

Epargne Foncière

Situation au 4^e trimestre 2013 - Validité 1^{er} 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

Le succès commercial d'Epargne Foncière ne se dément pas et le volume de collecte progresse chaque trimestre ; la SCPI a ainsi enregistré une collecte nette de l'ordre de 53 millions d'euros au cours du 4^e trimestre 2013.

La SCPI termine cet exercice totalement investi grâce notamment aux derniers investissements réalisés au cours de ce trimestre :

- Le premier est un magasin Castorama de plus de 11 000 m² situé à Coignières (78) et inauguré en juin 2009 ;
- Le second constitue une opération de valorisation de l'actif situé au 6-8 rue Firmin Gillot à Paris 15^e. Dans ce cadre, votre SCPI a signé une cession de l'actif concomitante à un achat en VEFA. Cette opération aboutira à la livraison, prévue en septembre 2015, d'un immeuble de bureaux neuf, labellisé aux dernières normes environnementales.

Pour les arbitrages, le trimestre s'est révélé relativement dynamique puisque outre la cession de l'immeuble de Firmin Gillot cité ci-dessus, Epargne Foncière a cédé huit autres actifs représentant environ 15 000 m² et près de 15 millions d'euros. Les biens concernés étaient des propriétés principalement voire totalement vacantes (Valbonne, Paris 16^e, Limonest) ou en passe de le devenir (Montigny le Bretonneux) ou nécessitant d'importants travaux (Aix en Provence, Bordeaux et Villeurbanne).

Pour ce qui est de l'exploitation locative de son patrimoine, plus de 7 200 m² ont été reloués au cours du 4^e trimestre, alors que les libérations ont représenté un peu plus de 6 200 m². Conjugué à la vente de locaux vacants cités ci-dessus pour environ 11 700 m², ce bilan locatif positif devient largement favorable à la SCPI et se traduit par une forte progression du taux d'occupation physique à 87.9% (+2.6 points) et un stock de locaux vacants au 31 décembre à son plus bas niveau de l'année avec 52 200 m². Le taux d'occupation financier progresse également à 88.3% (+1.4 point).

Le trimestre a notamment été marqué par :

- la poursuite de la commercialisation de l'immeuble de la rue Bassano à Paris 16^{ème} (trois baux signés dont deux ont pris effet ce trimestre),
- la signature d'un bail sur la totalité de l'actif rue Lord Byron à Paris 8^e (680 m²) ;
- le maintien dans les lieux du locataire du 64 rue La Boétie à Paris 8^e et d'un autre rue de Reuilly dans le 12^e ;
- la signature d'un nouveau bail avec le locataire du Proxima 3 à Guyancourt (4 339 m²) ;
- la prise d'effet de deux baux sur 404 m² dans l'immeuble la Tour d'Auvergne à Nantes ;
- la signature des premiers baux sur l'opération Nouvelle Vague à Nantes (40%), dont la livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2014 ;
- la livraison de l'immeuble "Le Green" situé au 241 rue Garibaldi à Lyon (QP 25%). Cet actif, acquis en VEFA fin 2011, représente 2 858 m² et est intégralement loué.

Sur le plan financier, le résultat attendu pour le prochain exercice est semblable à celui de 2013 et inférieur au niveau de la distribution annuelle. Cependant, avec des réserves représentant plus de 5 mois de distribution, Epargne Foncière maintiendra le niveau de son acompte trimestriel.

Chiffres clés

	01/01/2013	30/09/2013	31/12/2013
Capital social (€)	211 895 973	228 188 790	238 977 432
Capitalisation (€)	1 045 630 455	1 126 029 650	1 179 267 720
Nombre de parts	1 384 941	1 491 430	1 561 944
Nombre d'associés	24 902	25 585	26 201
Données financières	2T 2013	3T 2013	4T 2013
Taux d'occupation financier	87.3%	86.9%	88.3%
Loyers encaissés (€)	17 810 152	18 981 358	15 696 383
Revenu distribué / part (€)	10.02	10.02	10.02
Principales valeurs	exercice 2013	01/01/2014	
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	nd	
Valeur ISF préconisée (€)	676.12	676.12	

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

Au 31/12/2013

Capitalisation : 1 179 267 720 €
Prix de souscription : 755 €
Distribution 2013 : 40,08 €
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	La Française REM
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription.

