LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

Numéro 25-01
31 décembre 2024

BULLETINS D'INFORMATION TRIMESTRIEL ET SEMESTRIEL

Analyse du 4e trimestre 2024
Validité du 1er trimestre 2025

Analyse du 2e semestre 2024
Validité du 1er semestre 2025

SOMMAIRE

ÉDITO 2
FISCALITÉ 2025 3
CONJONCTURE IMMOBILIER D'ENTREPRISE 4
L'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE 6
ÉPARGNE FONCIÈRE 7
SÉLECTINVEST 1 10
CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1 13
LF GRAND PARIS PATRIMOINE 16
LF EUROPIMMO 18
LF OPPORTUNITÉ IMMO 20
LF AVENIR SANTÉ 22
LF CROISSANCE & TERRITOIRES 24
LF LES GRANDS PALAIS 26
CONJONCTURE IMMOBILIER D'HABITATION 29
LF GRAND PARIS HABITATION 30
MULTIHABITATION 2 31
MULTIHABITATION 3 32
MULTIHABITATION 4 33
MULTIHABITATION 5 34
MULTIHABITATION 6 35
MULTIHABITATION 7 36
MULTIHABITATION 8 37
MULTIHABITATION 9 38
MULTIHABITATION 10 39
LF RÉNOVIMMO 40
UFG-PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE 41
INFORMATIONS GÉNÉRALES 42

Cher(e) associé(e),

En juin 2022, pour freiner une inflation persistante, les banques centrales occidentales amorçaient un resserrement monétaire massif en augmentant les taux directeurs. Cette décision a provoqué une turbulence inédite dans les marchés financiers, affectant l'ensemble des classes d'actifs. Dans ce contexte marqué par une volatilité accrue, le secteur immobilier a subi au premier chef les répercussions de ces ajustements. Les volumes d'investissement, dans l'immobilier physique ainsi que dans la pierre papier, ont atteint leurs niveaux les plus bas, entrainant une tension sur la valorisation des actifs. Quant au marché locatif, il est aussi sous pression, les entreprises ayant peu de visibilité pour s'engager et l'offre en excès de surfaces de bureaux (à titre d'exemple 5 millions de mètres carrés vacants en Île-de-France au 3e trimestre 2024*) tire les loyers à la baisse.

Alors qu'elle était initialement perçue par le marché comme temporaire, la situation perdure. Une inflexion semblait avoir été amorcée à l'été 2024, avec une série de baisse de taux par la Banque centrale européenne, puis par la FED, motivée par le recul de l'inflation. Mais de nouvelles incertitudes ont surgi, du fait de la récession en Allemagne, des tensions politiques et économiques en France ou encore de la politique américaine inflationniste. Une telle situation est dommageable en particulier pour le secteur de l'immobilier de bureau dont l'activité est directement corrélée à la conjoncture économique.

Dans cet environnement complexe qui a marqué l'année 2024, La Française REM a continué à préserver le patrimoine de l'ensemble de ses SCPI. Elle a renforcé sa gestion active autour de trois piliers : la **défense des taux d'occupation** des immeubles, une politique d'**entretien et d'investissement** afin de répondre aux **enjeux locatifs et environnementaux** des biens ainsi que la réalisation d'**un plan de cessions ambitieux de plus de 400 millions d'euros.**

Fin 2024, et compte tenu de la situation qui s'avère plus profonde et structurelle qu'anticipée, **La Française REM, fidèle à sa posture prudente, a choisi de repositionner à la baisse le prix de part de ses 5 SCPI historiques.** Ces SCPI, principalement investies en bureaux, sont désormais positionnées en bas de la fourchette réglementaire de +/-10 % de la valeur de reconstitution**, **avec des baisses de prix de part de -15 % à -23 % sur le 2e semestre 2024 et -17 % à -30 % sur 2 ans, dans un marché immobilier qui aura acté depuis 2022 des corrections de prix comprises entre -30 % et -40 %.**

