VENTADOUR	01-01-99	852	10
75001	PARIS	5 RUE MOLIERE	01-01-02	179	
75002	PARIS	5 RUE DE HANOVRE	01-01-02	730	
75002	PARIS	106 RUE DE RICHELIEU	01-01-02	159	
75003	PARIS	11 RUE DU PERCHE	01-01-02	302	
75006	PARIS	6 RUE CASIMIR DELAVIGNE	01-01-02	1 179	3
75008	PARIS	14 BIS RUE DARU	06-06-69	305	1
75008	PARIS	9 RUE DE TÉHÉRAN	14-12-82	198	4
75008	PARIS	38-40 RUE DE BASSANO	01-01-02	1 108	8
75008	PARIS	50 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	01-01-02	1 441	
75008	PARIS	39 RUE JEAN GOUJON	01-01-02	199	
75008	PARIS	19 AVENUE F. ROOSEVELT	01-01-02	257	
75008	PARIS	58 RUE PIERRE CHARRON	01-01-02	368	
75008	PARIS	36 AVENUE DE WAGRAM	01-01-02	132	
75008	PARIS	64 RUE LA BOÉTIE	01-01-02	165	
75008	PARIS	32 AVENUE MARCEAU	01-01-02	360	
75008	PARIS	12 RUE LORD BYRON	01-01-02	578	
75008	PARIS	9 RUE DE TEHERAN	01-01-02	893	14
75008	PARIS	25 RUE FRANCOIS 1 ^{ER}	01-01-02	310	2
75008	PARIS	63 BOULEVARD DE COURCELLE	01-01-02	107	
75009	PARIS	30 RUE DE TRÉVISE	01-01-02	150	
75010	PARIS	2 RUE DE PARADIS	01-01-99	180	
75010	PARIS	7 TER COUR PETITES ÉCURIES	01-01-02	330	
75011	PARIS	37-39 RUE SAINT-SÉBASTIEN	29-12-69	2 793	5
75011	PARIS	25 RUE SERVAN	05-04-77	511	8
75012	PARIS	87 AVENUE MICHEL BIZOT	01-01-99	70	2
75012	PARIS	111-113 RUE DE REUILLY	01-01-02	2 197	49
75012	PARIS	1-3 RUE DE LA DURANCE	01-01-02	195	
75013	PARIS	83-87 AVENUE D'ITALIE	04-03-69	1 983	32
75013	PARIS	46-52 RUE ALBERT	18-12-70	12 128	226
75013	PARIS	58 RUE DU DESSOUS DES BERGES	01-01-97	766	20
75013	PARIS	58 RUE DU DESSOUS DES BERGES	01-01-02	10 785	240
75013	PARIS	19-21 RUE BUOT	01-01-02	291	3
75013	PARIS	38-40 RUE EUGÈNE OUDINE	01-01-02	316	2
75013	PARIS	17 AVENUE DE CHOISY	01-01-02	11 030	200
75013	PARIS	83-85 BOULEVARD VINCENT AURIOL	01-01-02	3 368	76
75014	PARIS	3-5 RUE BROUSSAIS	01-01-99	180	1
75014	PARIS	12 RUE LÉONIDAS	01-01-02	1 150	
75014	PARIS	33 RUE DES ARTISTES	01-01-02	112	4
75015	PARIS	47-51 RUE D'ALLERAY	16-05-69	391	7
75015	PARIS	6-8 RUE FIRMIN GILLOT	03-06-69	7 595	
75015	PARIS	4 RUE FIRMIN GILLOT	23-04-70	918	78
75015	PARIS	24 RUE DU CLOS FEUQUIÈRES	01-01-99	701	4
75015	PARIS	TOUR MONTPARNASSE	30-06-08	1 739	18
75016	PARIS	41-45 RUE GALILÉE	25-04-69	423	7
75016	PARIS	99 AVENUE MOZART	03-10-69	291	
75016	PARIS	7-9 RUE DE MONTÉVIDÉO	01-01-99	293	
75016	PARIS	23-27 RUE AUGUSTE VACQUERIE	01-01-99	572	4
75016	PARIS	22 RUE GEORGES BIZET	01-01-99	1 223	
75016	PARIS	22-24 RUE NICOLO	01-01-99	145	2
75016	PARIS	49 AVENUE KLÉBER	01-01-02	278	
75016	PARIS	116-120 RUE DE LA TOUR	01-01-02	309	
75016	PARIS	38 RUE DE L'YVETTE	01-01-02	207	
75016	PARIS	8 RUE BELLINI - 23 RUE SCHEFFER	01-01-02	716	8

