

# Epargne Foncière

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2014

## SCPI d'entreprise à capital variable

La SCPI Epargne Foncière, une des premières SCPI créée du marché, possède un patrimoine immobilier d'entreprise et de commerce diversifié géographiquement. Suite à l'absorption de la SCPI Multicommerce en 2012, Epargne Foncière, qui poursuit son développement, est l'une des plus importantes du marché avec plus d'un milliard d'euros de capitalisation.

### Commentaire de gestion

Les volumes constatés au cours de ce trimestre sont en augmentation par rapport à la période précédente, avec plus de 18 000 m<sup>2</sup> reloués et renégociés contre environ 16 000 m<sup>2</sup> libérés. Au global, ce bilan locatif positif se traduit par un taux d'occupation physique en hausse de 0,4 point à 87,1 %. Le taux d'occupation financier progresse également de 1,7 point pour atteindre 88,9 %.

L'activité commerciale du trimestre a notamment été marquée par les événements suivants :

- les très bons résultats sur l'immeuble Nouvelle Vague (quote-part de 40 %) livré le trimestre dernier sur la ZAC EuroNantes (44), avec 3 signatures et prises à bail pour 1 759 m<sup>2</sup>. Le taux de remplissage atteint désormais 88 % ;
- la signature d'un nouveau bail et l'extension d'un locataire sur un total de 1 222 m<sup>2</sup> ainsi que le renouvellement d'un bail sur 3 435 m<sup>2</sup> de bureaux dans l'immeuble de la rue Albert à Paris 13<sup>ème</sup> ;
- la signature et la prise à bail du 19 rue de Prony à Paris 17<sup>ème</sup> ;
- le maintien dans les lieux du locataire unique du 48/49 quai Le Gallo à Boulogne ( 92 ) ;
- le renouvellement du bail de Monoprix boulevard de Charonne à Paris 20<sup>ème</sup>.

Les arbitrages du trimestre ont concerné trois actifs : deux vacants situés Paris 13<sup>ème</sup> et Pessac (33), et un immeuble présentant un risque d'obsolescence important à Villeurbanne (69). Ils représentent un montant total de 2,7 millions d'euros.

### Chiffres clés

	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014
Capital social (€)	238 977 432	244 930 050	254 287 683
Capitalisation (€)	1 179 267 720	1 208 641 750	1 254 818 305
Nombre de parts	1 561 944	1 600 850	1 662 011
Nombre d'associés	26 201	26 553	27 062
<b>Données financières</b>	<b>4T 2013</b>	<b>1T 2014</b>	<b>2T 2014</b>
Taux d'occupation financier	88,3%	87,2%	88,9%
Loyers encaissés (€)	15 696 383	19 856 238	18 299 748
Revenu distribué / part (€)	10,02	10,02	10,02
<b>Principales valeurs</b>	<b>01/01/2013</b>	<b>01/01/2014</b>	
Nominal (€)	153,00	153,00	
Prime d'émission (€)	602,00	602,00	
Prix de souscription (€)	755,00	755,00	
Valeur de retrait (€)	698,37	698,37	
Valeur de réalisation (€)	725,82	725,96	
Valeur ISF préconisée (€)	676,12	698,37	

au 31/12/2013

Variation du prix de part 2013 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0,00%	9,03%	9,26%	9,14%

\* La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme.

\*\* Sur le récent quinquennat l'impact des frais et de la crise a néanmoins permis un résultat positif supérieur à l'inflation

### Information Assemblée générale

Sur première convocation pour l'AGO avec un quorum de 36 % et deuxième convocation pour l'AGE avec un quorum de plus de 33 %, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 92 % des voix présentes et représentées. Au cours de la réunion, les échanges ont notamment porté sur les projets d'investissement en Allemagne et ses atouts économiques et fiscaux. Ils ont également concerné la ventilation du taux de vacance, composé de la vacance dite "normale" pour 7 ou 8 points, des restructurations d'immeubles et des mesures d'accompagnement concédées aux locataires pour le solde. Enfin, préconisée par votre conseil de surveillance, la limitation du nombre de ses membres à 12 personnes vise à maintenir le pluralisme pour la participation à des débats plus constructifs avec la société de gestion.



