

EPARGNE FONCIERE

*Société civile de placement immobilier-
173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS*

ACTUALISATION DE LA NOTE D'INFORMATION

ayant reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 10-24 en date du 27 août 2010

NOVEMBRE 2011

OUVERTURE DE LA TROISIEME AUGMENTATION DE CAPITAL

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu le visa SCPI n°10-24 de l'AMF sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

INTRODUCTION

Le paragraphe **3) POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI** est remplacé par :

Le patrimoine diversifié de la société Epargne Foncière représente, au 31 décembre 2010, 323 115 m² de locaux à usage de bureau principalement, de locaux commerciaux ou d'activités d'une valeur vénale de 720 334 856,00 €, répartie ainsi que précisé ci-après.

Situés, tant à Paris qu'en province, ces immeubles bénéficient d'un foncier de qualité mais sont généralement de conception ancienne, en particulier au regard de l'évolution rapide et contraignante des normes énergétiques et environnementales.

L'augmentation du capital devrait permettre à la SCPI de poursuivre le rajeunissement de son patrimoine en investissant dans des immeubles récents, conformes à la demande actuelle des entreprises locataires et générant par conséquent des flux de revenus qui devraient pouvoir atténuer l'impact locatif prévisible des restructurations et des remises à niveau nécessaires sur le patrimoine.

REPARTITION PAR NATURE DES ACTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2010 (en valeur vénale)

• Bureaux	88,43 %
• Locaux commerciaux	9,05 %
• Locaux d'activités et entrepôts	2,47 %
• Divers	0,05 %

REPARTITION GEOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2010 (en valeur vénale)

• Paris	42,04 %
• Région parisienne	34,39 %
• Province	23,57 %

Le paragraphe **4.2- Capital social** est complété par :

La première augmentation de capital de 8 159 949,00 euros, ouverte le 10 septembre 2010 après l'obtention préalable, le 27 août 2010, du visa de l'AMF SCPI n° 10-24, a été clôturée par anticipation le 29 mai 2011, le capital de la SCPI étant porté de 145 970 568,00 euros à 154 130 517,00 euros.

La deuxième augmentation de capital de 8 159 949,00 euros, ouverte du 10 juin 2011 au 31 décembre 2011, a été clôturée par anticipation le 29 septembre 2011, portant le capital de 154 130 517,00 euros à 162 290 466,00 euros.

I- CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Le paragraphe **9) DÉTAIL DES CONDITIONS DE LA SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC A COMPTER DU 16 NOVEMBRE** est ainsi rédigé :

Usant des pouvoirs qui lui sont conférés par les statuts, la Société de Gestion a décidé d'ouvrir une troisième augmentation de capital de 8 159 949,00 euros, destinée à porter le capital, du 16 novembre 2011 au 31 décembre 2011, de 162 290 466,00 euros à 170 450 415,00 euros par l'émission de 53 333 parts nouvelles d'un montant nominal de 153,00 euros.

9.1 Prix de souscription

Le prix de souscription de la part, fixé à sept cent cinquante euros (750,00 euros) depuis le 10 septembre 2010, demeure inchangé se décomposant comme suit :

- Nominal	153,00 €
- Prime d'émission	597,00 €
Prix de souscription	750,00 €

Ce prix de souscription s'entend net de tous autres frais. La commission de souscription comme précisé au chapitre III - Frais, correspond à 7,50 % HT (soit 8,97 % TTC au taux actuel de TVA) du prix de souscription, soit 67,28 € TTC, est prélevée sur la prime d'émission.

Il demeure compris dans les limites de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI, approuvée par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 23 juin 2011, et qui s'est établie comme suit au 31 décembre 2010 :

	En euros	En euros par part
Valeur vénale du patrimoine	720 334 856,00	742,98
Valeur nette des autres actifs	(18 365 579,83)	(18,94)
Valeur de réalisation	701 969 276,17	724,04
Frais d'acquisition des immeubles	44 660 761,07	46,07
Commission de souscription	61 130 838,78	63,05
Total valeur de reconstitution*	807 760 876,02	833,16

9.2 Montant de l'augmentation de capital

L'augmentation de capital est de huit millions cent cinquante-neuf mille neuf cent quarante-neuf euros (8 159 949,00 €), représentant 53 333 parts nouvelles plus trente et un millions huit cent trente-neuf mille huit cent un euros (31 839 801,00 €) de prime d'émission, soit un montant de collecte globale de trente-neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille sept cent cinquante euros (39 999 750,00 €).