Dans cet environnement peu lisible, La Française REM a également décidé d'adapter la structure des distributions de ces SCPI historiques en excluant la prise en compte de l'anticipation des plus-values à venir. Les distributions prévisionnelles 2025 n'intégreront plus ce moteur de performance par anticipation dès le début de l'année pour nos SCPI historiques. **Ce changement de structuration des revenus distribués engendre un ajustement de -15 % à -20 % du montant distribué. Toutefois, cette base pourrait être complétée en fin d'année 2025, en fonction des plus-values effectivement réalisées.**

Malgré ce contexte, certains segments immobiliers portés par des dynamiques démographiques, sociologiques ou corrélés à une offre immobilière plus adaptée à la demande locative résistent mieux et permettent à **nos SCPI thématiques et fiscales de ne pas être impactées par les éléments décrits ci-dessus.**

En 2025, **un nouveau plan d'arbitrage, d'un montant similaire à celui de 400 millions d'euros réalisés en 2024,** sera déployé de manière à maintenir le bon entretien des patrimoines et assurer leurs mises aux normes environnementales, honorer les échéances d'emprunt et proposer, au cas par cas, des fonds de remboursement à nos associés avec de nouveaux critères et limites d'utilisation qui permettront à un plus grand nombre d'associés d'en bénéficier.

Nous tenons à vous remercier de votre confiance et nous vous assurons de notre engagement le plus total dans la conjoncture actuelle.

Philippe DEPOUX, *Président La Française Real Estate Managers*

Retrouvez la prise de parole de Philippe Depoux, Président La Française REM et Guillaume Allard, Directeur général adjoint La Française REM en scannant avec votre smartphone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : https://www.la-francaise.com/fr/immobilier-2025/

Guillaume Allard revient également sur l'actualité de chaque SCPI d'entreprises en images. Nous vous invitons à découvrir les liens de ces vidéos dans les pages ci-après dédiées à vos SCPI.

EN RÉSUMÉ

1. **Une crise plus longue, plus profonde et structurelle qu'anticipée ;**
2. **Des expertises qui ont continué à baisser tout au long de 2024 ;**
3. **Un choix responsable pour nos SCPI historiques avec :**
   - **La baisse des prix de part de 5 SCPI et un positionnement de ces prix en borne basse ;**
   - **La baisse des distributions de ces 5 SCPI de l'ordre de 15 à 20 % en 2025.**

ÉDITO

** Source Immostat.*

*** La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation (valeur des immeubles arrêtée par la société de gestion + la valeur brute des actifs financiers) + les droits et taxes acquittées à la constitution du patrimoine.*

FISCALITÉ 2025



Les équipes du service client restent à votre disposition pour toutes vos questions :

Par téléphone
01 73 00 75 55

Par courrier électronique
fiscalite@la-francaise.com

Par courrier
La Française
Direction de la Clientèle
128, boulevard Raspail
75006 PARIS



AVEC VOTRE NOUVEL ESPACE :

- **Vous pouvez consulter à tout moment la situation de votre portefeuille, le détail des revenus perçus, les communications relatives à vos placements**
- **Vous pouvez utiliser notre outil d'assistance à la déclaration de revenus**
- **Vous êtes informé par e-mail dès qu'un document réglementaire est mis à disposition**

Vous trouverez ci-dessous les principales étapes du traitement de la fiscalité.

Planning prévisionnel sur les prochains mois

FÉVRIER 2025

- Arrêtés des comptes SCPI.
- Préparation des données fiscales.

MARS 2025

- Validation des données à transmettre à l'Administration fiscale, dès ouverture du site de déclaration fiscale en ligne.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux pour les associés non-résidents.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux pour les associés personnes morales.

MI-AVRIL 2025

- Ouverture du service en ligne de déclaration des revenus 2025.
- Mise à disposition de l'outil d'assistance fiscale sur votre espace extranet.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux + notices fiscales aux associés.

LE SAVEZ-VOUS ?

