



## Epargne Foncière

capital ouvert

*La SCPI Epargne Foncière vous permet d'investir dans l'immobilier d'entreprise. Avec une capitalisation de plus de 820 millions d'euros (au 31/12/2011), la réputation d'Epargne Foncière s'appuie sur sa durée d'existence, la qualité de son patrimoine ainsi que sur ses performances passées.*

*Les performances passées ne sont pas une indication de performances futures.*

## Avec Epargne Foncière, bénéficiez des qualités intrinsèques de la SCPI

Le véhicule de placement immobilier SCPI vous apporte :

- l'accès à un investissement immobilier pour une mise de fonds réduite ;
- d'éventuels revenus complémentaires, sur décision de l'Assemblée Générale ;
- la mutualisation des risques liés aux évolutions du marché immobilier de par la diversification du patrimoine, tant géographique que par typologie d'actifs ;
- l'expérience d'un spécialiste de la gestion SCPI, La Française Real Estate Managers, société de gestion leader sur le marché SCPI (classement IEIF, capitalisation au 30/06/2011), en contrepartie de frais.

Le rendement immobilier potentiel dépendra de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché immobilier. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi.

## Epargne Foncière, SCPI à capital fixe

Epargne Foncière est une SCPI à capital fixe dont l'émission de parts nouvelles se réalise sur le marché dit "primaire", dans une optique de placement long terme et de diversification du patrimoine et dans le cadre d'augmentations de capital successives. Ces dernières font l'objet d'une notice publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Sur le marché dit "secondaire", la souscription de parts de SCPI à capital fixe s'organise autour d'un marché par confrontation : périodiquement, à intervalles réguliers, la société de gestion confronte l'ensemble des ordres d'achat et de vente, préalablement centralisés, pour fixer un prix unique d'échange : le prix d'exécution. C'est jusqu'à présent le cas d'Epargne Foncière, fermée, dont le marché des parts est animé par la confrontation hebdomadaire des ordres.

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent donc varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du niveau de la demande sur le marché des parts de SCPI.

## Après avoir été fermée pendant plus de 20 ans, Epargne Foncière en augmentation de capital

En souscrivant à cette augmentation de capital, à partir de 750 euros pour une durée de placement recommandée de 8 ans, bénéficiez sur le long terme :

- ✎ d'une distribution trimestrielle potentielle dont le montant prévisionnel pour l'année en cours figure dans le rapport annuel et le bulletin trimestriel, disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet [www.lafrancaise-am.com](http://www.lafrancaise-am.com). *Le rendement de la SCPI dépendra de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché immobilier.*
- ✎ de la diversification du patrimoine actuel d'Epargne Foncière ;  
*La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi*
- ✎ des nouveaux investissements immobiliers.

Limitée à 40 millions d'euros de collecte, cette troisième augmentation de capital prendra fin le 29 février 2012, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date.

### Modalités de la 3<sup>e</sup> augmentation de capital :

- ✎ date d'ouverture de l'augmentation de capital : 16 novembre 2011
- ✎ date de clôture de l'augmentation de capital : 29 février 2012
- ✎ montant maximum de collecte : 39 999 750 €
- ✎ prix de souscription (commission de souscription de 7,5 % HT soit 8,97 % TTC incluse, soit 67,28 € prélevés sur la prime d'émission) : 750,00 €
- ✎ délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois suivant le mois de souscription

## Avec Epargne Foncière, accédez à un patrimoine de qualité d'ores et déjà constitué

### Diversification sectorielle, locative...

Le patrimoine d'Epargne Foncière est exclusivement constitué d'actifs immobiliers d'entreprise, répartis entre bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts.

Cette diversification assure une meilleure mutualisation des risques locatifs, sans toutefois garantir le rendement de votre placement, et la pertinence de la stratégie d'investissement d'Epargne Foncière se manifeste à travers :

- la taille de son patrimoine, lui offrant l'opportunité de gérer dynamiquement son parc immobilier lors d'arbitrages rendus nécessaires pour s'adapter aux exigences du marché,
- le nombre important de baux conclus, limitant l'impact du départ d'un locataire sur les recettes locatives globales de la SCPI et donc, sur les revenus distribués aux associés.

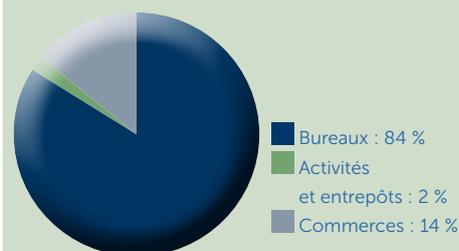
Le parc immobilier d'Epargne Foncière, de près de 350 000 m<sup>2</sup> au 31/12/2011, est loué à des entreprises établies, évoluant dans des secteurs variés.

### ... et géographique

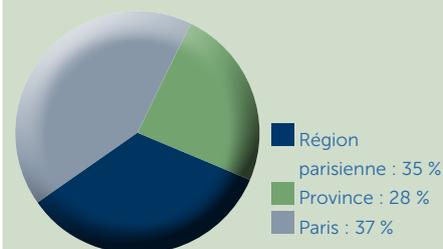
Majoritairement composé d'actifs parisiens (Paris pour 37 % et région parisienne pour 35 %), le patrimoine immobilier d'Epargne Foncière cible également les métropoles régionales dont le dynamisme économique leur confère un marché locatif actif.

