

# Epargne Foncière

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 - Validité 2<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

Au cours de ce premier trimestre 2014, Epargne Foncière a poursuivi avec succès sa collecte puisque le volume des souscriptions nettes a atteint 29,6 millions d'euros. Ces nouvelles ressources disponibles lui permettront de réaliser de nouveaux projets d'investissement.

Ce trimestre est également marqué par la livraison de deux opérations acquises en VEFA\* :  
- 2 552 m<sup>2</sup> vacants pour la quote-part de 25 % de la SCPI dans l'immeuble "Equinox" à Lyon, dans le quartier de la Part Dieu, livré fin mars ;  
- 2 696 m<sup>2</sup> vacants pour la quote-part de 40 % de la SCPI dans l'immeuble "Nouvelle Vague" à Nantes, livré partiellement loué (28,5 %) en février.

Ces livraisons expliquent principalement l'augmentation du stock vacant au 31 mars, qui s'établit à 57 861 m<sup>2</sup> (contre 52 200 m<sup>2</sup> au trimestre précédent).

Ainsi, l'activité locative a été particulièrement dynamique avec 11 888 m<sup>2</sup> reloués contre 14 363 m<sup>2</sup> libérés, auxquels s'ajoutent 5 248 m<sup>2</sup> de locaux livrés vacants tandis que 2 077 m<sup>2</sup> étaient vendues vides. Au global, le taux d'occupation physique s'établit à 86,7 % à fin mars.

Outre la prise d'effet des baux signés en 2013 à Paris, rue Bassano et rue Lord Byron, ainsi que celle sur l'immeuble "Nouvelle Vague" à Nantes, le trimestre a notamment été marqué par :

- la signature et la prise à bail de 830 m<sup>2</sup> de bureaux à Limonest (69) ;
- plusieurs maintiens dans les lieux de locataires, par exemple dans le Parc commercial de Chenove (21) sur 1 200 m<sup>2</sup>, avenue des Olympiades à Fontenay-sous-Bois (94) sur 2 694 m<sup>2</sup>, à Schiltigheim (67) sur 1 054 m<sup>2</sup> ou encore rue du Dessous des Berges à Paris 13<sup>ème</sup> sur 509 m<sup>2</sup>.

Les arbitrages du trimestre ont concerné cinq actifs. Il s'agit d'immeubles majoritairement vacants situés à Paris, Neuilly-sur-Seine et Aix-en-Provence et d'un actif à Saumur situé dans une zone secondaire. Le montant total de ces cessions s'élève à 7,1 millions d'euros.

Le niveau de l'acompte reste inchangé ce trimestre à 10,02 euros par part.

\*VEFA : vente en l'état futur d'achèvement.

## Chiffres clés

	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
Capital social (€)	211 895 973	238 977 432	244 930 050
Capitalisation (€)	1 045 630 455	1 179 267 720	1 208 641 750
Nombre de parts	1 384 941	1 561 944	1 600 850
Nombre d'associés	24 902	26 201	26 553
<b>Données financières</b>	<b>3T 2013</b>	<b>4T 2013</b>	<b>1T 2014</b>
Taux d'occupation financier	86,9%	88,3%	87,2%
Loyers encaissés (€)	18 981 358	15 696 383	19 856 238
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

## Au 31/03/2014

Capitalisation : ..... 1 208 641 750 €  
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

### 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 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 €
- dont produits financiers	0,33 €
- après prélèvements sociaux	9,97 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	9,89 €

## Marché des parts

Le volume des souscriptions de ce 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2014 a été élevé avec plus de **36 millions d'euros** collectés. Compte tenu des retraits totalisant 6,8 millions, les nouvelles ressources disponibles pour financer les acquisitions et les restructurations représentent 29,4 millions d'euros. La parfaite fluidité du marché des parts se traduit par l'absence de parts en attente de retrait au 31 mars 2014. Ainsi à cette date, la SCPI capitalise **1,2 milliard d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	<b>9 005</b>
Nouvelles souscriptions	<b>38 906</b>
Parts en attentes de retrait au 31/03/2014	<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 1<sup>er</sup> trimestre 2014 - Validité 2<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> ) vacante	relogée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
69	La Linnée 280 allée des Hetres Limonest	BUR	100%	830	830	03/2014	158 340 €
31	ZAC de la grande Borde Voie l'Occitane Labège	BUR	100%	226	226	04/2014	20 346 €
13	Le Colbert 8 rue Ste Barbe Marseille	BUR	100%	Extension de 153 m <sup>2</sup> portant la surface	739	03/2014	105 741 €
94	14 av. des Olympiades Fontenay Sous Bois	BUR	60%	Renégociation loyer et renouvellement partiel	2 694	01/2014	562 800 €
67	Espace Européen 2 rue de Vienne Schiltigheim	BUR	100%	Renégociation avec maintien en place	1 054	01/2014	160 959 €
75	Dessous des Berges 58A rue du Dessous des Berges Paris 13e	BUR	100%	Renégociation pour maintien en place	509	06/2014	125 983 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI	libérée	Commentaires
75	58 rue Pierre Charron Paris 8e	BUR	100%	368	368	Association ADRC au 30/06/2014
75	Gare Chevaleret Paris 13e	BUR	100%	3 368	1 149	Congé Harlequin au 30/06/2014. Renégociation en cours pour maintien en place.
92	102 à 116 rue Victor Hugo Levallois-Perret	BUR	50%	5 081	1 444	Congé Astella Pharma au 30/06/2014
69	L'Atrium 107/109 bd Vivier Merle Lyon	BUR	10%	1 681	518	465 m <sup>2</sup> Wordline au 30/06/2014 53 m <sup>2</sup> Secomat au 31/05/2014