Votre espace dédié extranet La Française, disponible à l'adresse suivante : https://client.la-francaise.com vous permet d'accéder à un outil d'aide à la déclaration fiscale qui vous guidera dans votre déclaration dès l'ouverture du site des impôts.

POUR CRÉER UN ESPACE EXTRANET, RIEN DE PLUS SIMPLE...

ÉTAPE 1

Identifiez-vous

Saisissez l'url suivante dans la barre de navigation de votre explorateur :
https://lfgrou.pe/digital

Renseignez votre référence client (présente sur votre bordereau de distribution) ainsi que votre adresse e-mail et votre numéro de téléphone mobile.

ÉTAPE 2

Activation de votre espace dédié

Après validation de votre demande, vous recevrez un e-mail avec un lien vous donnant accès à une page Internet.

Sur cette page, saisissez le code SMS envoyé sur le numéro de téléphone mobile que vous aurez préalablement renseigné.

Lors de cette saisie, respectez scrupuleusement les minuscules et majuscules, puis validez.

ÉTAPE 3

Encore quelques secondes et vous y êtes...

Les « conditions générales d'utilisation » s'affichent sur votre écran.

Prenez-en connaissance puis validez.

Après validation, vous accédez à une page Internet sur laquelle vous êtes invité à saisir votre mot de passe personnel pour découvrir votre espace dédié.

Mémorisez votre mot de passe personnel nécessaire à vos futures consultations.

À noter : *pour faciliter vos prochaines connexions, vous recevrez un e-mail avec votre « identifiant » et le lien d'accès à votre Extranet.* ***Ces informations sont à conserver.***

CONJONCTURE IMMOBILIER D'ENTREPRISE

par Virginie Wallut, Directrice Recherche & ISR immobilier

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

L'incertitude pèse sur la croissance

Après une croissance modeste en 2023 avec une hausse du PIB de 0,5 %, 2024 pâtit des incertitudes liées au contexte géopolitique mondial et à la dégradation de l'environnement économique. Fin décembre, la Banque Centrale Européenne (BCE) anticipe une hausse de 0,7 % du PIB en 2024. Confrontées à une demande atone et à des perspectives très incertaines, les entreprises restreignent leurs dépenses d'investissement et le marché du travail se détériore lentement. Les exportations européennes sont également en berne et la compétitivité de certains secteurs d'activité vacille. Le virage protectionniste qui s'annonce aux États-Unis, les difficultés structurelles dans l'industrie et l'instabilité politique en France et en Allemagne limitent les marges de progression de l'activité économique dans la zone euro en 2025.

Hors Jeux Olympiques et Paralympiques, l'activité économique, en France, peine à trouver de l'élan, sans caler pour autant. Au quatrième trimestre 2024, la Banque de France anticipe une croissance nulle ce qui porterait la croissance à 1,1 % sur l'ensemble de l'année 2024. Elle serait surtout tirée par le commerce extérieur mais freinée par des phénomènes de déstockage. En dépit des gains de pouvoir d'achat des revenus salariaux, la consommation progresserait modérément en 2024, pénalisée par le maintien du taux d'épargne à un niveau supérieur de près de 3 points à son niveau pré-Covid. L'investissement des entreprises et des ménages pèserait négativement sur l'activité, sous l'effet retardé de la dégradation passée des conditions de financement, dans un contexte d'incertitudes qui renforce les comportements attentistes des agents privés. Dans le bâtiment, par exemple, l'attentisme lié au contexte d'incertitudes, notamment sur les dispositifs en faveur du logement, vient contrebalancer l'effet positif de la baisse des taux d'intérêt et du redémarrage des crédits immobiliers.

En zone euro, l'inflation a diminué sous les 2 % en septembre mais est repartie à la hausse au quatrième trimestre, en raison d'effets de base défavorables sur l'énergie. Au final, l'inflation en zone euro atteint 2,4 % en décembre 2024, en hausse pour le troisième mois consécutif. En France, sur l'ensemble de l'année 2024, l'inflation totale diminuerait, passant de 3,0 % en glissement annuel au premier trimestre à 1,9 % au quatrième trimestre.