*La valorisation du patrimoine est dépendante de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché immobilier.*

Type de locaux au 31/12/2011  
(Valeur vénale)



Répartition géographique au 31/12/2011  
(Valeur vénale)

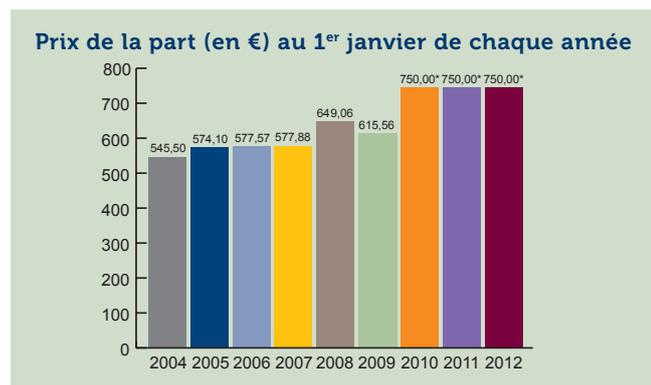


# Epargne Foncière, la transparence d'un historique long de performances

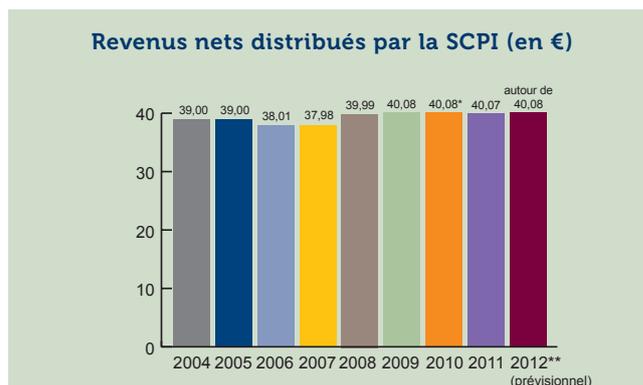
La performance globale annuelle d'Epargne Foncière résulte du cumul potentiel de l'évolution du prix de part et du rendement distribué sur l'année.

La distribution trimestrielle potentielle de revenus, soumise à décision de l'AG, se compose :

- des revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers, soumis à la fiscalité des revenus fonciers ;
- des produits financiers issus du placement de la trésorerie de la SCPI non investie, soumis au Prélèvement Libératoire Forfaitaire ou à l'impôt sur le revenu.



\* Prix de la part dans le cadre de l'augmentation de capital



\* Ne tenant pas compte d'une distribution exceptionnelle de 6 € par part prélevée sur le report à nouveau en juillet 2010.

\*\* L'estimation de cette fourchette de distribution, nette de frais de gestion, résulte de l'établissement en fin d'année 2011 du budget de compte d'exploitation 2012. Celui-ci est réalisé à partir des données connues pour l'exercice 2012 (loyers, charges, travaux...) et complété par des hypothèses fondées sur une étude détaillée et traçable du patrimoine (hypothèses locatives bail par bail, politique d'asset management immeuble par immeuble, etc) pour déterminer une estimation la plus précise possible des postes de recettes et de dépenses. Le rendement prévisionnel n'est pas garanti.

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable de performances futures.

## Historique des performances

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Evolution prix de part	5,24 %	0,60 %	0,05 %	12,32 %	-5,16 %	6,41 %	14,50 %	-
Rendement distribué*	7,15 %	6,79 %	6,58 %	6,58 %	6,16 %	6,51 %	5,34 %	5,34 %

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable de performances futures.

\* Montant des revenus distribués sur l'année rapporté au prix de part au 1<sup>er</sup> janvier.

## Caractéristiques principales au 31/12/2011

Date de création	juin 1968
Capitalisation	822 124 500 €
Nombre de parts	1 096 166
Nombre d'associés	21 251
Revenus	trimestriels
Revenus distribués en 2011	40,07 € (Nets de frais de gestion)
Prix de souscription	750 € (Frais et droits compris)
Durée de placement recommandée	8 ans
Frais de gestion	11,96 % TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés

**Exemple d'acquisition :** acquisition en indivision d'un immeuble de 11 149 m<sup>2</sup> de surface utiles situé à Lyon (69). L'immeuble est loué à l'Agence Régionale de Santé (83 % des surfaces) dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes. Acquisition à hauteur de 25 % pour un montant de 10,2 M€.

Opération Carrefour Market : 10 supermarchés répartis dans toute la France pour 38,5 M€ : Ardres (62), Froges (38), Monistrol-sur-Loire (43), Desvres (62), Ham (80), Veauche (42), Dol de Bretagne (35), Hennebont (56), Ferrière en Gâtinais (45) et Le Mans (72).

### Le Green à Lyon (69)



## Risques associés

Les parts de SCPI d'entreprise sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital.

La SCPI Epargne Foncière est destinée à tous types d'investisseurs.

Avant toute souscription, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet [www.lafrancaise-am.com](http://www.lafrancaise-am.com).

*L'actualisation de la note d'information, ayant reçu le visa AMF SCPI n°10-24 en date du 27 août 2010, a reçu le visa AMF SCPI n°11-39 en date du 3/11/2011.*

*La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers, 173 boulevard Haussmann 75008 Paris, a obtenu le numéro d'agrément de l'AMF GP-07000038 du 26/06/2007.*

*La notice prévue à l'article 422-8 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 19/12/2011.*

*Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'AMF, le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.*

Document non contractuel