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Travaux immobilisés et aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 31-12-2010
5 082 000,00		5 082 000,00		5 082 000,00	5 082 000,00
1 526 000,00		1 526 000,00	484 551,67	2 010 551,67	2 010 551,67
838 470,00		838 470,00	27 773,46	866 243,46	884 873,60
1 400 000,00		1 400 000,00	229 678,80	1 629 678,80	1 639 564,30
4 881 800,00		4 881 800,00		4 881 800,00	4 881 800,00
3 231 582,72	526 711,40	3 758 294,12	6 839,00	3 765 133,12	3 765 133,12
388 745,00		388 745,00		388 745,00	388 745,00
2 126 664,00		2 126 664,00		2 126 664,00	2 126 664,00
530 000,00		530 000,00		530 000,00	530 000,00
571 684,00		571 684,00		571 684,00	571 684,00
4 980 700,00		4 980 700,00		4 980 700,00	4 980 700,00
243 781,22	1 006 300,78	1 250 082,00	58 176,63	1 308 258,63	1 308 009,48
461 920,52	262 212,48	724 133,00		724 133,00	724 133,00
4 737 800,00		4 737 800,00	142 257,53	4 880 057,53	4 766 155,52
13 735 656,00		13 735 656,00	313,69	13 735 969,69	13 735 969,69
548 816,00		548 816,00		548 816,00	548 816,00
1 067 143,12		1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
1 364 419,00		1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
653 900,00		653 900,00		653 900,00	653 900,00
518 327,00		518 327,00		518 327,00	518 327,00
1 219 592,00		1 219 592,00		1 219 592,00	1 219 592,00
2 385 827,00		2 385 827,00	53 694,17	2 439 521,17	2 385 827,00
3 643 532,00		3 643 532,00		3 643 532,00	3 643 532,00
1 800 000,00		1 800 000,00		1 800 000,00	1 800 000,00
450 000,00		450 000,00		450 000,00	450 000,00
541 194,00		541 194,00		541 194,00	541 194,00
301 849,05	33 538,95	335 388,00		335 388,00	335 388,00
533 572,00		533 572,00		533 572,00	533 572,00
975 673,71	2 138 643,52	3 114 317,23	48 999,77	3 163 317,00	3 163 317,00
371 425,96	548 183,08	919 609,04	25 574,96	945 184,00	945 184,00
142 539,83	9 909,17	152 449,00		152 449,00	152 449,00
4 169 481,00		4 169 481,00		4 169 481,00	4 169 481,00
387 900,00		387 900,00		387 900,00	387 900,00
1 198 571,87	2 445 595,95	3 644 167,82	78 750,02	3 722 917,84	4 619 205,00
11 866 631,50	11 023 588,50	22 890 220,00	1 251 158,67	24 141 378,67	24 191 441,25
1 349 174,00		1 349 174,00		1 349 174,00	1 349 174,00
17 746 700,00		17 746 700,00		17 746 700,00	17 746 700,00
541 194,00		541 194,00		541 194,00	541 194,00
487 837,00		487 837,00		487 837,00	487 837,00
22 466 900,00		22 466 900,00		22 466 900,00	22 466 900,00
6 883 073,00		6 883 073,00	32 500,01	6 915 573,01	6 926 406,34
327 003,14	31 251,86	358 255,00		358 255,00	358 255,00
2 698 348,00		2 698 348,00		2 698 348,00	2 698 348,00
205 806,00		205 806,00		205 806,00	205 806,00
362 828,66	628 090,34	990 919,00		990 919,00	990 919,00
4 268 572,49	10 234 700,79	14 503 273,28	4 360 229,89	18 863 503,17	18 863 503,17
555 752,89	2 043 503,11	2 599 256,00		2 599 256,00	2 599 256,00
1 341 551,35	114 336,65	1 455 888,00		1 455 888,00	1 455 888,00
11 926 608,90		11 926 608,90		11 926 608,90	11 874 904,92
282 030,68	1 440 643,32	1 722 674,00		1 722 674,00	1 722 674,00
99 091,86	647 908,14	747 000,00		747 000,00	747 000,00
930 701,25	197 421,75	1 128 123,00		1 128 123,00	1 128 123,00
2 238 713,82	330 052,18	2 568 766,00		2 568 766,00	2 568 766,00
2 230 329,12	109 762,88	2 340 092,00		2 340 092,00	2 340 092,00
318 618,45	123 483,55	442 102,00		442 102,00	442 102,00
853 715,00		853 715,00		853 715,00	853 715,00
693 643,00		693 643,00		693 643,00	693 643,00
426 857,00		426 857,00		426 857,00	426 857,00
2 149 531,00		2 149 531,00	41 300,00	2 190 831,00	2 190 831,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