Le mouvement de reflux de l'inflation en zone euro a permis à la Banque Centrale Européenne de baisser ses taux d'intérêt à quatre reprises depuis 2024, ramenant de 4 % à 3 % son principal taux directeur. Même si le calendrier des futures baisses reste encore incertain compte tenu des tensions politiques et économiques globales, la poursuite d'une politique monétaire moins restrictive devrait néanmoins se répercuter sur les marchés immobiliers européens. En France l'impact de la baisse des taux directeurs de la BCE a été limité. L'OAT 10 ans a terminé 2024 à 3,2 %, en hausse de 60 points de base comparé à fin 2023 où elle atteignait 2,6 %, après une année particulièrement volatile. Cette hausse du taux sans risque français est principalement due à des facteurs d'ordre politique, qui ont fait naître une prime de risque pays pour la France. Début janvier, la France se finance ainsi à 10 ans à 3,3 %, 85 points de base au-dessus du Bund allemand.

Source : Banque Centrale Européenne, Banque de France Banque de France.

MARCHÉ LOCATIF DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Une période d'attentisme

2024 aura été marquée par l'attentisme des utilisateurs. Le climat géopolitique mondial et la situation économique de la France, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter et intensifient les renégociations. La demande placée en Île-de-France atteint 1 750 000 m² en 2024, un volume en retrait de 11 % sur un an, et de 21 % par rapport à la moyenne décennale. Malgré un retour du travail en présentiel plus important, les principaux moteurs de la demande restent la recherche de centralité et de qualité, à combiner avec une recherche de rationalisation des coûts immobiliers.

L'offre continue à progresser, soutenue à la fois par les libérations d'entreprises, qui réduisent leur empreinte immobilière, et par un volume important de livraisons d'immeubles neufs ou restructurés. Si dans les localisations qui souffraient d'un manque de surfaces disponibles, cette progression permet de fluidifier les marchés ; dans les segments de marché où l'offre était déjà abondante, cette hausse de la vacance va nécessairement entraîner des conséquences sur les niveaux de loyer. Au total, l'offre immédiate atteint 5,6 millions de m² en Île-de-France, fin décembre 2024, en hausse de 22 % sur un an. En Île-de-France, la vacance tutoie les 10 % dans un marché qui reste très segmenté entre les localisations centrales et les périphéries, particulièrement impactées par la contraction de l'activité.

Reflétant la polarisation des marchés, les loyers continuent sur une trajectoire divergente. D'un côté les localisations centrales voient leurs loyers se consolider à des niveaux records. En périphérie où la compétition est forte du fait d'une offre abondante les ajustements à la baisse des valeurs locatives faciales se poursuivent. Le loyer facial correspond à la valeur inscrite au bail et ne tient pas compte des mesures d'accompagnement consenties par les propriétaires. Ce sont des franchises de loyers, qui s'élevaient en moyenne à 25,4 % au troisième trimestre 2024. Elles peuvent atteindre plus de 40 % dans les périphéries ou à La Défense. Par ailleurs, après une période de forte inflation qui a conduit à des indexations de loyer substantielles, les locataires arrivés en fin de bail se tournent vers leurs propriétaires pour effacer une partie des indexations cristallisées ces dernières années.

Source : CBRE, MBE, JLL.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Une année morose malgré un frémissement des volumes au quatrième trimestre

En 2024, les volumes d'investissement restent modestes même si le quatrième trimestre semble initier une nouvelle dynamique. Finalement, l'année s'achève sur un volume d'investissement en immobilier d'entreprise proche de 16 milliards d'euros, une baisse d'environ 8 % sur un an, et un volume en retrait de 47 % comparé à la moyenne quinquennale. Cette hausse est portée par le fort rebond de la logistique et le retour des investisseurs internationaux.

La logistique concentre en effet l'attention des investisseurs avec 5,1 milliards d'euros investis sur l'année, un volume légèrement supérieur à celui des bureaux, et une hausse de 68 % sur un an. Malgré une moindre croissance de la consommation, cette classe d'actifs bénéficie toujours de bons fondamentaux et semble présenter un bon point d'entrée, après avoir globalement terminé sa phase de correction de prix.

