

Epargne Foncière

Situation au 3^e trimestre 2013 - Validité 4^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 importantes du marché avec plus d'un milliard d'euros de capitalisation.

Commentaire de gestion

Le succès commercial d'Epargne Foncière ne se dément pas puisque la SCPI aura bénéficié d'une collecte nette de plus de 34.1 M€ sur le trimestre.

Ces nouveaux capitaux auront permis l'acquisition de deux actifs en première couronne de Paris, pour un montant total de 54.7 M€.

Le premier, nommé "Le Kappa", est situé au cœur des Docks de Saint-Ouen (93). Il bénéficie d'une bonne desserte en transports. Il est inscrit dans un environnement mixte tertiaire en cours de requalification, plébiscité par Alstom qui est implanté dans quatre immeubles sur la zone. Le Kappa développe 15 800 m² utiles et 334 parkings. Livré en décembre 2008 par Nexity, l'actif est toujours en garantie décennale. Il est intégralement loué à Alstom Transports avec une durée de 7 ans fermes restant à courir. L'actif est certifié HQE Exploitation / RT2005 et offre de très bonnes prestations techniques.

Le second est une VEFA située à Pantin (93). La livraison est prévue pour le 2^e trimestre 2015.

Citons également le début du projet de valorisation de l'actif rue Firmin Gillot à Paris, libéré sur le trimestre par Téléperformance. Dans ce cadre, votre SCPI a signé une promesse de vente fin 2012 concomitante à la signature d'une promesse d'achat en VEFA. Cette opération aboutira à la livraison, prévue au 2^e trimestre 2015, d'un immeuble de bureaux neuf d'une surface de 9 600 m², labellisé aux dernières normes environnementales.

Pour ces développements, ou pour certaines acquisitions complémentaires, votre société de gestion n'exclut pas le recours à un financement bancaire marginal, à partir du moment où les impacts financiers positifs auront été démontrés.

Pour ce qui est de l'exploitation locative de son patrimoine, Epargne Foncière subit sans surprise la pression de la conjoncture économique ; la SCPI doit ainsi renégocier certains loyers ou encore consentir des mesures d'accompagnement pour attirer de nouveaux locataires.

Au cours du 3^e trimestre, 7 791 m² de surfaces ont été reloués (dont notamment une surface commerciale de 2 140 m² située à Villenave d'Ornon) ou renégociés alors que sur la même période les libérations ont atteint 11 317 m² (compris en cela les 7 500m² de Firmin Gillot). Au global le bilan locatif fait ressortir un taux d'occupation physique à 85.3%. Le taux d'occupation financier s'établit à 86.9%.

Certains actifs en régions ne répondant plus aux attentes des locataires, ou des petits lots vacants de copropriétés parisiennes ont été arbitrés sur le trimestre. Sur les neuf arbitrages réalisés au cours du trimestre, citons notamment :

- un immeuble vieillissant de 1 353 m² à Villeneuve d'Ascq à usage d'activité affichant une vacance locative récurrente ;
- un immeuble de 638 m² à Nîmes à usage de bureaux entièrement vacant dans un secteur peu dynamique d'un point de vue tertiaire ;
- à Saint Genis Pouilly : une surface commerciale de 1 242 m².

Sur le plan financier, l'actualisation des comptes prévisionnels de l'exercice réalisée au cours de l'été permet de maintenir le niveau actuel des distributions trimestrielles.

Chiffres clés

	01/01/2013	30/06/2013	30/09/2013
Capital social (€)	211 895 973	221 265 693	228 188 790
Capitalisation (€)	1 045 630 455	1 091 866 655	1 126 029 650
Nombre de parts	1 384 941	1 446 181	1 491 430
Nombre d'associés	24 902	25 195	25 585
Données financières	1T 2013	2T 2013	3T 2013
Taux d'occupation financier	87.0%	87.3%	86.9%
Loyers encaissés (€)	16 696 076	17 810 152	18 981 358
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	676.12	

** 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 30/09/2013

Capitalisation : 1 126 029 650 €
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	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 2012	40.08 €
dont distribution de réserves	6.89%
Taux de distribution sur valeur de marché 2012	5.32%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2013)	10.02 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2013)	10.02 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2013)	10.02 €
- dont produits financiers	0.18 €
- après retenue à la source	9.99 €
- après prélèvement libératoire	9.95 €

Marché des parts

Les souscriptions recueillies ce trimestre ont atteint **37.6 millions d'euros** dont seulement 3.5 millions ont assuré la contrepartie au retrait de 4 610 parts, confirmant la parfaite fluidité du marché des parts. Ces nouvelles ressources disponibles contribuent au financement des acquisitions immobilières décrites ci-contre et portent la capitalisation d'Epargne foncière à **1.12 milliard d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	4 610
Nouvelles souscriptions	45 249
Parts en attentes de retrait au 30/09/2013	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 3^e trimestre 2013 - Validité 4^e trimestre 2013

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC	
				vacante	relouée			
75	Paris 8 ^e , 38/40 rue Bassano	BUR	100%	1 175	766 78	11/2013 10/2013	423 613 € 39 000 €	
69	Lyon, Le Green, 241 rue Garibaldi	BUR	25%	VEFA	487	10/2013	117 416 €	
33	Villeneuve d'Omon, 7 rue Louis de Funès	COM	100%	2 156	1 078 1 078	07/2013 09/2013	75 000 € 75 000 €	
94	Gentilly, 7 av. Gallieni	BUR	100%	Renouvel.	3 438	10/2013	700 000 €	
78	Vélizy, 18 rue Grang Dame Rose, Bat E (Ariane)	BUR	20%	Extension de 294 m ²	949	09/2013	167 051 €	

