

# Epargne Foncière

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 3<sup>e</sup> 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 importantes du marché avec plus d'un milliard d'euros de capitalisation.

### Commentaire de gestion

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre, plus de 8 000 m<sup>2</sup> ont été reloués alors que les libérations n'ont représenté qu'un peu moins de 400 m<sup>2</sup> compte tenu de la cession de 3 opérations vacantes pour environ 10 800 m<sup>2</sup>. Au global, le bilan locatif positif se traduit par une hausse du taux d'occupation physique à 86.0% à fin juin. Le taux d'occupation financier est stable à 87.3%.

Le trimestre a été notamment marqué par :

- La livraison en avril d'un immeuble de 1 295 m<sup>2</sup> de bureaux à Limonest (69) entièrement précommercialisé auprès d'Arval (Groupe BNP Paribas) ;
- La signature de trois baux sur des surfaces vacantes, à Montpellier dans le Parc Club du Millénaire récemment acquis (1 061 m<sup>2</sup>), à Toulouse dans le Parc d'Activités de la Grande Plaine (1 234 m<sup>2</sup>) et à Marseille, rue Sainte Barbe (584 m<sup>2</sup>) ;
- La signature de l'extension d'ERDF dans l'immeuble le Stephenson (QP 17%) à Montigny Le Bretonneux (78), pour une prise d'effet rétroactive en février 2013.

Le stock de surface vacante s'établit en baisse au 30 juin à un peu plus de 61 300 m<sup>2</sup>. L'immeuble Le BBC, quai des Etroits à Lyon (69), a été arbitré fin mai, concomitamment à la signature d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au profit de la SCPI dans le cadre du projet de valorisation de 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux labellisés BBC, livrable en septembre 2014.

Les deux arbitrages du trimestre ont concerné des actifs entièrement vacants et vieillissants à Evry (91) et Labège (33).

### Chiffres clés

	01/01/2013	31/03/2013	30/06/2013
Capital social (€)	211 895 973	216 200 322	221 265 693
Capitalisation (€)	1 045 630 455	1 066 870 870	1 091 866 655
Nombre de parts	1 384 941	1 413 074	1 446 181
Nombre d'associés	24 902	24 823	25 195
<b>Données financières</b>	4T 2012	1T 2013	2T 2013
Taux d'occupation financier	86.6%	87.0%	87.3%
Loyers encaissés (€)	18 648 610	16 696 076	17 810 152
Revenu distribué / part (€)	10.02 *	10.02	10.02
<b>Principales valeurs</b>	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	676.12	

\* 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<sup>e</sup> 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 30/06/2013

Capitalisation : ..... 1 091 866 655 €  
Prix de souscription : ..... 755 €  
Taux de distribution sur valeur de marché 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	<b>La Française REM</b>
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007
Délais de jouissance des parts	
- <b>Souscription</b>	: les parts souscrites au cours d'un mois donné portent jouissance, après un délai de trois mois, le 1 <sup>er</sup> jour du mois suivant.
- <b>Retrait</b>	: 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 sur valeur de marché 2012	5.32%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2013)	10.02 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2013)	10.02 €
- dont produits financiers	0.12 €
- après retenue à la source	10.00 €
- après prélèvement libératoire	9.97 €

### Marché des parts

Ce 2<sup>e</sup> trimestre enregistre un volume comparable au 1<sup>er</sup>, soit **30.6 millions euros** de capitaux collectés. Compte tenu de la contrepartie au retrait de 7 465 parts, le solde des ressources nouvelles disponibles pour investissement s'établit à près de 25 millions d'euros contribuant ainsi au financement des opérations décrites ci-contre. Dans un marché dont la fluidité est maintenue, aucune part n'était en attente au 30 juin et la nouvelle capitalisation d'Epargne Foncière atteint **1.09 milliard d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	<b>7 465</b>
Nouvelles souscriptions	<b>33 107</b>
Parts en attentes de retrait au 30/06/2013	<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 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2013

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
78	Montigny le Bretonneux, Le Stephenson, 1 rue Stephenson	BUR	17%	Extension de 367 m <sup>2</sup>	1 165	02/2013	226 113 €
69	Limonest, 280 allée des Hêtres	BUR	100%	Livré en avril 2013	1 295	04/2013	214 163 €
31	Toulouse, Grande Plaine, Impasse H. Pitot	BUR	100%	1 234	1 234	07/2013	136 000 €
75	Paris 8, 9 rue de Téhéran	BUR	100%	Renégo.	356	06/2013	169 560 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	libérée	
69	Limonest, 330 allée des Hêtres	BUR	100%	5 810	1 296	Promesse de vente signée.
34	Montpellier, Parc Club du Millénaire	BUR	100%	9 180	1 419	3 bâtiments acquis en mai 2013. Départ de Alstom Grid Protection 30/06/2013.
69	Ecully, Le Randin	BUR	100%	1 661	1 661	Départ Sopra 30/06/2013. Promesse de vente signée.
75	Paris 13, Gare Chevaleret	BUR	100%	3 368	389	Congé de Elixens au 31/08/2013. Maintien signé à/c de 07/2013.
75	Paris 15, Firmin Gillot	BUR	100%	7 500	7 500	Départ de Teleperformance au 31/08/2013. Promesse de Vefa signée avec BMI pour restructuration lourde.

