

# 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 importantes 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 (m <sup>2</sup> ) vacante	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 Etroits 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 Résidence Club Montsouris 18 bis et 20 rue d'Alésia Paris 14e	RES	100%	Renouvellement	1 150	02/2015	177 235 €

### Données principales

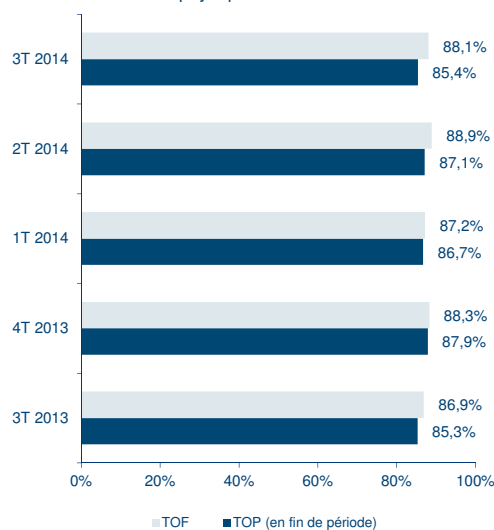
	2T 2014	3T 2014
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	432 932	452 855
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	55 882	66 179
Nb d'immeubles	242	245

### Libérations significatives

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI	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 Célio 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.

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



### Principales surfaces vacantes

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI	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 m <sup>2</sup> effet 04/2015. Autre prospect sur 2 plateaux.
69 Ô Saône 4 quai des Etroits 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).

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> (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. (m <sup>2</sup> )	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