BUREAUX (SUITE)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
75016	PARIS	53 RUE PERGOLESE	01-01-02	384	
75016	PARIS	15 RUE ALFRED DE MUSSET	01-01-02	563	
75016	PARIS	23 AVENUE VICTOR HUGO	01-01-02	261	
75016	PARIS	9 RUE NEWTON	01-01-02	468	
75016	PARIS	27-29 RUE RAFFET	01-01-02	258	4
75017	PARIS	247 BOULEVARD PÉREIRE	23-06-76	274	4
75017	PARIS	19 RUE DE PRONY	01-01-02	330	
75017	PARIS	178 RUE DE COURCELLES	01-01-02	290	
75017	PARIS	124 BIS AVENUE DE VILLIERS	01-01-02	258	
75018	PARIS	17 BIS RUE JOSEPH DE MAISTRE	01-01-02	574	10
75116	PARIS	5 BIS RUE KEPLER	01-01-02	532	
75116	PARIS	16 RUE KEPLER	01-01-02	115	
76000	ROUEN	18 RUE DE L'AMIRAL CÉCILLE	01-01-02	903	25
76100	ROUEN-SAINT-SEVER	22 PLACE GADEAU DE KERVILLE	01-01-02	575	11
77176	SAVIGNY-LE-TEMPLE	10 RUE MARCELINE LELOUP	26-07-07	378	5
78000	VERSAILLES	24-24 BIS RUE A. JOLY	09-06-69	192	
78100	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	14-16 RUE DES GAUDINES	01-01-02	350	21
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	01-01-02	223	9
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	03-10-07	1 361	59
78180	MONTIGNY-LE BRETONNEUX	1 RUE STEPHENSON	16-01-91	3 147	83
78230	LE PECQ	RUE DE PARIS	01-01-02	674	2
78280	GUYANCOURT	LIEU-DIT LA BRIQUETERIE	28-03-08	4 828	167
78400	CHATOU	57 BOULEVARD DE LA RÉPUBLIQUE	01-01-02	552	18
91000	ÉVRY	SAUNIER D - 9 RUE DES BOIS SAUVAGE	11-04-01	889	25
91300	MASSY	135-139 RUE DE PARIS	01-01-02	1 901	71
91300	MASSY	102 RUE DE PARIS	16-05-08	2 039	
91940	LES ULIS	RUE TERRE NEUVE - BÂTIMENT G	01-01-02	988	37
92000	NANTERRE	50-64 AVENUE FRANÇOIS ARAGO	01-01-02	941	19
92000	NANTERRE	23-38 RUE MICHELET	27-02-06	5 364	98
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	76 RUE THIERS	01-01-02	464	
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	48-49 QUAI LE GALLO	01-01-02	4 990	187
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	101-103 BOULEVARD JEAN-JAURÈS	01-01-02	830	24
92120	MONTROUGE	16-18-20 RUE BARBÈS	18-10-11	3 744	73
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	31-35 RUE ERNEST RENAN	01-01-02	180	2
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	9 RUE DE LA GARE	01-01-02	432	6
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	6-8 RUE DU 4 SEPTEMBRE	01-01-02	1 883	58
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	2 RUE MAURICE MALLET	22-12-11	2 433	49
92200	NEUILLY-SUR-SEINE	7 RUE DES HUISSIERS	01-01-99	148	
92200	NEUILLY-SUR-SEINE	35-37 AVENUE SAINTE-FOY	01-01-99	476	2
92300	LEVALLOIS-PERRET	90 RUE ANATOLE FRANCE	01-01-99	234	1
92300	LEVALLOIS-PERRET	53 PLACE COLLANGE	01-01-02	375	5
92300	LEVALLOIS-PERRET	138-140 RUE JULES GUESDE	01-01-02	915	19
92300	LEVALLOIS-PERRET	102-116 RUE VICTOR HUGO	15-09-10	5 113	151
92800	PUTEAUX	1-3 RUE BELLINI	01-01-02	2 085	45
92800	PUTEAUX	25 RUE AUGUSTE BLANCHE	01-01-02	2 295	35
92800	PUTEAUX	172-174, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	27-09-11	1 842	39
93100	MONTREUIL	46-48, RUE DE LAGNY	01-01-02	2 219	55
93200	SAINTE-DENIS	274-276 AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON	22-12-10	3 162	62
93214	LA PLAINE-SAINTE-DENIS	36 RUE DE LA MONTJOIE	16-09-05	6 231	126
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	137 AVENUE DU MARÉCHAL JOFFRE	01-01-02	1 116	12
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	14 AVENUE DES OLYMPIADES	24-10-05	2 694	42
94160	SAINTE-MANDÉ	5 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	01-01-99	624	3
94250	GENTILLY	7 AVENUE GALLIENI	01-01-02	3 560	63
94700	MAISONS-ALFORT	4 RUE EUGÈNE RENAULT	15-06-10	4 272	74
TOTAL BUREAUX				273 292	6 220

