



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.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Information Conseil de surveillance

Le 15 décembre dernier, les membres de votre conseil ont pu apprécier les récentes opérations d'acquisitions immobilières réalisées et décrites ci-contre. C'est en participation à hauteur de 14 à 47 % avec d'autres SCPI gérées par la société de gestion que ces dossiers, unilatéralement importants, ont pu être traités. Les arbitrages de l'exercice ont également été présentés : 69 % de ces surfaces étaient vacantes. Le taux d'occupation est donc impacté favorablement. L'actualisation des valeurs d'expertise et la progression limitée de la valeur de réalisation de la part ont contribué à décider la **majoration de 2 % du prix de souscription** de la part d'Epargne Foncière à **770 euros**. Comme déjà indiqué auparavant, les perspectives de recettes locatives de l'exercice 2015 subordonnées notamment à l'absence d'indexation et à des mesures d'accompagnement incluses aux baux signés ou renouvelés continuent de peser sur le résultat. En conséquence, le prochain acompte trimestriel devrait être de 9,63 euros par part. Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine AG, 7 à 12 associés sont à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés désirant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre, accompagné de leur CV, **avant la date du 6 mars 2015** à l'adresse suivante : *La Française REM, 173 boulevard Haussmann 75008 Paris.*

Collecte et marché des parts

En raison des difficultés et délais signalés précédemment, il avait été décidé de limiter la collecte nette de capitaux à 7,8 millions d'euros. Toutefois, les nouvelles opérations immobilières engagées permettent une nouvelle croissance du capital de la SCPI plus significative dans un marché des parts totalement fluide. Avant son nouveau prix de part **en hausse de 2 %**, la capitalisation de Epargne foncière atteint 1,29 milliard d'euros, répartis entre 27 500 associés.

Nouvelles souscriptions	10 275
Souscriptions compensant des retraits	7 860
Parts en attente de retrait au 31/12/2014	0

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 l'opération de retrait.

CHIFFRES CLÉS

(AU 31/12/2014)

Nombre d'associés	27 461
Nombre de parts	1 716 440
Capital social	262 615 320 €
Capitalisation	1 295 912 200 €
Prix de souscription*	770,00 €
Valeur de retrait	712,25 €
Valeur de réalisation	ND
Valeur ISF préconisée*	712,25 €
Taux d'occupation financier	87,9 %
Nombre d'immeubles	248
Loyers encaissés	19,3 M€
Surface totale	460 516 m ²
Surface vacante	68 492 m ²

* Effective au 1^{er} janvier 2015

L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Acquisition du JAZZ (92)

Alliant bureaux et commerces, l'actif est situé dans une zone dynamique et en développement face à l'Ile Seguin. A l'exception des commerces en RDC, il est loué en intégralité au Groupe Michelin (bail de 6 ans fermes, début d'effet en 2011). Il est détenu à 47 % par la SCPI.



Caractéristiques générales :

- 7 530 m²
- Prix acquisition AEM * : 70,7 M€
- Rendement (avant financement): 5,26 %
- Livraison : 2010

* Acte en main
Portail-SCPI.fr

REVENUS DISTRIBUÉS

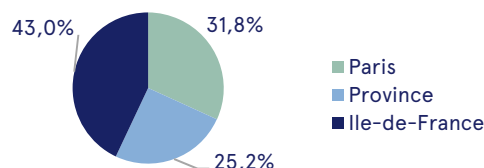
Exercice 2014	40,08 €		
- dont distribution des réserves *	-		
Taux de distribution sur valeur de marché 2014	5,31 %		
4 ^{ème} trimestre (versé le 31/01/2015)	10,02 €		
- dont plus-values	4,02 €		
- dont produits financiers	0,27 €		
- après prélèvements sociaux	9,98 €		
- après prélèvements fiscaux et sociaux	9,92 €		
* disponible dans le prochain BT suite à l'arrêté comptable du 31/12			
Variation du prix de part 2014	TRI 5 ans	TRI 7 ans	TRI 10 ans
1,99 %	8,91 %	8,14 %	9,03 %

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.

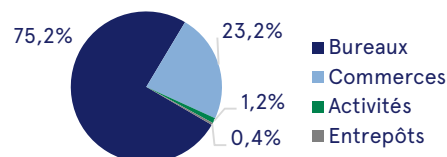
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition géographique (en valeur vénale)



Répartition sectorielle (en valeur vénale)





ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Exemple de mouvements significatifs sur le trimestre

Relocations principales

Dept Ville	Type	QP SCPI	Surface (m ²) vacante	Surface (m ²) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
75 58 Rue Pierre Charron Paris 8e	BUR	100%	368	368	02/2015	151 360 €
91 Le Massy-Galvani, 135-139 rue de Paris Massy	BUR	100%	Renégociation	1 373	06/2015	273 204 €
75 Firmin Gillot - 4, Rue Firmin Gillot Paris 15e	BUR	100%	Renouvellement	637	01/2015	150 000 €

Libérations

Dept Ville	Type	QP SCPI	Surface (m ²) SCPI	Surface (m ²) libérée	Commentaires
44 9 boulevard Ampère Carquefou	BUR	100%	4 834	4 834	CGI France au 31/03/2015. Renégociation en cours.
75 rue Albert Paris 13e	BUR	100%	10 935	594	Cognitis au 29/12/2014
67 Schiltigheim, Espace Européen Strasbourg	BUR	100%	1 054	1 054	B2S au 30/04/2015
75 49 av. Kleber Paris 16e	BUR	100%	278	278	Vallée au 31/03/2015
44 L'Horizon, 12/16 rue G. Rondeau Nantes	BUR	100%	662	533	Blain au 31/05/2015