L'augmentation de capital sera limitée au montant des souscriptions reçues à la date de clôture, à condition toutefois que ce montant représente au moins 75 % de l'augmentation de capital.

La souscription pourra être close par anticipation et sans préavis si le montant de l'augmentation de capital a été intégralement souscrit avant la date du 31 décembre 2011.

9.3 Période de souscription

La souscription sera reçue entre le 16 novembre 2011 et le 31 décembre 2011, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date.

La dernière phrase du paragraphe **6) Jouissance des parts** est modifiée comme suit :

Pour l'augmentation de capital, ouverte au public le 16 novembre 2011, les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du troisième mois suivant le mois de la souscription

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

Le paragraphe **5) REGIME FISCAL** est rédigé de la façon suivante :

5.2 Revenus financiers

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

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

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

L'Associé est alors définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt correspondant. Le taux de ce prélèvement libératoire forfaitaire est actuellement de 19 % (depuis le 1^{er} janvier 2011), auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux portés au taux global de 13,50 % depuis le 1^{er} octobre 2011. Le prélèvement total est ainsi de 32,50 % pour les certificats de dépôt et pour les comptes à terme (la Société de Gestion répartit les disponibilités entre ces deux formules en fonction du calendrier des investissements en privilégiant les certificats de dépôt dans la mesure des possibilités du marché).

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

5.3 Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

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

Les produits perçus sont taxés, au titre de la fiscalité des plus-values sur cessions de valeurs mobilières, au taux en vigueur de 32,50 % prélèvements sociaux compris.

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

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

5.4 Plus-values immobilières

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

Cette plus-value est toutefois réduite par l'application d'un abattement au taux actuel de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année.

En application des dispositions de la loi de Finances rectificative pour 2011, cet abattement linéaire de 10 % sera remplacé, à compter du 1^{er} février 2012, par un abattement progressif fixé ainsi qu'il suit :

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

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 13,50 %.

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

Il convient de noter que le remplacement de l'abattement linéaire par un abattement progressif conduira, à compter du 1^{er} février 2012, à constater l'exonération de toute plus-value au bout de 30 ans au lieu de 15 ans actuellement.

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

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

La plus-value brute est réduite de l'abattement au taux tel que précisé ci-dessus (10 % actuellement et progressif à compter du 1^{er} février 2012).

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

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

5.5 Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur représentent un taux global de 13,50 %, il s'agit de :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), dont le taux est de 8,20 %,
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S) calculée au taux de 0,50 %,
- le prélèvement social dont le taux est de 3,40 % depuis le 1^{er} octobre 2011,
- la contribution de solidarité, additionnelle au prélèvement social, au taux de 0,30 %,
- la Contribution de revenu de solidarité active (RSA). Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2009, la contribution RSA est calculée au taux de 1,10 %.

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

Les paragraphes 2) et 5) sont modifiés comme suit :

2) ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE

Par décision de son Assemblée Générale Extraordinaire, la Société de Gestion, anciennement dénommée UFG Real Estate Managers (UFG REM), a pris à effet du 29 septembre 2011, la nouvelle dénomination de « La Française Real Estate Managers » (La Française REM)

5) EXPERT IMMOBILIER

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

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI N° 11-39 en date du 3 novembre 2011.

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

EPARGNE FONCIERE

Société civile de placement immobilier à capital variable
173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
305 302 689 RCS PARIS

ACTUALISATION N° 2 DE LA NOTE D'INFORMATION

DÉCEMBRE 2011

La note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers est mise à la disposition du public. Elle se compose :

- d'une note de renseignements généraux sur le fonctionnement de la société ayant reçu le visa n° 10-24 en date du 27 août 2010,
- de l'actualisation n° 1 de novembre 2011 ayant reçu le visa n° 11-39 en date du 3 novembre 2011,
- de la présente actualisation n° 2

OUVERTURE DE LA TROISIÈME AUGMENTATION DE CAPITAL

Consécutivement à la décision prise par la société de gestion de prolonger la période de souscription de la troisième augmentation de capital jusqu'au 29 février 2012, les informations contenues dans la note d'information et son actualisation 1 de novembre 2011 sont remplacées par les informations suivantes. Cette décision a fait l'objet d'une publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 151 en date du 19 décembre 2011.

I- CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

9.3 Période de souscription

La souscription sera reçue entre le 16 novembre 2011 et le 29 février 2012, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date.