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Travaux immobilisés et aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 31-12-2010
1 227 215,00		1 227 215,00		1 227 215,00	1 227 215,00
1 257 704,00		1 257 704,00		1 257 704,00	1 257 704,00
968 051,00		968 051,00		968 051,00	968 051,00
1 768 409,00		1 768 409,00	671 872,13	2 440 281,13	2 417 040,37
1 044 677,00		1 044 677,00		1 044 677,00	1 044 677,00
187 739,44	549 307,00	737 046,44	70 933,56	807 980,00	807 980,00
1 646 449,00		1 646 449,00		1 646 449,00	1 646 449,00
1 036 653,00		1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
868 959,00		868 959,00		868 959,00	868 959,00
1 194 819,00		1 194 819,00	3 490,35	1 198 309,35	1 198 309,35
1 828 800,00		1 828 800,00		1 828 800,00	1 828 800,00
449 725,00		449 725,00		449 725,00	449 725,00
797 300,00		797 300,00		797 300,00	797 300,00
602 174,00		602 174,00		602 174,00	602 174,00
952 301,00		952 301,00		952 301,00	952 301,00
82 322,47	161 595,53	243 918,00	31 620,06	275 538,06	275 538,06
484 172,70		484 172,70		484 172,70	484 172,70
516 421,00		516 421,00		516 421,00	516 421,00
4 400 000,00		4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
5 806 379,81	(303 017,81)	5 503 362,00	2 316 948,92	7 820 310,92	7 598 707,78
1 036 653,00		1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
19 696 000,00		19 696 000,00		19 696 000,00	19 696 000,00
720 000,00		720 000,00		720 000,00	720 000,00
947 274,35	(47 825,35)	899 449,00		899 449,00	899 449,00
3 018 491,00		3 018 491,00		3 018 491,00	3 018 491,00
10 500 000,00		10 500 000,00		10 500 000,00	10 500 000,00
1 051 898,00		1 051 898,00	29 172,30	1 081 070,30	1 081 070,30
960 429,00		960 429,00	82 212,81	1 042 641,81	1 042 641,81
17 152 600,00		17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
2 195 266,00		2 195 266,00		2 195 266,00	2 195 266,00
15 938 545,00		15 938 545,00	723 333,84	16 661 878,84	16 677 878,84
2 705 970,00		2 705 970,00		2 705 970,00	2 705 970,00
22 800 000,00		22 800 000,00		22 800 000,00	
358 255,00		358 255,00		358 255,00	358 255,00
792 735,00		792 735,00		792 735,00	792 735,00
3 856 960,00		3 856 960,00		3 856 960,00	3 856 960,00
14 131 800,00		14 131 800,00		14 131 800,00	
293 464,36	34 300,64	327 765,00		327 765,00	327 765,00
947 470,64	134 917,36	1 082 388,00		1 082 388,00	1 082 388,00
368 926,62	58 073,38	427 000,00		427 000,00	427 000,00
693 643,00		693 643,00		693 643,00	693 643,00
2 919 399,00		2 919 399,00	2 061,35	2 921 460,35	2 921 460,35
25 414 900,00		25 414 900,00		25 414 900,00	25 416 100,00
6 349 502,00		6 349 502,00	4 100,07	6 353 602,07	6 353 602,07
6 349 502,00		6 349 502,00	756 994,65	7 106 496,65	7 104 712,80
8 841 700,00		8 841 700,00		8 841 700,00	
2 410 000,00		2 410 000,00		2 410 000,00	2 410 000,00
15 600 000,00		15 600 000,00		15 600 000,00	15 600 000,00
18 726 551,90		18 726 551,90	1 657 542,13	20 384 094,03	20 452 794,03
1 447 000,00		1 447 000,00	486 614,42	1 933 614,42	1 933 614,42
6 994 200,00		6 994 200,00		6 994 200,00	6 994 200,00
1 006 163,51	53 357,49	1 059 521,00		1 059 521,00	1 059 521,00
8 628 614,00		8 628 614,00	600 092,49	9 228 706,49	9 228 706,49
20 871 943,30		20 871 943,30		20 871 943,30	20 871 943,30
546 791 201,02	34 165 264,52	580 956 465,54	19 374 813,36	600 331 278,90	558 554 274,42

