

# Epargne Foncière

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2013

## SCPI d'entreprise à capital fixe

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 importante du marché avec plus d'un milliard d'euros de capitalisation.

### Commentaire de gestion

A la suite de la fusion-absorption de la SCPI MULTICOMMERCE par votre SCPI le 26 novembre 2012, les chiffres et commentaires qui vous sont présentés incluent désormais les actifs de la SCPI absorbée (Multicommerce).

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, 6 900 m<sup>2</sup> ont été reloués alors que les libérations ont atteint près de 21 400 m<sup>2</sup>. Ces mouvements défavorables se traduisent par une baisse du taux d'occupation physique à 84.7% et un taux d'occupation financier de 86.6 %.

Le trimestre a été marqué par :

- La livraison le 15 octobre 2012 du "Cinq" (4 436 m<sup>2</sup>), acquis en VEFA et certifié HQE. L'immeuble est situé à Bordeaux, place Ravesies et est loué à Eiffage et Pôle Emploi. Un solde de 692 m<sup>2</sup> sont en cours de commercialisation ;
- la signature, après plus d'un an de négociation, du bail de l'INSEE sur 871 m<sup>2</sup> (QP 17%) dans l'immeuble Le Stephenson à Montigny Le Bretonneux (78), pour une prise d'effet rétroactive au 15 septembre 2012 ;
- Le maintien d'un locataire sur 830 m<sup>2</sup> dans le Parc du Jour et de la Nuit à Boulogne (92).

Le stock de locaux vacants s'établit désormais au 31 décembre à environ 67 500 m<sup>2</sup>.

7 arbitrages ont été réalisés ce trimestre dont celui du Palatino à Paris 13<sup>ème</sup> au groupe Eiffage.

Comme en 2012, la SCPI sera maintenue en position de surinvestissement au cours de l'exercice 2013 pour bénéficier au maximum du rendement immobilier plutôt que d'une rémunération faible de la trésorerie. Aussi, en fonction du rythme de la collecte, il est prévu de poursuivre une politique active d'investissements.

A noter que 3 opérations en VEFA seront livrées en 2013. Elles viendront soutenir les produits locatifs dès 2013 et bénéficieront à la SCPI en année pleine sur l'exercice 2014.

Les résultats trimestriels sont attendus en constante progression sur 2013 mais encore en retrait par rapport au niveau de distribution actuelle. Cependant et compte tenu des réserves disponibles, la distribution envisagée est identique à celle de 2012, soit 40.08 €.

### Chiffres clés

	01/01/2012	30/09/2012	31/12/2012
Capital social (€)	167 713 398	180 179 685	211 895 973
Capitalisation (€)	822 124 500	889 121 975	1 045 630 455
Nombre de parts	1 098 166	1 177 645	1 384 941
Nombre d'associés	21 251	21 944	24 902
Données financières	2T 2012	3T 2012	4T 2012
Taux d'occupation financier	88.7%	87.6%	86.6%
Loyers encaissés (€)	13 844 812	13 011 136	18 648 610
Revenu distribué / part (€)	10.02	10.02	10.02 *
Principales valeurs	exercice 2012	01/01/2013	
Nominal (€)	153.00	153.00	
Prime d'émission (€)	602.00	602.00	
Prix de souscription (€)	755.00	755.00	
Valeur de retrait (€)	676.12	698.37 **	
Valeur de réalisation (€/part)	726.02	nd	
Valeur ISF préconisée (€)	671.64	676.11	

\* Pour les associés ex Multicommerce : 7.68 € / part

Pour mémoire en cas de versement complémentaire suite à la fusion, la fraction de part d'Epargne Foncière acquise est rémunérée au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2012 sur la base de l'acompte de la SCPI Epargne Foncière.