## Au 30/06/2014

Capitalisation : ..... 1 254 818 305 €  
Prix de souscription : ..... 755 €  
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 : ..5,31 %

### Caractéristiques EPARGNE FONCIERE

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	06/11/1968
Terme statutaire	31/12/2060
Capital maximum statutaire	555 000 003 €
N° Siren	305 302 689
Visa AMF	SCPI n° 13-01 du 11/01/2013
Société de Gestion	<b>La Française REM</b>
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007
<b>Délais de jouissance des parts</b>	
- <b>Souscription</b> : les parts souscrites portent jouissance le premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription.	
- <b>Retrait</b> : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée le retrait.	

### Revenus distribués

Les performances passées ne sont un indicateur fiable des performances futures.

Exercice 2013	40,08 €
dont distribution de réserves	7,78%
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	5,31%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2014)	10,02 €
2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 31/07/2014)	10,02 €
- dont produits financiers	0,30 €
- après prélèvements sociaux	9,97 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	9,90 €

### Marché des parts

Le volume des souscriptions de ce 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2014 a fortement progressé, de plus de 40 % avec **plus de 51 millions d'euros** collectés. Compte tenu des retraits totalisant 5,1 millions, les nouvelles ressources disponibles pour financer les acquisitions et les restructurations décrites par ailleurs représentent 46,1 millions d'euros. La parfaite fluidité du marché des parts se traduit par l'absence de parts en attente de retrait au 30 juin 2014 : la SCPI capitalise **1,25 milliards d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	<b>6 831</b>
Nouvelles souscriptions	<b>61 161</b>
Parts en attentes de retrait au 30/06/2014	<b>0</b>

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

www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

# Epargne Foncière

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2014

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
			vacante	relouée		
75 46/52 rue Albert Paris 13e	BUR	100%	605	605	07/2014	175 720 €
			Extension puis renouvellement Elior	617	07/2014	997 109 €
			3 435	09/2014		
44 Nouvelle Vague 3/9 mail Pablo Picasso Nantes	BUR	40%	1 759	1 182	04/2014	221 320 €
			325	04/2014	60 870 €	
			252	05/2014	44 055 €	
75 19 rue de Prony Paris 17e	BUR	100%	346	346	05/2014	171 928 €
92 48/49 Quai Le Gallo Boulogne Billancourt	BUR	100%	Maintien en place avec remise commerciale	4 990	04/2014	1 352 000 €
75 Le Chevaleret 83/85 bd Vincent Auriol Paris 13e	BUR	100%	Maintien au titre d'un nouveau bail	1 149	01/2014	283 890 €
75 Résidence Lorraine 20 bd de Charonne Paris 20e	COM	100%	Renouvellement	8 305	03/2014	1 453 014 €

### Données principales

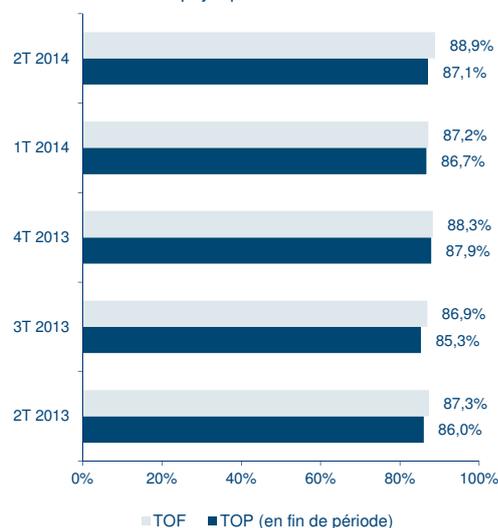
	1T 2014	2T 2014
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	434 192	432 932
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	57 861	55 882
Nb d'immeubles	244	242