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
LOCAUX D'ACTIVITÉ					
69760	LIMONEST	ALLÉE DES HÊTRES - ZAC DU SANS SOUCI	30-03-04	1 847	65
75014	PARIS	18 BIS-20 RUE D'ALÉSIA	01-01-02	1 091	
76130	MONT-SAINT-AIGNAN	3 RUE JACQUES MONOD	01-01-02	753	27
92100	NEUILLY	24 BOULEVARD DU CHÂTEAU	01-01-02	3 723	
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	3 AVENUE DU MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY			
94150	RUNGIS	8 ROUTE LATÉRALE 7	01-01-02	3 162	
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ				10 576	92
COMMERCES					
06600	ANTIBES	LE CAP D'AMBRE	01-01-99	2 011	100
13006	MARSEILLE	154 RUE DE ROME	01-01-99	194	
21300	CHENOVE	5 RUE JEAN MOULIN	01-01-02	1 200	20
28110	DREUX	AVENUE DU PRÉSIDENT KENNEDY	01-01-99	5 047	265
34000	MONTPELLIER	14 BOULEVARD DU JEU DE PAUME	01-01-02	334	
35120	DOL DE BRETAGNE	RUE DE LA ROUELLE (ZA LES ROLLANDIÈRES)	27-12-11	4 217	180
38190	FROGES	BOIS DE CHALIMBAUD RD 523	27-12-11	3 289	150
42340	VEAUCHE	12 AVENUE HENRI PLANCHET	27-12-11	3 212	187
43120	MONISTROL-SUR-LOIRE	AVENUE JEAN MARTOURET	27-12-11	3 325	150
45210	FERRIERES	ROUTE DU BIGNON	27-12-11	2 635	150
45400	SARAN	ROUTE NATIONALE 20	01-01-02	1 205	30
51350	REIMS-CORMONTREUIL	CHEMIN DE LA SENTELLE	01-01-02	1 468	26
55100	HAUDAINVILLE	BOULEVARD DE L'EUROPE	18-07-00	1 744	90
56700	HENNEBONT	AVENUE FRANÇOIS MITTERAND	27-12-11	4 179	196
62240	DESVRES	ROUTE DE BOULOGNE	27-12-11	3 720	180
63420	ARDES	ZAC DU PONT SANS PAREIL RN 43	27-12-11	3 507	200
69000	LYON	151 AVENUE MARÉCHAL DE SAXE	01-01-02	249	
69007	LYON	214 GRANDE RUE DE LA GUILLOTIÈRE	26-07-07	822	
72000	LE MANS	RUE D'ARNAGE	27-12-11	4 098	230
75001	PARIS	51 À 55 RUE SAINT-DENIS	13-09-84	468	
75001	PARIS	12 RUE DE LA GRANDE TRUANDERIE	01-01-02	130	
75001	PARIS	51 RUE SAINT-HONORÉ	01-01-02	115	
75004	PARIS	17 PLACE DES VOSGES	01-01-99	68	
75004	PARIS	23 RUE DU TEMPLE	01-01-02	261	
75005	PARIS	81 RUE MONGE	01-01-02	75	
75006	PARIS	46 RUE DE SEINE	01-01-99	80	
75006	PARIS	17 RUE MAYET	01-01-02	656	
75006	PARIS	89 À 93 BOULEVARD RASPAIL	01-01-02	155	4
75006	PARIS	95 RUE DE SEINE	01-01-02	95	
75007	PARIS	16 RUE DE GRENNELLE	15-12-11	711	
75008	PARIS	39-41 RRUE D'ARTOIS	07-03-69	671	4
75011	PARIS	16-18 RUE DES TAILLANDIERS	25-04-69	207	
75012	PARIS	24 RUE BECCARIA	01-01-02	697	
75015	PARIS	106-108 RUE DE LOURMEL	01-01-99	87	2
75015	PARIS	405 RUE DE VAUGIRARD	01-01-02	818	
75015	PARIS	17 RUE ANDRÉ LEFEBVRE	01-01-02	192	
75016	PARIS	3 RUE DE BASSANO	01-01-02	224	1
75020	PARIS	20 BOULEVARD DE CHARONNE	01-01-02	8 305	
75020	PARIS	5 RUE DE LAGNY	01-01-02	1 091	12
77176	SAVIGNY-LE-TEMPLE	14 RUE ÉDOUARD VAILLANT	26-07-07	90	
78000	VERSAILLES	41-43 RUE DES ETATS GÉNÉRAUX	01-01-02	705	12
78210	SAINT-CYR-L'ÉCOLE	RUE MARCEAU	26-07-07	64	
78620	L'ÉTANG-LA VILLE	2 PLACE DE L'ÉGLISE	01-01-02	902	
80400	HAM	27 ROUTE DE CHAUNY CD 937	27-12-11	4 878	350
86100	CHATELLERAUT	9 004 RUE NUNGESSER	01-01-02	525	36
91100	VILLABE	PLAINE DES BRETTEES	01-01-02	1 200	31
91380	CHILLY-MAZARIN	82 RUE DE GRAVIGNY	01-01-02	1 510	
91700	SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	7 BIS AVENUE DE L'HUREPOIX	01-01-02	980	
93200	SAINT-DENIS	73 RUE DE LA RÉPUBLIQUE			
93250	VILLEMOMBLE	12 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	01-01-99	571	4

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Travaux immobilisés et aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 31-12-2010
2 090 000,00		2 090 000,00		3 002 381,72	3 002 381,72
1 364 419,00		1 364 419,00	912 381,72	1 364 419,00	1 364 419,00
739 378,00		739 378,00		739 378,00	739 378,00
4 901 236,00		4 901 236,00		4 901 236,00	4 901 236,00
					1 006 700,00
914 694,00		914 694,00	(508 163,69)	406 530,31	457 346,64
10 009 727,00		10 009 727,00	404 218,03	10 413 945,03	11 471 461,36

