

SCPI d'entreprise à capital variable

EPARGNE FONCIÈRE

Au 31 décembre 2018

LA COUPOLE
PARIS 14^E (75)



Exemple d'investissement déjà réalisé. Ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions.

Créée en 1968,
Épargne Foncière fait partie
du cercle fermé des SCPI
d'entreprise qui dépasse
les 2 milliards d'euros
de capitalisation.

Grâce au dynamisme
de sa collecte actuelle,
Épargne Foncière développe
et renouvelle un peu plus
son patrimoine.

PERFORMANCES

Taux de rentabilité interne (TRI) et taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

Taux de rentabilité interne⁽¹⁾ (TRI) au 31/12/2018

10 ans (2008-2018) : **7,87 %**

15 ans (2003-2018) : **8,48 %**

Taux de distribution sur valeur de marché⁽²⁾ (TDVM)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Evolution du prix de part	+ 6,41 %	+14,50 %	+ 0,67 %	-	-	-	+ 1,99 %	+ 1,95 %	-	+ 1,91 %
Taux de distribution sur valeur de marché	6,51 %	7,04 %	5,34 %	5,32 %	5,31 %	5,31 %	5,00 %	4,70 %	4,54 %	4,46 %

La SCPI Epargne Foncière a absorbé la SCPI Multicommerce sur décision de l'assemblée générale extraordinaire du 26 novembre 2012.

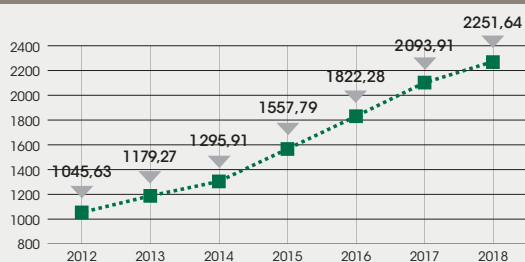
(1) TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

(2) Taux de distribution 2009 à 2011 correspondant au dividende annuel brut versé au titre de l'année n, rapporté au prix de souscription (frais compris) d'une part au 31 décembre de l'année n-1. Changement de méthodologie de calcul pour le taux de distribution 2012 et suivants (ne permettant pas une comparaison avec les années précédentes) correspondant au dividende annuel brut avant prélèvement libéralitaire 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. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM.

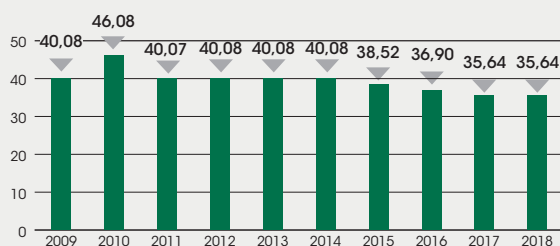
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

CAPITALISATION AU 31 DÉCEMBRE (EN MILLIONS €)



REVENUS NETS DISTRIBUÉS PAR LA SCPI (EN €/PART)



LA FRANÇAISE

Date de création	novembre 1968
Capital maximum statutaire	555 000 003 €
Capitalisation	2 251 643 200 €
Nombre de parts	2 814 554
Nombre d'associés	33 026
Revenus potentiels soumis à la décision de l'AG des associés	trimestriels
Revenus distribués en 2018	35,64 € ⁽¹⁾
Prix de la part	810 € ⁽²⁾
Valeur de retrait ⁽³⁾	749,25 €
Valeur IFI 2019 préconisée résidents français ⁽⁴⁾	707,58 €
Valeur IFI 2019 non résidents français ⁽⁵⁾	648,38 €
Délai de jouissance ⁽⁶⁾	le 1 ^{er} jour du 4 ^e mois suivant le mois de souscription
Durée de placement recommandée	9 ans
Minimum de souscription	1 part

Commission de souscription

7,5 % HT, soit 9 % TTC (incluse dans le prix de souscription).

Commission de gestion

10 % HT, soit 12 % TTC du montant hors taxes des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la société.