### Principales surfaces vacantes

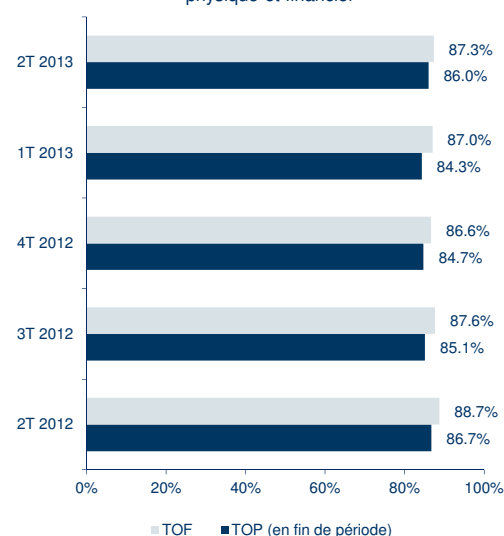
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	vacante	
75	Paris 13, rue du Dessous des Berges	BUR	100%	10 852	1 311	Projet de transformation des locaux en bureaux à l'étude.
75	Paris 13, rue Albert	BUR	100%	10 935	3 467	Travaux sur 600 m <sup>2</sup> en cours.
75	Paris 15, Tour Montparnasse	BUR	100%	1 739	1 739	Restitution des locaux suite au redressement judiciaire du locataire. Commercialisation en cours. Contact à la division.
75	Paris 8, 38/40 rue Bassano	BUR	100%	1 108	1 108	Locaux rénovés label BBC. Commercialisation.
92	Issy les Moulineaux, Le Poverly	BUR	100%	1 883	1 883	Travaux de remplacement de la facade et de rénovation des locaux (Label BBC). Livraison mai 2014.

### Données principales

	1T 2013	2T 2013
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	439 616	439 339
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	69 024	61 344
Nb d'immeubles	260	259

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
34	Montpellier, Parc du Millénaire	BUR	100%	9 180	20 879 963 €	8.05%
69	Lyon, Le BBC, quai des Etroits	BUR	100%	10 123	25 334 000 €	7.74%

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
91	EVRY 9 rue des Bois Sauvage	BUR	100%	824	950 000 €	875 000 €
31	LABEGE ZAC de la Grande Borde / Bât Indigo	BUR	100%	978	850 000 €	680 000 €
69	Lyon, Le BBC, quai des Etroits	BUR	100%	8 960	6 500 000 €	6 350 000 €

### Informations Assemblée générale

Sur 1<sup>ère</sup> convocation pour l'AGO et 2<sup>nde</sup> convocation pour l'AGE, toutes les résolutions ont été largement approuvées à plus de 95% des voix présentes ou représentées. Quelques échanges ont permis de préciser le rôle du dépositaire (dans le cadre de la prochaine application des directives européennes applicables) et son coût dont le montant ne devrait pas impacter significativement les charges de la SCPI. C'est le 26 septembre que se tiendra la prochaine réunion de votre conseil de surveillance.

### Commentaire

L'actif acquis au cours du trimestre au sein du parc du Millénaire, qui développe une surface totale de 42 ha, est situé dans la zone d'activité tertiaire la plus dynamique de Montpellier, mitoyen du Parc d'Activités Euréka. L'ensemble est facilement accessible avec l'A9, l'aéroport de Montpellier Méditerranée et la future gare TGV. L'acquisition porte sur 4 bâtiments au sein du parc, avec ARS comme locataire principal (bail de 9 ans fermes). Par ailleurs une 2<sup>nde</sup> acquisition a été réalisée dans le cadre d'un projet de valorisation. L'actif se situe à Lyon 5, sur les berges de Saône, à proximité de la gare TGV Lyon Perrache ainsi que de l'A6, qui constitue l'entrée de la ville par le tunnel de Fourvière.



**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 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 an 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-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 fiscale applicable a/c du 1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année  
4 % de la 18<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année  
8 % de la 25<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> 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 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.