Sur le segment des bureaux, le marché atone au premier semestre a vu son activité progresser avec le retour d'une certaine liquidité au quatrième trimestre. La combinaison de la signature de quelques transactions de plus de 100 millions d'euros et la finalisation de plusieurs transactions inférieures à 50 millions d'euros a contribué à ralentir la chute des volumes d'investissement. Finalement, près de 5 milliards d'euros ont été investis en immobilier de bureaux, en France, en 2024, actant un recul de 21 % sur un an.

Avec 2,5 milliards d'euros investis, les commerces affichent un volume en baisse de 16 % sur un an et ne représentent que 15 % des volumes investis en immobilier d'entreprise. Le marché reste très concentré sur les boutiques en pied d'immeuble, les retail parks et le commerce alimentaire, qui présentent des montants unitaires plus faibles que les centres commerciaux.

Le quatrième trimestre 2024 affiche les premières décompressions de taux enregistrés depuis la phase de hausse des taux initiée début 2022, notamment sur les taux prime logistique, qui finissent l'année à 4,90 %, après une baisse de 10 points de base. Les taux prime des meilleurs actifs bureaux sont restés stables en 2024, semblant confirmer l'atterrissage des marchés. L'écart continue cependant de se creuser avec les localisations ou actifs plus secondaires qui continuent à connaître des décompressions de leur taux de rendement.

Source : CBRE, MBE, JLL.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE (IDF)

Marché utilisateur en IDF	2024	2023	2024 vs. 2023
Demande placée	1 750 000 m²	1 959 000 m²	↘
Taux de vacance	9,3 %	7,9 %	↗
Loyer moyen neuf Paris QCA*	980 €/m²/an	913 €/m²/an	↗

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2024	2023	Évolution attendue 2024 vs. 2023
Volume d'investissement France	16,2 Mds €	17,4 Mds €	↘
Bureau	5,0 Mds €	6,5 Mds €	↘
Commerce	2,5 Mds €	3,0 Mds €	↘
Logistique	5,1 Mds €	3,2 Mds €	↗
Diversification	3,6 Mds €	4,9 Mds €	↘
Taux de rendement prime			
Bureau Paris	4,20 %	4,15 %	=
Bureau régions	5,60 %	5,50 %	↗
Commerce			
Pieds d'immeuble	*4,25 %*	*4,50 %*	↘
Retail parks	*5,75 %*	*5,75 %*	=
Logistique	4,90 %	5,00 %	↘

** Quartier Central des Affaires.*
Source : Immostat, CBRE, MBE.

LOGISTIQUE

Un marché utilisateur ralenti par la dégradation de l'environnement économique

Si une poignée de grandes transactions signées en fin d'année a permis un rebond de la demande au quatrième trimestre, l'ensemble de l'année est marqué par un net ralentissement. En 2024, la demande placée en immobilier logistique a totalisé moins de 3,1 millions de m², accusant un repli de 24 % sur un an et de 31 % par rapport à la moyenne quinquennale. La multiplication des incertitudes liées au contexte géopolitique et la dégradation de l'environnement économique ont souvent poussé les utilisateurs à mettre sur pause leur projet, dans l'attente d'une meilleure visibilité. Les nouvelles prises à bail ont été motivées par des logiques de rationalisation et d'optimisation de l'outil logistique, des moteurs traditionnellement moins consommateurs de surfaces.

Conséquence du recul de l'activité locative, l'offre a continué sa progression au deuxième semestre 2024 pour atteindre 3,9 millions de m² fin décembre 2024, une hausse de 24 % sur un trimestre. Le taux de vacance, s'il atteint 5,1 %, reste en deçà du seuil d'équilibre des marchés. La hausse de l'offre, qui reste inégalement répartie sur le territoire, permet de fluidifier le marché dans les poches historiques de rareté, à l'instar des régions Rhône-Alpes et PACA où la vacance reste contenue à 4,3 % et 1,7 % respectivement. Avec 2,8 millions de m² en état d'usage, l'offre immédiate a progressé sous l'effet des libérations, qui ont plus que doublé en un an, alors que l'offre neuve restait stable sur la même période.