Commission d'acquisition ou de cession

1,25 % HT, soit 1,50 % TTC max. du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, ou, en cas d'acquisition ou de cession de droits sociaux de sociétés détenant les actifs, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix des droits sociaux. (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions).

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

3 % HT, soit 3,60 % TTC max. du montant TTC des travaux réalisés.

(1) Dont 13,13 % de revenus non récurrents (plus-values et report à nouveau).

(2) À compter du 21/01/2019.

(3) Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie.

De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts.

(4) Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

(5) Pour les non-résidents seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

(6) À compter du 09/02/2018.



Exemple d'investissement 2018

Ville : Issy-les-Moulineaux (92)

Date d'acquisition : 4^e trimestre 2018

Acquisition : via une SCI

Surface : 9 400 m²

Locataire unique

Exemple d'investissement déjà réalisé.

Ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions.

La SCPI Epargne Foncière est destinée à tous types d'investisseurs.

Avant toute souscription, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.la-francaise.com.



LA FRANÇAISE

LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS

399 922 699 RCS PARIS

128 boulevard Raspail 75006 Paris

Tél. +33 (0)1 73 00 73 00

Fax +33 (0)1 73 00 73 01

Une société du Groupe La Française

www.la-francaise.com

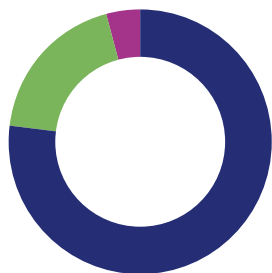
EE0291 - Mars 2019

PATRIMOINE

Superficie	586 235 m²
Nombre de propriétés immobilières en direct	221
Nombre de propriétés immobilières via SCI	68
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	91,0 %
Nombre de baux directs	568
Nombre de baux indirects (participations dans des SCI)	180

(1) Le taux d'occupation financier (TOF) 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 / Méthodologie ASPIM.

Répartition sectorielle (valeur vénale)



77,16 % Bureaux
18,74 % Commerces
4,10 % Résidences gérées

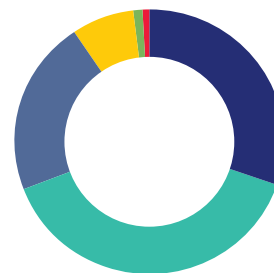
Source La Française REM

Concentration locative, poids des principaux locataires

	Poids loyer annuel
1 ^{er} locataire	2,41 %
2 ^e locataire	2,20 %
3 ^e locataire	2,13 %
4 ^e locataire	1,66 %*
5 ^e locataire	1,66 %*
6 ^e locataire	1,54 %
7 ^e locataire	1,50 %*
8 ^e locataire	1,50 %
9 ^e locataire	1,47 %
10 ^e locataire	1,36 %*

*Ces locataires sont des locataires des SCI dont la SCPI détient une participation et sont présentés ici par transparence.

Répartition géographique (valeur vénale)



30,53 % Paris
38,72 % Île-de-France
21,52 % Régions
7,50 % Allemagne
0,94 % Irlande
0,79 % Pays-Bas

Rappel de la politique d'investissement immobilier (détaillée dans la note d'information) : constitution, directe ou indirecte, d'un patrimoine diversifié principalement constitué de bureaux, de locaux commerciaux, d'activités ou d'entrepôts situés en France et accessoirement dans des Etats de l'Union Européenne.

RISQUES ASSOCIÉS

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans. Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces) présente des risques, absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténuées par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

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 à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La note d'information d'Épargne Foncière a reçu le visa AMF : SCPI n° 17-33, en date du 1^{er} septembre 2017. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Une notice a été publiée aux BALO n° 12 du 26 janvier 2018 et n° 6 du 14 janvier 2019. La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE (www.amf-france.org). Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'AMF, le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Les SCPI peuvent recourir à l'endettement. Les caractéristiques d'endettement peuvent être différentes selon les SCPI. Vous pouvez retrouver ces éléments en vous référant à la note d'information pour en connaître les modalités (paragraphe « Politique d'investissement ») et/ou aux statuts de la SCPI.