

Epargne Foncière

Situation au 1^{er} trimestre 2013 - Validité 2^e trimestre 2013

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

Au cours du 1^{er} trimestre, moins de 1 400 m² ont été reloués et moins de 2 900 m² libérés. Au global, le bilan locatif se traduit par un effritement du taux d'occupation physique à 84.3%. Le taux d'occupation financier se stabilise à 87.0%.

Dans un marché atone fortement impacté par une conjoncture économique dégradée, l'activité locative est en retrait. On relèvera cependant la signature d'un nouveau bail avec l'AFNIC sur 299 m² (quote-part 17%) dans l'immeuble le Stephenson à Montigny Le Bretonneux (78).

Le stock de locaux vacants au 31 mars 2013 atteint environ 69 000 m².

Deux arbitrages ont été réalisés ce trimestre à Levallois-Perret (92) dans le cadre d'une préemption au profit de la Semarelp. Quatre autres immeubles sont actuellement sous promesse de vente pour une réitération dans l'année.

Du côté des expertises à la fin de l'exercice 2012, la valeur du patrimoine enregistre une progression de 1.3% à périmètre constant. La valeur de réalisation qui en découle reste relativement stable (- 0.03%) en raison de l'utilisation d'une quote-part des réserves dans les distributions 2012, ainsi que de l'immobilisation de certains travaux de restructuration dont le montant n'a pas encore ou pleinement été répercutée dans la valorisation des immeubles concernés.

Chiffres clés

	01/01/2012	01/01/2013	31/03/2013
Capital social (€)	167 713 398	211 895 973	216 200 322
Capitalisation (€)	822 124 500	1 045 630 455	1 066 870 870
Nombre de parts	1 096 166	1 384 941	1 413 074
Nombre d'associés	21 251	24 902	24 823
Données financières	3T 2012	4T 2012	1T 2013
Taux d'occupation financier	87.6%	86.6%	87.0%
Loyers encaissés (€)	13 011 136	18 648 610	16 696 076
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 (€)	726.02	725.82	
Valeur ISF préconisée (€)	676.12	698.37	

* 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^e 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%	7.08%	8.80%	9.44%

* 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 31/03/2013

Capitalisation : 1 066 870 870 €
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^{er} 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

Exercice 2012	40.08 €
dont distribution de réserves	6.89%
Taux de distribution 2012	5.32%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2013)	10.02 €
- dont produits financiers	0.09 €
- après retenue à la source	10.01 €
- après prélèvement libératoire	9.99 €
Projet d'acompte 2 ^e trimestre 2013	10.02 €

Marché des parts

Au cours de ce premier trimestre de l'année 2013 le volume des souscriptions totalise 31.26 millions d'euros.

Depuis l'adoption de la variabilité du capital de la SCPI, au mois de janvier, les opérations de retrait (10 millions d'euros) sont pratiquées et ont porté sur la totalité des parts en attente au 31 décembre, lesquelles comprennent les parts s'étant substituées à celles anciennes de Multicommerce.

Souscriptions compensant des retraits	13 271
Nouvelles souscriptions	28 133
Parts en attentes de retrait au 31/03/2013	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 1^{er} trimestre 2013 - Validité 2^e trimestre 2013

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) vacante	Surface (m²) relogée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
69	Lille, Le Centrale Gare	BUR	100%	0	363	02/2013	65 320 €
33	Bordeaux, Le Cinq 5 Place Ravezies	BUR	100%	514	175	02/2013	43 750 €
13	Marseille, 8 rue Ste barbe	BUR	100%	2 142	254	02/2013	39 952 €
13	Aix en Provence, Aix Métropole Bat C, 30 avenue Malacrida	BUR	100%	Renégo	1 015	02/2013	111 694 €
78	Montigny Le Bretonneux, Le Stephenson, 1 rue Stephenson	BUR	17%	662	299	03/2013	56 742 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) libérée	Commentaires
92	Levallois-Perret, 102-116 rue Victor Hugo	BUR	100%	5 081	313	Départ de Droit Etranger Binckbank au 31/03/2013
75	Paris 15, Clos Feuquières	BUR	100%	701	701	Départ de Front Research au 19/07/2013
75	Paris 13, Gare Chevaleret, rue Albert	BUR	100%	3 368	389	Départ de Elixens au 31/08/2013
75	Paris 15, Firmin Gillot	BUR	100%	7 500	7 500	Départ de Teleperformance au 31/08/2013
67	Strasbourg, Espace Européen, rue de Vienne	BUR	100%	1 054	1 054	Départ de B2S au 23/09/2013

Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) vacante	Commentaires
13	Aix en Provence, Etoile Ampère	BUR	100%	10 265	10 265	Extension et surélévation livrées. Rénovation de l'existant et commercialisation en cours.
69	Lyon, Le BBC, 4 Quai des Etroits	BUR	100%	8 960	8 960	Projet de valorisation Vente du site et rachat concomitant en VEFA.
75	Paris 15, Tour Montparnasse 13 ^{ème}	BUR	100%	1 739	1 739	Locaux libérés en mars 2013. Commercialisation en cours.
75	Paris 8, 38/40 rue Bassano	BUR	100%	1 108	1 108	Rénovation BBC. Bail sur la totalité avec prise d'effet 04/2013.
92	Issy Les Moulineaux, Le Poversy	BUR	100%	1 883	1 883	Rénovation des locaux et des parties communes (copro).

Evolution du patrimoine

Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
92	Levallois-Perret 53 place Collange / 92 rue Baudin	BUR	100	375	1 450 000 €	1 450 000 €
92	Levallois-Perret 138 / 140 rue Jules Guesde	BUR	100	915	3 550 000 €	3 550 000 €

Informations Conseil de surveillance

La date de la prochaine réunion des assemblées générales ordinaire et extraordinaire a été fixée au **mercredi 26 juin à 9h30** au 173 bd Haussmann à Paris 8^e.

Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes et bilan de l'exercice 2012 qui ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de sa séance du 7 mars dernier.

Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, d'autant que l'assemblée à caractère extraordinaire (actualisation des statuts en conformité avec les textes en vigueur) 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**.

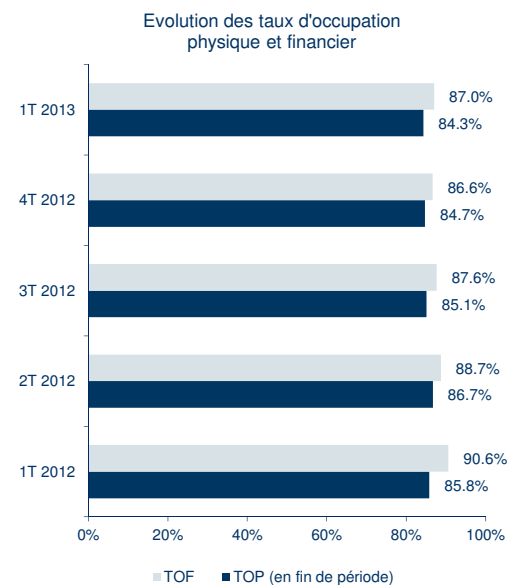
Lors de sa réunion, votre conseil a également pu analyser les opérations en cours d'acquisition ou de restructuration ainsi que les projets d'arbitrage futurs.

Enfin, il a été finalisé la rédaction de son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises aux associés.

Données principales

	4T 2012	1T 2013
Superficie totale (m²)	441 561	439 616
Surface vacante (m²)	67 557	69 024
Nb d'immeubles	262	260

Taux d'occupation



Commentaire

Au cours du trimestre Epargne Foncière a arbitré deux actifs à leur valeur d'expertise pour un montant total de 5 millions d'euros. Ces deux actifs situés à Levallois-Perret ont été préemptés par la Ville.



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 a/c du 1^{er} 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 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 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.

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 nouveau régime fiscal applicable a/c du 1^{er} 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^e à la 17^e année

4 % de la 18^e à la 24^e année

8 % de la 25^e à la 30^e 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^{er} 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), 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-groupe.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.