1 509 245,27	129 581,73	1 638 827,00		1 638 827,00	1 638 827,00
251 540,88	22 867,12	274 408,00		274 408,00	274 408,00
777 490,00		777 490,00		777 490,00	777 490,00
1 422 389,42	(240 909,42)	1 181 480,00		1 181 480,00	1 181 480,00
381 123,00		381 123,00		381 123,00	381 123,00
2 396 574,35		2 396 574,35		2 396 574,35	
5 109 582,67		5 109 582,67		5 109 582,67	
3 281 852,69		3 281 852,69		3 281 852,69	
4 474 199,33		4 474 199,33		4 474 199,33	
2 966 523,85		2 966 523,85		2 966 523,85	
647 908,00		647 908,00		647 908,00	647 908,00
1 110 000,00		1 110 000,00		1 110 000,00	1 110 000,00
1 147 191,60	(41 936,60)	1 105 255,00		1 105 255,00	1 105 255,00
4 041 069,12		4 041 069,12		4 041 069,12	
3 594 853,90		3 594 853,90		3 594 853,90	
2 515 989,85		2 515 989,85		2 515 989,85	
227 840,60		227 840,60		227 840,60	227 840,60
1 918 778,00		1 918 778,00		1 918 778,00	1 918 778,00
5 033 927,70		5 033 927,70		5 033 927,70	
1 076 861,75	325 669,25	1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00
213 429,00		213 429,00		213 429,00	213 429,00
266 786,00		266 786,00		266 786,00	266 786,00
159 309,22	16 006,78	175 316,00		175 316,00	175 316,00
571 684,00		571 684,00		571 684,00	571 684,00
320 000,00		320 000,00		320 000,00	320 000,00
234 771,49	24 391,51	259 163,00		259 163,00	259 163,00
830 847,00		830 847,00		830 847,00	830 847,00
1 554 980,00		1 554 980,00		1 554 980,00	1 554 980,00
500 000,00		500 000,00		500 000,00	500 000,00
7 970 000,00		7 970 000,00		7 970 000,00	
673 062,41	1 423 111,59	2 096 174,00		2 096 174,00	2 096 174,00
60 979,61	137 204,39	198 184,00		198 184,00	198 184,00
266 786,00		266 786,00		266 786,00	266 786,00
218 002,09	10 671,91	228 674,00		228 674,00	228 674,00
1 090 010,00		1 090 010,00		1 090 010,00	1 090 010,00
708 888,00		708 888,00		708 888,00	708 888,00
820 000,00		820 000,00		820 000,00	820 000,00
7 713 920,00		7 713 920,00		7 713 920,00	7 713 920,00
975 674,00		975 674,00		975 674,00	975 674,00
187 004,00		187 004,00		187 004,00	187 004,00
929 939,00		929 939,00		929 939,00	929 939,00
296 400,00		296 400,00		296 400,00	296 400,00
686 021,00		686 021,00		686 021,00	686 021,00
2 918 165,01		2 918 165,01		2 918 165,01	
343 010,00		343 010,00		343 010,00	343 010,00
1 181 480,00		1 181 480,00		1 181 480,00	1 181 480,00
754 623,00		754 623,00		754 623,00	754 623,00
861 337,00		861 337,00		861 337,00	861 337,00
					1 204 900,00
318 618,45	32 014,55	350 633,00		350 633,00	350 633,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
COMMERCES (SUITE)					
93800	ÉPINAY-SUR-SEINE	44 RUE DE PARIS	26-07-07	70	
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	41 RUE PIERRE SEMARD	01-01-02	441	
TOTAL COMMERCES				73 498	2 610
ENTREPÔTS					
54000	LUDRES	646 RUE PIERRE ET MARIE CURIE	01-01-99		
78190	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	23 AVENUE DES 3 PEUPLES - Z.I.	01-01-02	666	8
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	29 RUE DES PEUPLIERS	29-09-69	458	
95300	PONTOISE	LES LOUVRAIS	01-01-02	2 881	155
TOTAL ENTREPÔTS				4 005	163
AUTRES					
75008	PARIS	70 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	01-01-02		4
75008	PARIS	87 RUE DE LA BOËTIE	01-01-02		5
TOTAL AUTRES					9
IMMOBILISATIONS EN COURS					
13100	AIX-EN-PROVENCE	445 RUE ANDRÉ MARIE AMPÈRE	29-04-11		
33000	BORDEAUX	11 BOULEVARD ALFRED DANÉY	15-06-11	4 444	40
69003	LYON	241 RUE GARIBALDI	27-12-11	2 787	30
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS				7 231	70
TOTAL GÉNÉRAL				368 602	9 164

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale et pourcentage (point C. IV. du rapport de gestion). Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier.

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Travaux immobilisés et aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 31-12-2010
148 236,00		148 236,00		148 236,00	148 236,00
602 174,00		602 174,00		602 174,00	602 174,00
78 261 078,26	1 838 672,81	80 099 751,07		80 099 751,07	37 001 912,60

					312 521,00
358 252,00		358 252,00		358 252,00	358 252,00
70 126,55	181 414,45	251 541,00		251 541,00	251 541,00
952 806,00		952 806,00		952 806,00	952 806,00
1 381 184,55	181 414,45	1 562 599,00		1 562 599,00	1 875 120,00

182 939,00		182 939,00	(27 074,08)	155 864,92	158 572,32
190 561,00		190 561,00		190 561,00	190 561,00
373 500,00		373 500,00	(27 074,08)	346 425,92	349 133,32

12 040 000,00		12 040 000,00		12 040 000,00	
11 927 495,00		11 927 495,00		11 927 495,00	
10 256 750,00		10 256 750,00		10 256 750,00	
34 224 245,00		34 224 245,00		34 224 245,00	

671 040 935,83	36 185 351,78	707 226 287,61	19 751 957,31	726 978 244,92	609 251 901,70
-----------------------	----------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe EPARGNE FONCIERE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 28 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté notamment sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 16 mai 2012

Le commissaire aux comptes,
Cabinet Eric MARTIN et Associés -
Société de Commissariat aux Comptes -
Membre de la Compagnie Régionale de Paris,
Jean-Marc ROUSSAY.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, et en application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis par votre société de gestion d'aucune convention nouvelle visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, au titre de l'exercice écoulé.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ CONVERGENCES IMMOBILIÈRES ET COMMERCIALES

Votre SCPI et votre société de gestion ont conclu le 26 juillet 2010, avec la société de conseil Convergences Immobilières et Commerciales une convention d'audit des actifs commerciaux de votre SCPI. Aux termes de cette convention, la Société Convergences Immobilières analyse les caractéristiques des actifs commerciaux, et évalue leur positionnement stratégique, et préconise la mise en place de plans stratégiques de valorisation propre à chaque actif commercial, ainsi qu'un plan stratégique de valorisation à 3-5 ans.