- **Retrait** : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectué le retrait.

Revenus distribués

Les performances passées ne sont un indicateur fiable des performances futures

Exercice 2013	40.08 €
dont distribution de réserves	*
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	5.31%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2013)	10.02 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2013)	10.02 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2013)	10.02 €
4 ^e trimestre (versé le 31/01/2014)	10.02 €
- dont réserves	3.12 €
- dont produits financiers	0.18 €
- après retenue à la source	9.99 €
- après prélèvement libératoire	9.95 €

* disponible dans le prochain BT suite à l'arrêté comptable du 31/12

Marché des parts

Le volume des souscriptions de ce dernier trimestre de l'année 2013 a été particulièrement élevé avec près de **60 millions d'euros** collectés. Compte tenu des retraits totalisant 6.3 millions, les nouvelles ressources disponibles pour financer les acquisitions et restructurations décrites par ailleurs représentent 53.2 millions d'euros. La parfaite fluidité du marché des parts se traduit par l'absence de parts en attente de retrait au 31 décembre 2013 et la SCPI capitalise **1.17 milliard d'euros** en hausse de 12% sur l'année.

Souscriptions compensant des retraits	8 454
Nouvelles souscriptions	70 514
Parts en attentes de retrait au 31/12/2013	0

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 4^e trimestre 2013 - Validité 1^{er} trimestre 2014

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	reloquée		
69	Lyon 3 ^e , Le Président, 40/42 av. G. Pompidou	BUR	100%	Entrée / Sortie	276	01/2014	44 225 €
75	Paris 8 ^e , 12 rue Lord Byron	BUR	100%		680	02/2014	325 700 €
44	Nantes, ZAC du Pré Gauchet 3 à 9 Mail Pablo Picasso	BUR	40%		1 551	02/2014	146 945 €
75	Paris 8 ^e , 38/40 rue de Bassano	BUR	100%		281	03/2014	68 291 €
77	Serris, place de Toscane Val d'Europe	COM	100%		314	11/2013	147 195 €
					108		65 000 € 36 000 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
75	Paris 13 ^e , Desous des Berges	BUR	100%	10 852	2 806	Départ multilocataires entre mars et mai 2014. Renégociation en cours.
75	Paris 16 ^e , Le Newton	BUR	100%	472	472	Congé de Chassany Watrelot et Associés pour le 31/03/2014.
78	Le Pecq, Le pont du Pecq	BUR	100%	675	675	Congé de ADP GSI 31/03/2014.

Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
13	Aix en Provence, Etoile Ampère, 445 rue A. Ampère	BUR	100%	10 435	10 435	Locaux rénovés et livrés. 1 bail signé sur 425 m ² , 1 bail en cours de signature sur 400 m ² et autres contacts en cours.
75	Paris 13 ^e , 46-52 rue Albert	BUR	100%	10 935	3 467	Travaux de REL sur 600 m ² réalisés. Contact en cours pour prise à bail sur 1 500 m ² .
75	Paris 15 ^e , Tour Montparnasse, 33 av. du Maine	BUR	100%	1 739	1 739	Contacts à la division.
92	Issy les Moulineaux, Le Poversy, 6-8 rue du 4 Septembre	BUR	100%	1 883	1 803	Ravalement de la facade et rénovation des locaux en cours (Label BBC). Livraison été 2014.
75	Paris 8 ^e , 38/40 rue Bassano	BUR	100%	1 202	400	Locaux rénovés labellisés BBC. 3 ^e étage loué reste 78 m ² .

Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
78	Coignières, ZAC des Portes de Chevreuse	COM	100%	11 682	37 744 500 €	6.50%
75	Paris 15 ^e , 6/8 rue Firmin Gillot	BUR	100%	8 447	52 123 381 €	7.79%

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
13	Aix en Provence, 30 avenue de Malacrida	BUR	100%	2908	2 950 000 €	3 350 000 €
69	Limonest, les Hêtres	BUR	100%	5 810	5 200 000 €	5 580 000 €
78	Montigny le Bretonneux, av des 3 peuples	ENT	100%	666	400 000 €	380 000 €
69	Bron, l'Atrium	BUR	100%	11	2 174 €	3 628 €
69	Villeurbanne, le Quartz	BUR	100%	922	1 770 000 €	1 760 000 €
75	Paris 16 ^e , 23 av Victor Hugo	BUR	100%	261	2 253 659 €	1 750 000 €
33	Bordeaux, le Bouscat	BUR	100%	1010	1 100 000 €	1 120 000 €
06	Valbonne, les Lucioles	BUR	100%	3 343	1 500 000 €	2 000 000 €
75	Paris 15 ^e , 6/8 rue Firmin Gillot	BUR	100%	7500	20 000 000 €	19 600 000 €

Conseil de surveillance

La réunion de votre conseil de surveillance du 19 décembre dernier a permis de faire le point sur les résultats attendus pour l'exercice 2013 confirmant le résultat distribuable de 40.08 euros par part, ainsi que sur les valeurs stabilisées des expertises des immeubles détenus. Il a été présenté les budgets prévisionnels de 2014 lesquels devraient permettre le maintien du niveau des distributions d'acomptes trimestriels portant toujours à 40.08 euros par part la distribution annuelle. Enfin la mise en œuvre des nouvelles directives européennes assurant un contrôle accru des opérations de gestion du produit d'épargne SCPI sera détaillée à l'occasion du rapport de gestion rédigé pour l'assemblée générale de juin prochain et n'aura pas, en termes de coût supplémentaire d'incidence majeure, sur le résultat distribuable d'Epargne foncière.

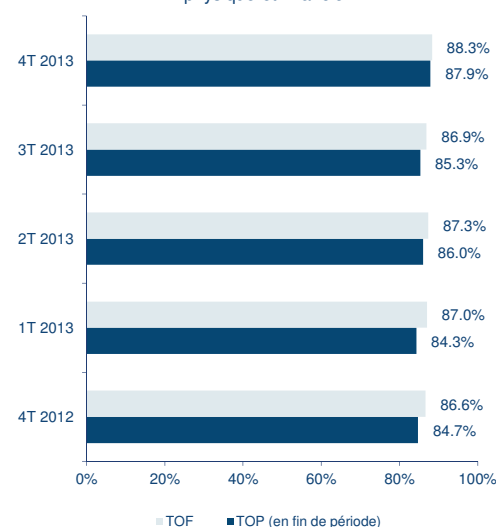


Données principales

	3T 2013	4T 2013
Superficie totale (m ²)	440 507	432 232
Surface vacante (m ²)	64 870	52 216
Nb d'immeubles	253	247

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a acquis 2 actifs pour un montant total de près de 89.9 M€.

L'actif de Coignières est situé dans le Retail Park "Les Portes de Chevreuse", ce magasin Castorama a été inauguré en juin 2009.

Ce pôle commercial comprend plus de 250 moyennes surfaces commerciales (dont 50% d'enseignes nationales). La zone bénéficie de l'ouverture dominicale et constitue un pôle commercial majeur et établi de l'Ouest francilien.

Les principales locomotives présentes sont Conforama, Boulanger, Les Halles d'Auchan, Saint Maclou, Mobilier de France, Lapeyre, Troc.com et La Foir'Fouille.

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 en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2013** pour l'exercice en cours).

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^{er} 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 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année	4 %	1,60 %
de la 23 ^e à la 30 ^e 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.

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.