\*\* a/c de la réouverture du marché des parts le 28 janvier 2013

Variation du prix de part 2012 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0.67%	7.66%	9.20%	9.69%

\* 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



## Au 31/12/2012

Capitalisation : ..... 1 045 630 455 €

Prix de souscription : ..... 755 €

Taux de distribution 2012 : ..... 5,32 %

## Caractéristiques EPARGNE FONCIERE

Forme juridique SCPI à Capital Variable

Date de création 06/06/1968

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 La Française REM

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007

Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : les parts souscrites au cours d'un mois donné portent jouissance, après un délai de trois mois, le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant.

- **Retrait** : 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

	Epargne Foncière	Multi commerce
Exercice 2012	40.08 €	30.39 €
Taux de distribution 2012	5,32%	4,40%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2012)	10.02 €	7.92 €
2 <sup>er</sup> trimestre (versé le 31/07/2012)	10.02 €	7.92 €
3 <sup>er</sup> trimestre (versé le 31/10/2012)	10.02 €	7.92 €
4 <sup>er</sup> trimestre (versé le 31/01/2013)	10.02 €	7.68 €
- dont produits financiers	0.12 €	0.00 €
- après retenue à la source	10.00 €	7.68 €
- après prélèvement libératoire	9.97 €	7.68 €
Projet d'acompte 1 <sup>er</sup> trimestre 2013	10.02 €	-

## Marché des parts

Ce dernier trimestre de 2012 fut écourté par la suspension des opérations au 21 novembre et marqué par l'absence de nouvelle augmentation de capital : seules 1 610 parts ont donc pu être échangées représentant un volume non significatif de 1.2 million d'euros. A cela, il a été comptabilisé 1 762 nouvelles parts attribuées aux anciens associés de Multicommerce ayant opté pour une part supplémentaire au titre du rompu.

Enfin, au cours de cette période, l'encours des parts devant être cédées, maintenant en attente de retrait, a évolué mécaniquement à la hausse et représente 7 977 parts (6 millions d'euros) au 31 décembre 2012.

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

www.lafrancaise-am.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 4<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2013

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

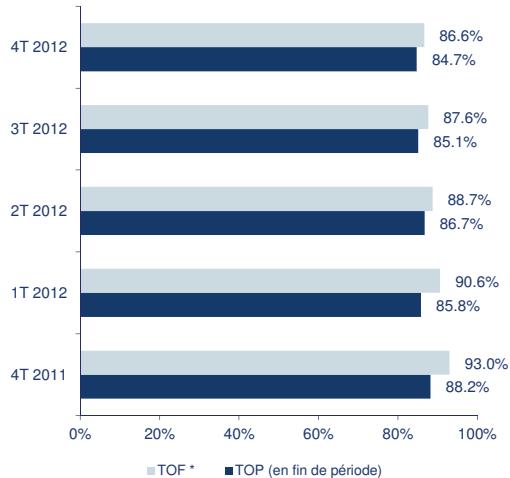
Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) vacante	Surface (m <sup>2</sup> ) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
91 Montreuil, 46-48 rue de Lagny	BUR	100	extension +85 m <sup>2</sup>	500	10/2012	104 834 €
75 Paris 13, 58 rue du Dessous des Berges	BUR	100		157	10/2012	43 589 €
92 Boulogne, 101-103 bd J. Jaurès, Parc du jour et de la Nuit	BUR	100	Maintien	830	10/2012	240 000 €
78 Vélizy 18 rue Grange Dame Rose	BUR	20	Rénego	274	12/2012	45 196 €
78 Guyancourt, Le Proxima, 3-8 bd de Chênes	BUR	100		489	01/2013	91 440 €

### Données principales

	3T 2012	4T 2012
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	355 857	441 561
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	53 088	67 557
Nb d'immeubles	227	263

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



\* à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 le TOF est calculé selon les nouvelles normes de la profession (prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement)