Le coût de la mesure de performance des actifs commerciaux, de sa comparaison avec d'autres acteurs du marché et de la préconisation d'un plan stratégique propre à l'actif est supporté par votre SCPI, le coût de la mise en place du plan stratégique global à partir de l'analyse de la performance étant lui supporté par votre société de gestion.

La rémunération de la société Convergences Immobilières et Commerciales pour l'analyse du positionnement stratégique et des performances du portefeuille d'actifs commerciaux, a été fixée à la somme forfaitaire de 680 € HT par site. Au titre de l'exercice la rémunération versée s'est ainsi élevée à 2 720 € HT.

La rémunération de la société Convergences Immobilières et Commerciales pour l'audit de chaque actif et la préconisation d'un plan stratégique détaillé, a été fixée à la somme forfaitaire de 5 500 € HT. Aucune rémunération n'a été versée à ce titre au cours de l'exercice.

Votre société de gestion est associée minoritaire de la société Convergences Immobilières et Commerciales dont elle détient plus de 10% du capital.

CONVENTION DE PLACEMENT DE LA TRÉSORERIE DISPONIBLE

A l'initiative de votre société de gestion, votre société est membre depuis le 1^{er} octobre 2002, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS. L'objet de ce groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières résultant de l'activité économique de chacun de ses membres, en vue de procéder à leurs placements auprès d'établissements financiers.

Les sommes mises à disposition de votre SCPI par le groupement dans le cadre de la gestion centralisée de la trésorerie s'élèvent au 31 décembre 2011 à 3 218 968 €.

Votre société de gestion qui est Administrateur unique du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES CONCLUE AVEC VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

En application d'une convention en date du 2 novembre 2006 modifiée par avenant du 5 juillet 2010, votre société de gestion UFG REM nouvellement renommée La Française REM a assuré diverses prestations de services pour le compte de votre société.

Au titre de la réalisation de ces prestations, votre société de gestion a perçu au titre de l'exercice les rémunérations suivantes :

- **Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives** **0,00 € HT**
(Rémunération forfaitaire de 200 € HT par actif pour les études préalables, les travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines, et par actif et par contrôle pour le suivi et les vérifications périodiques pouvant résulter de l'application des textes)
- **Commercialisation des locaux vacants** **91 249,00 € HT**
(Pour les relocations, honoraire de 15 % HT du montant du loyer annuel pour un bail commercial, 10 % HT du montant du loyer annuel pour un bail de courte durée ; pour les renégociations à la suite de la délivrance d'un congé, honoraire au plus de 7,5 % HT du montant du loyer annuel ; pour les extensions de surfaces des locataires en place, honoraire au plus de 7,5 % HT du montant du loyer supplémentaire annuel) ;
- **Prestations de rédactions d'actes** **12 436,00 € HT**
(Pour chacun des baux rédigés et conclus refacturé au locataire, rémunération forfaitaire, facturée au locataire par la SCPI, de 300 € HT si le loyer annuel est inférieur à 10 000 €, de 800 euros HT si le loyer annuel est compris entre 10 000 et 50 000 €, de 1 000 € HT si le loyer annuel est compris entre 50 000 et 100 000 €, de 2 000 € HT si le loyer annuel est supérieur à 100 000 €. Cette rémunération est en principe refacturée au locataire) ;
- **Prestations d'arbitrage** **206 625 € HT**
(Honoraire fixé de 2,50% HT sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI porté par avenant à 1,25% HT du prix de cession et 1,25% HT du réinvestissement) ;
- **Commission de surinvestissement** **473 407,00 € HT**
(Honoraire fixé de 1,25% HT sur le prix d'acquisition HT ou droits compris de l'immeuble acquis en surplus des capitaux disponibles de la SCPI et en dehors de toute période d'arbitrage ou de collecte. Cette rémunération qui est versée lors de la signature des actes authentiques d'acquisition vient ensuite en déduction des rémunérations dues, au titre du réinvestissement des fonds provenant des plus prochains arbitrages, ou à défaut de la plus prochaine collecte, pour la quote part de la commission de souscription destinée à rémunérer l'investissement) ;

- **Prestations en matière d'investissements** **0,00 € HT**
(Honoraires d'avocats, de notaires, de géomètres, de BET... mis à la charge de la SCPI dans le cadre d'acquisitions régularisées par acte authentique ou au prorata du montant de ses capitaux à investir en début de trimestre en cas de rejet de l'offre d'acquisition) ;

CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES ASSURÉES PAR LA SOCIÉTÉ UFG PM

La société UFG PM assure depuis le 1^{er} janvier 2008 la réalisation des prestations relevant du Property Management en application de l'avenant du 27 décembre 2007 à la convention de prestations de services du 2 novembre 2006 qui avait été conclue avec votre société de gestion.