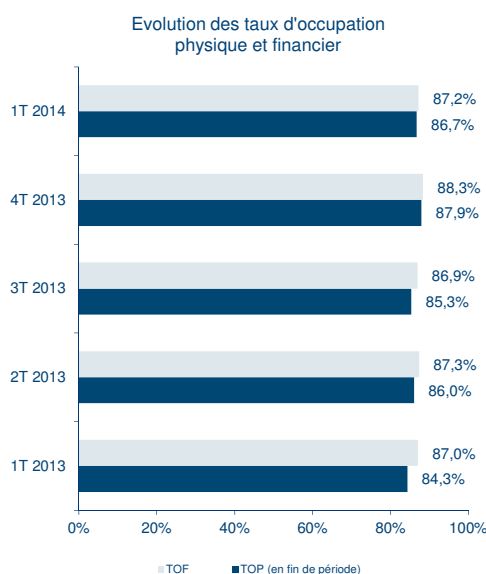
### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI	vacante	Commentaires
13	Etoile Ampère 445 rue A. Ampère Aix-en-Provence	BUR	100%	10 435	10 010	Un contact en cours pour la totalité.
75	46-52 rue Albert Paris 13e	BUR	100%	10 935	3 467	Renégociation en cours avec locataire en place pour prise à bail de 600 m <sup>2</sup> vacants.
75	Tour Montparnasse 13e 33 av. du Maine Paris 15e	BUR	100%	1 739	1 739	Commercialisation en cours.
69	Equinox 129 av. Félix Faure Lyon	BUR	25%	2 552	2 552	Immeuble entièrement neuf certification environnementale acquis en VEFA. Livré le 27/03/2014.
92	Le Poversy 6-8 rue du 4 septembre Issy-les-Moulineaux	BUR	100%	1 883	1 803	Travaux de remplacement de la facade terminés. Chantier de rénovation de l'intérieur en cours. Livraison fin sept 2014.

### Données principales

	4T 2013	1T 2014
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	432 232	434 192
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	52 216	57 861
Nb d'immeubles	247	244

### Taux d'occupation



## 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
49	Saumur, Saint-Lambert	COM	100%	2 262	1 040 000 €	989 000 €
75	Paris, 5 rue Molière	BUR	100%	168	1 208 000 €	988 000 €
75	Paris, Rue Eugène Oudiné	BUR	100%	269	902 500 €	730 000 €
92	Neuilly-sur-Seine, Rue Sainte Foy	BUR	100%	476	2 490 000 €	1 930 000 €
13	Aix-en-Provence, Pichaury D9	BUR	100%	1 176	1 500 000 €	1 590 000 €

### Conseil de surveillance

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mardi 24 juin à 10h30** au 173 boulevard Haussmann à Paris 8<sup>ème</sup>. Les associés seront destinataires des convocations et des pouvoirs accompagnés de la documentation dont le rapport de gestion et les comptes de l'exercice 2013. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, puisque l'assemblée à caractère extraordinaire (visant notamment la mise en conformité des statuts avec les nouveaux textes en vigueur applicables en juillet 2014) impose une **participation de 50 % minimum**, il vous est demandé de **retourner pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**. Pour préparer ces assemblées, les divers éléments comptables et patrimoniaux de l'exercice 2013 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de la séance du 28 février 2014. Il a ainsi finalisé son rapport et approuvé les résolutions prochainement soumises au vote des associés.

### Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a cédé 5 actifs pour un montant total de 7,1 millions d'euros. Il s'agit majoritairement d'actifs vacants pour lesquels des travaux importants auraient dû être engagés, comme par exemple l'immeuble situé à Aix-en-Provence, cédé le 21 mars dernier. L'actif vendu à Saumur concerne un bâtiment de stockage à usage commercial situé dans une zone secondaire. La cession est intervenue le 27 janvier 2014.

# 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<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.