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
75	Paris 13 ^e , 83/87 av. d'Italie	BUR	100%	1 105	460 299	Départ Quantic au 31/12/2013 Départ Spitz au 13/01/2014 Locaux à l'arbitrage.
75	Paris 15 ^e , Clos Feuquières	BUR	100%	701	701	Congé de Front Research au 31/12/2013.
75	Paris 8 ^e , 9 rue de Téhéran	BUR	100%	893	312	Départ de Talent Group Communication au 28/02/2014
75	Paris 13 ^e , Dessous des Berges	BUR	100%	10 852	529	Départ Saretec au 31/01/2014
69	Limonest, 280 allée des Hêtres	BUR	100%	1 508	830	Congé reçu Genesis 31/12/2013.

Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
75	Paris 15 ^e , 6-8 rue Firmin Gillot	BUR	100%	7 500	7 500	Opération de valorisation. PC obtenu. Signature VEFA fin 2013.
13	Aix en Provence, Etoile Ampère, 445 rue A. Ampère	BUR	100%	10 435	10 435	Un bâtiment de 485 m ² à restructurer. Commercialisation en cours.
75	Paris 13 ^e , 46-52 rue Albert	BUR	100%	10 935	3 467	Contact avec locataire en place pour extension sur 600 m ² .
75	Paris 15 ^e , Tour Montparnasse, 33 av. du Maine	BUR	100%	1 739	1 739	Commercialisation en cours. Contacts à la division.
75	Paris 8 ^e , 38/40 rue Bassano	BUR	100%	1 202	1 202	Commercialisation à la division

Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
93	Pantin, ZAC des Moulins de Pantin	BUR	35%	5 071	23 520 000 €	6.68%
93	Saint-Ouen, Le Kappa, ZAC des Docks	BUR	35%	5 574	31 199 299 €	6.00%

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
75	Paris, 1-3 rue de la Durance	BUR	100%	97	380 000 €	284 213 €
75	Paris, 22/24 rue Nicolo / 6 rue Paul Saunière	BUR	100%	145	856 000 €	650 000 €
59	Villeneuve d'Ascq, Miniparc Lakanal, 4 allée Lakanal	ACT	100%	1353	1 401 600 €	1 500 000 €
01	Saint Genis Pouilly, ZAC de l'Allondon, 190/368 rue du Mont Rond	COM	100%	1 242	1 000 000 €	902 844 €
75	Paris, 7-9 rue Montévidéo	HAB	100%	104	852 800 €	541 370 €
30	Nîmes, 29 rue Charlemagne, Centre planas	BUR	100%	638	660 000 €	625 000 €
75	Paris, 2 rue de Paradis	HAB	100%	180	1 050 000 €	530 000 €
92	Gennevilliers, 285 av. Laurent Cély	ACT	100%	700	1 250 000 €	1 152 837 €
75	Paris, rue des Artistes	BUR	100%	112	400 000 €	355 000 €

Conseil de surveillance

Lors de sa réunion du 26 septembre dernier, votre conseil a apprécié les opérations en cours d'investissement (décrites ci-dessus) et/ou de restructuration, ainsi que les projets nouveaux à l'étude. Ceux-ci visent à favoriser la diversification du patrimoine et son adaptation aux nouvelles qualités énergétiques et environnementales exigées par les utilisateurs locataires. Il a été demandé à votre société de gestion d'étudier l'impact sur le résultat d'un financement marginal par l'emprunt de nouvelles acquisitions.

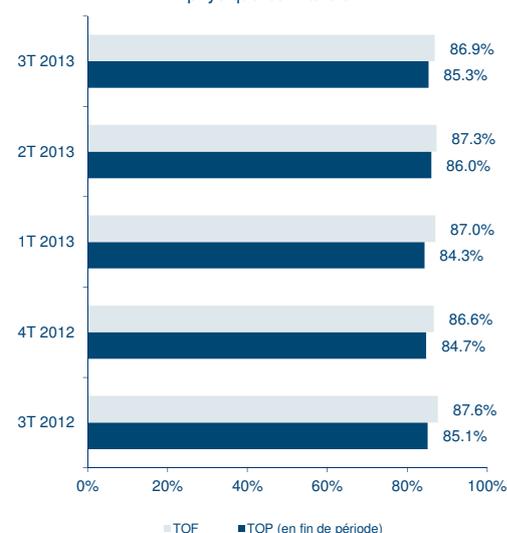


Données principales

	2T 2013	3T 2013
Superficie totale (m ²)	439 339	440 507
Surface vacante (m ²)	61 344	64 870
Nb d'immeubles	259	253

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Commentaire

Au cours du trimestre votre SCPI a fait l'acquisition de 2 actifs pour un montant de plus de 54.7 M€. L'actif de Pantin est une VEFA située dans la zone de la mairie et à proximité immédiate des grands Moulins de Pantin, à 3 minutes du boulevard Périphérique et à 20 minutes de l'aéroport de Charles De Gaulle. Le bâtiment est d'ores et déjà loué pour 54% de ses surfaces à BNP Banque. La livraison du projet est prévue pour le 2^e trimestre 2015 et l'immeuble bénéficiera de la certification environnementale HQE et du label BBC Effinergie.

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 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^{er} 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 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année	4 %	1,60 %
de la 23 ^e à la 30 ^e 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.

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.