Au titre de la réalisation de ces prestations, la société UFG PM a perçu au titre de l'exercice les rémunérations suivantes :

- **Prestations de reddition de charges** **271 996,00 € HT**
(Prix maximum fixé à 0,82 € HT/m², indexé à compter du 1^{er} avril 2007, pouvant être plafonné à 10% du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est incluse dans les charges récupérables) ;
- **Travaux** **120 293,00 € HT**
(Au maximum 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé) ;
- **Commercialisation des locaux** **122 842,00 € HT**
(Pour les renouvellements de baux, rémunération forfaitaire de 500 € HT si le loyer annuel est inférieur à 5 000 €, 2 000 € HT si le loyer annuel est compris entre 10 000 et 50 000 €, 5 000 € HT si le loyer annuel est compris entre 50 000 et 100 000 €, 10 000 € HT si le loyer annuel est supérieur à 100 000 €. Les autres prestations de recherche de locataires pour l'ensemble des locaux du patrimoine de votre SCPI, de négociation avec les locataires ayant signifié leur congé en vue de leur maintien dans les lieux loués et en vue du renouvellement de leurs baux, sont assurées par votre société de gestion dans le cadre de sa gestion courante) ;
- **Prestations de rédactions d'actes** **37 753,00 € HT**
(Pour chacun des baux rédigés et conclus refacturé au locataire, rémunération forfaitaire, facturée au locataire par la SCPI, de 300 € HT si le loyer annuel est inférieur à 10 000 €, de 800 € HT si le loyer annuel est compris entre 10 000 et 50.000 €, de 1 000 € HT si le loyer annuel est compris entre 50 000 et 100 000 €, de 2 000 € HT si le loyer annuel est supérieur à 100 000 €).

CONVENTION RELATIVE AU TRAITEMENT ET À L'ANIMATION DU MARCHÉ DES PARTS CONCLUE ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET LA SOCIÉTÉ UFG COURTAGE

Dans le cadre de la mise en œuvre des règles régissant le marché des parts, votre société de gestion a délégué à la société UFG Courtage, par convention en date du 4 décembre 2002, certaines de ses attributions relatives au traitement et à l'animation du marché des parts de votre SCPI.

En rémunération des prestations réalisées, qui concernent la réception et la gestion des ordres d'achat et de vente et leur confrontation en vue de l'établissement du prix d'exécution, la société UFG Courtage perçoit du vendeur la commission de cession visée à l'article 422-11

du règlement général de l'AMF, prévue à l'article 16 des statuts. Cette commission qui s'élève à 6,25 % hors taxes du prix de cession hors droits des parts, est incluse dans le prix minimum offert figurant sur chaque mandat de vente de parts.

RÉMUNÉRATIONS STATUTAIRES

Par ailleurs, nous vous rappelons qu'en application de l'article 16 des statuts, la société UFG REM (dont la dénomination sociale est depuis le 31 octobre 2011 LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS avec pour dénomination commerciale La Française REM), société de gestion de votre SCPI, est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10 % hors taxes maximum des recettes brutes annuelles (produits locatifs hors taxes encaissés par votre SCPI et produits financiers nets). Le montant comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 5 359 694 € hors taxes.
- pour la prospection et la collecte de capitaux, et l'exécution des programmes d'investissement, une commission égale à 7,5 % hors taxes du montant souscrit prime d'émission incluse.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 7 222 089 € hors taxes ;

- pour toute mutation de parts sociales à titre gratuit, et toute cession directe, un droit fixe forfaitaire de 50 € hors taxes pour frais de dossier (montant indexé annuellement sur l'indice INSEE du coût de la construction) ;
- pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-59-I du Code monétaire et financier, une commission de cession, directement versée à la société UFG Courtage en application de la convention de délégation du 4 décembre 2002, à la charge de l'associé vendeur, égale à 6,25 % HT du prix de cession.

Paris, le 16 mai 2012

Le commissaire aux comptes,
Cabinet Eric MARTIN et Associés -
Société de Commissariat aux Comptes -
Membre de la Compagnie Régionale de Paris,
Jean-Marc ROUSSAY.

Communiqué judiciaire en exécution du jugement du Tribunal de Grande Instance de Pontoise en date du 16 mars 2012

Par huit ordonnances prononcées les 8 avril, 8 et 9 juillet 2009, le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Paris a condamné les sociétés CILOGER, Franklin Gérance, UFG Real Estate Managers et 7 sociétés civiles de placement immobilier dont elles assurent la gestion, pour avoir refusé de communiquer les feuilles de présence des associés comportant leurs coordonnées personnelles à l'Association de défense des Porteurs de Parts de Sociétés Civiles Immobilières, dite APPSCPI, qui avait formé cette demande en sa qualité d'associé des SCPI. Les ordonnances de référés ont rappelé que l'article du R.214-137 du code monétaire et financier, qui a pour objet d'améliorer l'information des associés de société civile immobilière, est une disposition législative spéciale qui déroge à l'article 9 du code civil relatif à la protection de la vie privée. Elles ont condamné les sociétés civiles de placement immobilier à communiquer les feuilles de présence des associés à l'APPSCPI dans les 8 jours suivant la signification de la décision, obligation assortie d'une astreinte.

Aux termes de cet article du code monétaire et financier :

"Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie."