Si la demande ralentit, les fondamentaux du marché logistique à long terme restent solides avec notamment des besoins de modernisation de l'outil logistique toujours prégnants pour de nombreux utilisateurs, et une mise en conformité aux règles environnementales nécessaires, notamment dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire. Dans ce contexte, après une période de hausse, les valeurs locatives faciales devraient se stabiliser. L'ajustement à ce nouvel environnement plus offreur se ferait d'abord par le niveau des mesures d'accompagnement, notamment dans les marchés où l'offre est la plus abondante.

Source : CBRE, JLL.

COMMERCE

Des consommateurs prudents

En 2024, la croissance économique est restée faible, entraînant une prudence accrue chez les consommateurs. Si le recul de l'inflation a provoqué une amélioration du pouvoir d'achat, la consommation des ménages est restée limitée. Les salariés du privé restent en effet en retard sur les prix depuis le début de la crise inflationniste. Sur trois ans, les hausses de salaire n'ont pas permis de rattraper l'inflation, laissant les ménages avec un pouvoir d'achat inférieur à celui qu'ils avaient en 2021. Les consommateurs réduisent leurs dépenses discrétionnaires, notamment l'habillement ou les biens d'équipement de la maison, pour se concentrer sur les produits de première nécessité. Ils continuent de privilégier l'épargne de précaution, qui demeure en hausse sur un an, et nettement supérieure à la période pré-Covid.

Dans ce contexte, les détaillants traditionnels cherchent de nouvelles sources de revenus tout en cherchant à se positionner comme des acteurs responsables. Le marché de l'occasion connaît ainsi une véritable explosion. Decathlon et Fnac Darty ont, par exemple, lancé une plateforme de vente de produits reconditionnés. On note également l'émergence de modèles commerciaux alternatifs, comme ces marketplaces locales, qui permettent aux fermiers et commerçants locaux de vendre leurs produits via une plateforme commune. Ainsi, les commerçants tirent parti du numérique pour accéder à une clientèle plus large tout en préservant l'ancrage local.

Le Grand Paris et les métropoles régionales ont enregistré en 2024 une demande soutenue d'enseignes nationales et internationales. L'offre disponible ne permet d'y répondre que très difficilement, les artères prime concentrant l'essentiel des demandes alors que l'offre y est quasi inexistante en raison de la faible rotation des enseignes.

En l'absence d'offres, certaines enseignes ont été contraintes de se rabattre sur des artères n°1-1 bis*. C'est le cas notamment des enseignes nées sur Internet (DVNB), qui y trouvent un bon compromis entre emplacement et valeur locative. Néanmoins, la majorité des enseignes préfèrent attendre la libération du bon emplacement. Les artères secondaires continuent de pâtir du manque d'intérêt des enseignes et de la faiblesse des flux piétons. En 2024, elles enregistrent une augmentation de leur vacance.

Source : CBRE, MBE.

SANTÉ

Un actif résilient dans un environnement instable

2024 a marqué un coup d'arrêt au phénomène de consolidation qu'ont connu ces dernières années les réseaux de santé, comme les cliniques privées, les groupes d'EHPAD ou les réseaux de soins en général. Des facteurs réglementaires, réputationnels avec des scandales comme Orpea et des sujets tarifaires avec les caisses d'État ont impacté le développement des réseaux de soin, et par ricochet le marché de l'investissement en immobilier de santé. En 2024, les volumes d'investissement en immobilier de santé, en Europe, devraient ainsi s'inscrire en retrait. La demande reste portée par de nouveaux besoins d'investissements pour permettre aux opérateurs de santé d'apporter une réponse aux évolutions des pratiques médicales et aux nouvelles normes environnementales.

