

# Epargne Foncière

Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 4<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 importante du marché avec plus d'un milliard d'euros de capitalisation.

### Commentaire de gestion

Ce 3<sup>ème</sup> trimestre, les volumes reloués et renégociés retrouvent un niveau comparable à celui enregistré durant le 1<sup>er</sup> trimestre, avec environ 11 700 m<sup>2</sup> reloués et renégociés. Les libérations s'établissent à près de 22 000 m<sup>2</sup> : elles prennent en compte près de 2 500 m<sup>2</sup> de locaux vendus vacants et la livraison de 10 325 m<sup>2</sup> vacants de l'immeuble "O Saône" à Lyon, le 29 septembre dernier.

Le stock de surfaces vacantes est donc impacté par la livraison de votre immeuble "O Saône" (anciennement BBC), malgré les 2 500 m<sup>2</sup> de locaux vendus vacants au cours de l'exercice.

Au global, le bilan locatif est négatif, se traduisant par un taux d'occupation physique à 85,4 % à fin septembre, compte tenu de la progression des surfaces en exploitation (+ 4,6%). Le taux d'occupation financier s'élève à 88,1 %.

L'activité commerciale du trimestre a notamment été rythmée par :

- la signature d'un bail sur 312 m<sup>2</sup> au 9 rue de Téhéran à Paris 8<sup>ème</sup> prenant effet en décembre 2014 à l'achèvement des travaux de rénovation ;
- la signature du 1<sup>er</sup> bail sur l'immeuble O Saône pour 324 m<sup>2</sup> au dernier étage à effet novembre 2014 ;
- le renouvellement du bail de la Résidence Club Montsouris rue d'Alésia à Paris 14<sup>ème</sup> ;
- la renégociation du bail venant à échéance de Vinci Construction à Nanterre dans l'immeuble Vectorial, qui permet de conserver son occupant sur 4 343 m<sup>2</sup> à compter du 26 février 2015, moyennant un loyer ajusté au marché et la restitution de 1 010 m<sup>2</sup>.

Les arbitrages du trimestre ont concerné trois actifs vacants (Bron pour 2 ventes par lots, Boulogne et Ecully). Ils représentent un montant total de 3,5 millions d'euros.

### Chiffres clés

	31/12/2013	30/06/2014	30/09/2014
Capital social (€)	238 977 432	254 287 683	261 043 245
Capitalisation (€)	1 179 267 720	1 254 818 305	1 288 154 575
Nombre de parts	1 561 944	1 662 011	1 706 165
Nombre d'associés	26 201	27 062	27 478
Données financières	1T 2014	2T 2014	3T 2014
Taux d'occupation financier	87,2%	88,9%	88,1%
Loyers encaissés (€)	19 856 238	18 299 748	18 203 335
Revenu distribué / part (€)	10,02	10,02	10,02
Principales valeurs	01/01/2013	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	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 quinquennal l'impact des frais et de la crise a néanmoins permis un résultat positif supérieur à l'inflation

### Information Conseil de surveillance

La réunion du 25 septembre dernier a permis aux membres de votre Conseil d'apprécier les récentes acquisitions décrites ci-contre et le projet d'investissement très avancé pour une première opération située en Allemagne. De même, les arbitrages ont été présentés, dont plusieurs surfaces vacantes avec leur impact positif sur le taux d'occupation. L'actualisation des perspectives de résultat de l'exercice montre que la distribution peut être maintenue à son niveau actuel, sachant néanmoins que l'absence d'indexation, l'ajustement des valeurs locatives et les mesures d'accompagnement incluses aux baux signés ou renouvelés continuent d'impacter les recettes locatives et le résultat distribuable.



## Au 30/09/2014

Capitalisation : ..... 1 288 154 575 €  
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° 14-20 du 08/08/2014
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 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 €
2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 31/10/2014)	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 troisième trimestre 2014 s'est maintenu à un niveau élevé de **51,8 millions d'euros collectés**. Les retraits pouvant apparaître élevés (18,5 millions) tiennent en grande partie à des réallocations d'actifs intragroupe d'institutionnels et sont sans impact réel sur les marchés des parts.

L'importance du montant des ressources disponibles pour investissement impose un ralentissement du rythme des souscriptions, compte tenu des difficultés accrues et des délais nécessaires au traitement de nouvelles opérations d'acquisitions à un taux convenable et pertinent avec la pratique du marché et l'attente des associés.

Souscriptions compensant des retraits	24 571
Nouvelles souscriptions	44 154
Parts en attentes de retrait au 30/09/2014	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 3<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 4<sup>e</sup> trimestre 2014

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) vacante	Surface (m²) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
75 9 rue de Téhéran Paris 8e	BUR	100%	312	312	12/2014	185 340 €
75 46/52 rue Albert Paris 13e	RES	100%	438	438	10/2014	32 850 €
69 Ô Saône 4 Quai des Etoiles Lyon 5e	BUR	100%	324	324	11/2014	67 406 €
92 Le Vectorial 45/61 av Jules Quentin Nanterre	BUR	20%	Renégociation / Renouvellement	5 363 4 343	01/2014 02/2015	1 225 600 € 838 553 €
75 18 bis et 20 rue d'Alésia Paris 14e	RES	100%	Renouvellement	1 150	02/2015	177 235 €