### Libérations significatives

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI		Commentaires
			libérée		
75 46/52 rue Albert Paris 13e	BUR	100%	1 816	1 816	Départ Cognitis au 30/06/2014
76 69/79 rue Saint Sever Rouen	COM	100%	1 952	1 648	Congé Tati / Lilnat au 14/11/2014
92 76 rue Thiers Boulogne Billancourt	BUR	100%	464	464	Congé Itway France au 29/12/2014
92 102/116 rue Victor Hugo Levallois Perret	BUR	50%	5 081	279	Départ ANTS au 31/08/2014
52 Parc d'activités du Chêne Saint Amand Saint Dizier	COM	100%	2 600	600	Congé Carole Décor au 31/10/2014
44 Parc de l'Angevine Bât D Saint Herblain	BUR	100%	995	547	Congé Ineo Réseaux Ouest au 31/08/2014

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



### Principales surfaces vacantes

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI		Commentaires
			vacante		
13 Etoile Ampère, 445 rue A. Ampère Aix en Provence	BUR	100%	10 435	10 010	Accord de principe d'ERDF pour au moins 9 000 m <sup>2</sup> .
75 Tour Montparnasse 13e 33 av. du Maine Paris 15e	BUR	100%	1 739	1 739	Commercialisation en cours y compris à la division : pas de contact.
75 46-52 rue Albert Paris 13e	BUR	100%	10 935	2 915	dont 1 458 m <sup>2</sup> de bureaux au 3 <sup>e</sup> étage en cours de rénovation ; le solde à usage d'archives.
69 Equinox 129 av Félix Faure Lyon	BUR	25%	2 552	2 552	Immeuble livré fin 03/2014. Commercialisation lancée ; plusieurs marques d'intérêt.
92 Le Poversy 6-8 rue du 4 Septembre Issy les Moulineaux	BUR	100%	1 883	1 803	Rénovation en cours pour une livraison prévue fin septembre 2014.
75 58 rue du Dessous des Berges Paris 13e	BUR	100%	10 852	1 864	Négociation avec enseignes alimentaires non aboutie. Réactivation d'un scénario d'arbitrage des lots au RdC.

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé.

### Arbitrages

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD	Commentaires
69 Villeurbanne, Grand Angle	BUR	100%	461	605 000 €	735 000 €	Lot de copropriété bâtiment de seconde main
75 Paris, 83 avenue d'Italie	BUR	100%	298	1 190 000 €	785 531 €	Lots de copropriété vacants dans un IGH à usage d'habitation
33 Pessac, Europarc du Haut-Leveque	BUR	100%	812	935 000 €	935 000 €	Actif vieillissant et vacant depuis début 2013, nécessitant d'importants travaux de remise en état et conformité



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

www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## Acomptes : Nouvelles dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI ; ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5 % directement retenus "à la source".

Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), **une retenue de 24 %** est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus financiers l'année en cours et payable l'année suivante; toutefois les contribuables dont le **revenu imposable est inférieur à 25 000 euros** pour un célibataire et **50 000 euros** pour un couple peut être exonéré de ce paiement anticipé an avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2014** pour l'exercice 2015).

## Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI et leurs modes d'acquisition entre 1 et 3 mois.

## Fiscalité des plus-values immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts.

Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Le nouveau régime fiscal applicable a/c du 1<sup>er</sup> septembre 2013 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

### Taux

34,5 % (19 % + 15,5 % prélèvements sociaux)

Taux d'abattement par année de détention		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
de la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>e</sup> année	4 %	1,60 %
de la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9 %

## Taux d'occupation

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

Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## Taux de distribution sur valeur de marché

Le taux de distribution de valeur de marché correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

## Capitalisation

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

## Marché des parts

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

### SCPI à capital variable

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

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

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

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

### SCPI à capital fixe

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

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

## Cession directe entre associés

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

Conditions d'agrément :

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

## Nantissement des parts de SCPI

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

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

## Communication Associés

### Rappel

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

Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires

## Risques SCPI

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

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

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

## Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.