### Principales surfaces vacantes

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI	Surface (m <sup>2</sup> ) vacante	Commentaires
69 Lyon, Quai des Etroits, le BBC	BUR	100	8 960	8 960	Démarrage des travaux 03/2013 pour livraison 3T 2014. Label BBC Rénovation
13 Aix en Provence, Etoile Ampère	BUR	100	10 265	9 780	Extension livrée. Rénovation de l'existant livrable en février 2013. Commercialisation en cours
75 Paris 8, rue Bassano	BUR	100	1 108	1 108	Locaux rénovés label BBC. Bail en cours de signature sur la totalité.
45 Fleury Les Aubrais, 50-52 rue André Dessaux	COM	100	2 985	2 985	Négociation pour l'acquisition de la totalité du site de Fleury Les Aubrais en échange des lots de copro de Savigny Le Temple
77 Savigny Le Temple	COM	100	2 980	2 980	

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
44 Nantes, Mail Picasso	BUR	40	3 759	9 370 813 €	7.53%

### Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a fait l'acquisition, à Nantes, au cœur du quartier EuroNantes TGV, d'un immeuble de bureaux en VEFA certifié BREEAM niveau "Very Good". La livraison est prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

Par ailleurs la SCPI a cédé 7 actifs vacants et/ou obsolètes pour près de 25.1 M€, dont un terrain suite à la signature d'un bail à construction prévoyant une option d'achat en 2012.

Arbitrages

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
75 Paris, av. d'Italie, Le Périscope	BUR	100	813	3 027 000 €	2 049 924 €
75 Paris, av. de Choisy, Le Palatino	BUR	100	11 030	16 500 000 €	14 500 000 €
31 Ramonville Sainte Agne, Parc Tech du Canal	BUR	100	762	755 980 €	565 000 €
31 Labège, 907 voie l'Occitane	TERRAIN	100	870	181 250 €	165 000 €
69 Lyon, 74 rue Maurice Flandrin, Le Galaxie	BUR	100	2 465	3 650 000 €	3 190 000 €
78 Saint Germain En Laye, 14-16 Rue des Gaudines, Le Stratégie Center	BUR	100	350	624 000 €	580 000 €
69 Villeurbanne, bd du 11 Novembre, Le Président	BUR	100	316	280 000 €	260 000 €

### Informations Conseil de surveillance

Lors de l'AGE du 26 novembre dernier (seconde convocation) avec un quorum de 38.3%, la fusion absorption avec la SCPI Multicommerce a été approuvée à une majorité (83.5%) des suffrages exprimés, et le retour à la variabilité du capital\* à une majorité (83.5%) également. Depuis lors l'ensemble des tâches administratives et comptables a été réalisé permettant la reprise de la collecte de nouveaux capitaux augmentant le capital dès ce mois de janvier.

Lors de la réunion de votre conseil de surveillance du 18 décembre, il a été présenté la nouvelle configuration patrimoniale et financière de votre SCPI dont la taille accrue porte sa capitalisation à 1.04 milliard d'euros ainsi que les prévisions de résultat pour la nouvelle année 2013. Ceux-ci vont permettre le maintien du niveau des acomptes de distribution; de même les expertises du patrimoine conduisent à la stabilité des valeurs et donc au maintien du prix de souscription fixé à 755 euros.

\*Depuis le 21 novembre, l'augmentation du capital de la SCPI et le marché des parts par confrontation hebdomadaire avaient été interrompus et les associés concernés ont été avisés pour reformuler leur demande : retrait de part dans le cadre de la variabilité (au lieu de cession par confrontation).



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

www.lafrançaise-am.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 a/c du 1<sup>er</sup> trimestre distribué le 30 avril 2013

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la SCPI. Son montant inclut, outre les revenus financiers, 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 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 en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure ; (à titre dérogatoire pour 2013 avant le 31 mars prochain).

## 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-value 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 assujetti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Le nouveau régime fiscale applicable a/c du 1<sup>er</sup> février 2012 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)

**Abattements :** 2 % de la 6<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année

4 % de la 18<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année

8 % de la 25<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année

## 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

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

## Capitalisation

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

## Marché des parts

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

### SCPI à capital variable

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

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

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

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

### SCPI à capital fixe

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

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

## Cession directe entre associés

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

Conditions d'agrément :

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

## Nantissement des parts de SCPI

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

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