### Libérations significatives

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) libérée	Commentaires
92 Le Vectorial 45/61 av Jules Quentin Nanterre	BUR	20%	5 364	5 364	Renégociation signée pour maintien en place sur bât V1 et V2 et libération du bât V3 au 26/02/2015
75 129/135 bis rue d'Alésia Paris 14e	COM	100%	252	252	Départ de Cétio au 19/01/2015
94 4 rue Eugène Renault Maisons Alfort	BUR	50%	4 272	1 144	Congé de BPI France au 31/12/2014 et différé d'un mois.
59 Centrale Gare 25 rue Charles St Venant Lille	BUR	100%	4 936	846	Congé de la Trésorerie Générale au 30/11/2014. Travaux de rénovation en cours de planification.

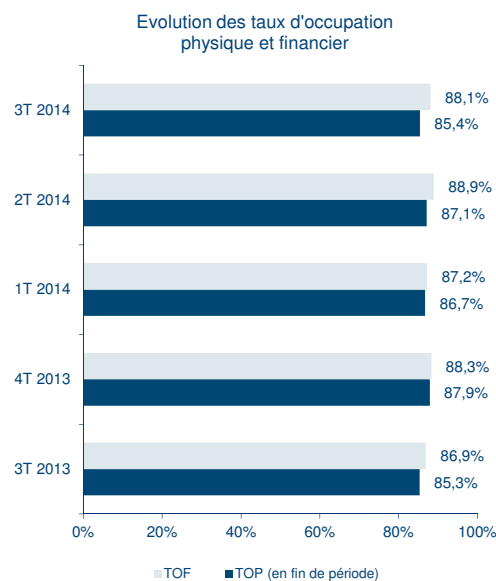
### Principales surfaces vacantes

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) vacante	Commentaires
13 Etoile Ampère 445 rue A. Ampère Aix en Provence	BUR	100%	10 435	10 010	Négociation en cours pour la quasi- totalité du site à effet 2015.
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.
69 Equinox 129 av Félix Faure Lyon	BUR	25%	2 552	2 552	VEFA livrée fin 03/2014. Négociation engagée sur 1 225 m² effet 04/2015. Autre prospect sur 2 plateaux.
69 Ô Saône 4 quai des Etoiles Lyon- Perrache	BUR	100%	10 325	10 325	Ex BBC livré le 29/09/2014.
92 Le Rubix (ex Poversy) 6-8 rue du 4 Septembre Issy les Moulineaux	BUR	100%	1 883	1 803	Travaux de rénovation terminés. Négociation engagée pour la totalité du bâtiment A (90% des surfaces).

### Données principales

	2T 2014	3T 2014
Superficie totale (m²)	432 932	452 855
Surface vacante (m²)	55 882	66 179
Nb d'immeubles	242	245

### Taux d'occupation



## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
75 Paris, 190 rue de Championnet	BUR	100%	5 559	30 465 500 €	5,74%
92 Puteaux, Aviso, 49-51 quai de Dion Bouton	BUR	60%	6 511	53 289 000 €	5,79%

La SCPI a acquis ce trimestre un premier ensemble immobilier situé dans le 18<sup>ème</sup> arr. de Paris, à l'angle de la rue Championnet et de la rue Georgette Agutte, dans un quartier mixte en bordure du 17<sup>ème</sup> arrondissement. L'immeuble bénéficie d'une très bonne desserte routière à proximité immédiate du boulevard périphérique et des transports en commun. L'immeuble est loué à 3 locataires : Chauvin Arnoux, Parexel et Testime II dans le cadre de baux fermes de 6 ans. La 2<sup>ème</sup> acquisition porte sur un ensemble immobilier situé dans le périmètre du quartier des affaires de la Défense. Il bénéficie d'un emplacement privilégié en bordure de Seine, d'une visibilité remarquable et d'une vue panoramique sur le bois de Boulogne, Paris et La Défense. Entièrement restructuré en 2009 / 2010, cet actif de bureaux offre une surface locative totale de 10 851 m² (dont un auditorium) avec emplacements de parking. L'immeuble est loué auprès de locataires de qualité - Sony, Rezidor, Progress Software et Optorg - dont les baux ont une durée ferme restante de plus de 6 ans pour 84 % des surfaces.

### Arbitrages

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
69 L'Atrium 1 et 3 BRON	BUR	100%	240	228 465 €	180 062 €
92 29 rue des Peupliers BOULOGNE	BUR	100%	458	510 000 €	360 000 €
69 L'Atrium 1 et 3 BRON	BUR	100%	82	90 629 €	61 521 €
69 Le Randin ECULLY	BUR	100%	1 661	2 712 728 €	1 870 000 €



**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 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-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 assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Le 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 %
de la 22 <sup>e</sup> à la 29 <sup>e</sup> année	4 %	1,60 %
de la 30 <sup>e</sup> à la 39 <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 corres-

pond 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 en principe 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 IBAN, 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 du dernier document permettant de valider la demande de retrait. Les demandes inscrites sur le registre seront traitées par ordre chronologique.

### 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 cessionnaire).

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 la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information, 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.

Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

## 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.