Exemple de surfaces vacantes sur le trimestre

Dept Ville	Type	QP SCPI	Surface (m ²) SCPI	Surface (m ²) vacante	Commentaires
69 Ô'Saône, 4 Quai des Etroits Lyon 5e	BUR	100%	10 325	9 996	Immeuble livré le 29/09/2014. Plusieurs marques d'intérêts.
13 Etoile Ampère, 445 rue A. Aix en Provence	BUR	100%	10 435	10 010	Finalisation de la négociation pour la totalité du site à effet 2015.
75 46-52 rue Albert Paris 13e	BUR	100%	10 935	2 914	1 458 m ² de bureaux au 3 ^e étage en cours de rénovation.
69 Equinox, 129 av Félix Faure Lyon	BUR	25%	2 552	2 552	Protocole signé sur 1 225 m ² pour signature de bail au 2T 2015.
75 Tour Montparnasse 13 ^e 33 av. du Maine Paris 15e	BUR	100%	1 739	1 739	Commercialisation active en cours, y compris à la division.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissements (Voir aussi « L'immeuble du trimestre »)

Issy-les-Moulineaux (92), Panorama Seine et Dockside

Détenu à 47 % par la SCPI, cet ensemble immobilier composé de 2 immeubles indépendants est loué en totalité au Groupe Sodexo, pour son siège social monde (bail ferme restant à courir de 5,2 ans).

Offenbach, Allemagne, Hafensinsel

Détenu à 14 % par la SCPI, l'actif est situé à l'est de Francfort. La surface totale de 6 100 m² est entièrement louée à Saint-Gobain (bail de 15 ans fermes). L'actif dispose d'une bonne desserte nationale et internationale (aéroport et gare centrale).

Arbitrages

Département	Adresse	Type	Surface	QP	Prix de cession net vendeur*	Valeur d'expertise*
92	Levallois-Perret, 90 rue A. France	Bureaux	124 m ²	100 %	648 000 €	426 965 €
92	Boulogne-Billancourt, 76 rue Thiers	Bureaux	464 m ²	100 %	2 500 000 €	1 860 000 €

*Hors droits

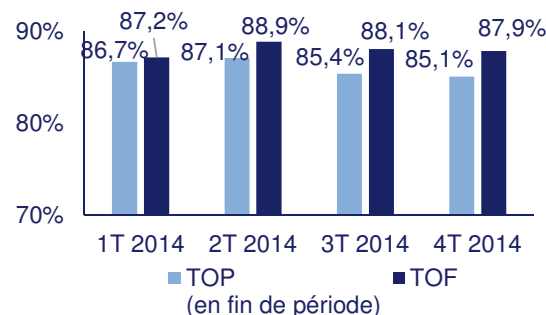


CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à capital variable	Capital maximum statutaire : 555 000 003 €	Société de gestion : La Française REM
Date de création : 06/11/1968	N° de siren : 305 302 689	Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
Temps statutaire : 31/12/2060	Visa AMF : SCPI n° 14-20 du 08/08/2014	Dépositaire : CACEIS

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information, et notamment les frais et les risques, disponibles sur le site www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle - 01 53 62 40 60.

Taux d'occupation physique et financier



COMMENTAIRES DE GESTION LOCATIVE

Ce trimestre, Epargne foncière a réalisé 3 investissements, dont un **premier en Allemagne** en participation avec d'autres SCPI gérées par la société de gestion (cf. « Investissements »). Les volumes locatifs retrouvent un niveau élevé. L'activité est principalement marquée par **14 660 m² de bureaux loués** en région parisienne, récemment acquis à Puteaux, Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux. L'activité commerciale a été plus faible, et atteint 6 400 m² signés. Parmi les dossiers traités, on relèvera la signature d'un bail sur 368 m² au 58 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} et une renégociation sur 1 373 m² à Massy. Deux arbitrages ont été réalisés au cours du trimestre, représentant 588 m² de bureaux entièrement vacants à Levallois-Perret et Boulogne-Billancourt pour un montant de 3,15 millions d'euros hors droits. Au global, **le bilan locatif est quasi stable** par rapport au trimestre précédent : le TOP s'élève à 85,1 % à fin décembre et le TOF s'établit à 87,9 %.

Type	Surface	Prix d'acquisition*	Rent. prévisionnelle
Bureaux	4 694 m ²	40 623 510 €	5,78 %

Type	Surface	Prix d'acquisition*	Rent. prévisionnelle
Bureaux	854 m ²	2 960 902 €	5,56 %

*Acte en main



LEXIQUE

🕒 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.

🕒 Taux d'occupation

Taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.

- **En fonction des loyers : il s'agit du taux d'occupation financier (TOF)**, 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.

- **En fonction des surfaces : il s'agit du taux d'occupation physique (TOP)**. Il 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

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.

🕒 Nantissement des parts

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

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.

MARCHÉ DES PARTS

Dans le cas d'une 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.

Dans le cas d'une 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 co-titulaires 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.

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.

FISCALITÉ

🕒 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, peuvent être exonérés 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).

🕒 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 1er septembre 2013 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

Taux d'abattement pour l'année en cours		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année	4 %	1,60 %
De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année	-	9 %

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 coût 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.