Les enjeux de santé publique restent prégnants et déconnectés de l'économie classique. Le secteur de la santé répond à un besoin sociétal majeur, et le vieillissement de la population entraîne une hausse significative des besoins d'accompagnement. Ces fondamentaux solides se traduisent par des rendements solides et stables en immobilier de santé. Cette classe d'actifs a fait preuve de résilience durant la période de hausse des taux enregistrée ces deux dernières années. Ainsi, alors que l'OAT 10 ans a augmenté de près de 300 points de base, les taux de rendement de l'immobilier de santé en Europe n'ont progressé que d'une centaine de points de base. Ils s'élevaient fin décembre 2024 à 4,3 % pour les résidences services seniors, 4,9 % pour les maisons de santé et 5,75 % pour les cliniques.

Source : CBRE.

** Artères n°1-1 bis : artères à proximité immédiate des meilleures zones de chalandise.*

L'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

59960 NEUVILLE-EN-FERRAIN
9 et 11 rue du Vert Bois

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS



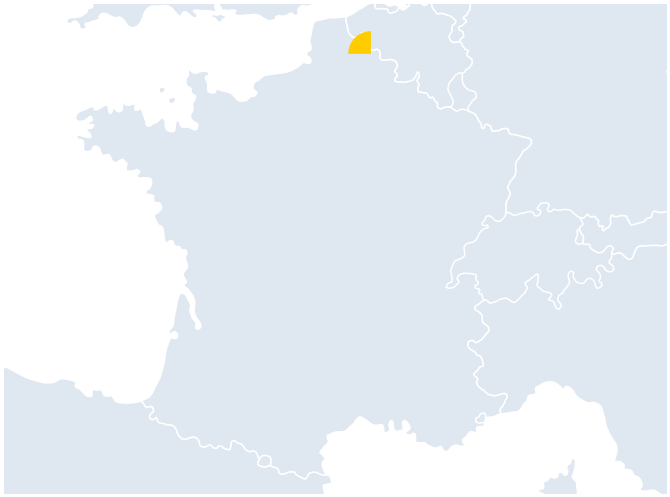
Il s'agit d'un bâtiment d'activité situé à proximité immédiate de l'autoroute A22 au sein du parc d'activité de Neuville-en-Ferrain. Ce parc s'étend sur 94 hectares, accueille 70 entreprises et emploie environ 3 000 salariés.

Livré en avril 2022, le bâtiment développe une surface utile de 6 216 m² et présente les caractéristiques suivantes : une charge au sol de 3 T/m² et une hauteur libre de 8,5 m. L'ensemble se compose de 4 cellules, comprenant des ateliers en rez-de-chaussée et des bureaux répartis entre le rez-de-chaussée et une mezzanine. La répartition actuelle activités/bureaux est de 90 %/10 %. Le site dispose également de 88 emplacements de stationnement.

L'ensemble est loué à 100% à deux locataires : Mechatechnic (46 % du flux) et Fashion Cube (54 % du flux), avec une WALB globale à la date d'acquisition de 5,3 ans.

Surface : 6 216 m²
Montant de l'acquisition : 7 699 000 € AEM[1]
Signature : 25/11/2024
Détenu à 100 % par LF Opportunité Immo.





[1] AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).

ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 4e trimestre 2024 / Validité 1er trimestre 2025

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI Épargne Foncière, une des premières SCPI créée du marché, possède un patrimoine immobilier d'entreprise diversifié géographiquement. Épargne Foncière est la SCPI la plus importante du marché avec plus de 5,2 milliards d'euros de capitalisation.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 06/11/1968
N° de siren : 305 302 689 RCS Paris
Terme statutaire : 31/12/2060
Capital maximum statutaire : 2 000 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 21-03 du 16 mars 2021
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**57 895**
Nombre de parts	**6 229 366**
Capital social effectif	**953 092 998 €**
Variation depuis le 01/01/2024	-
Capitalisation	**5 201 520 610 €**
Prix de souscription (1)	**835,00 €**
Valeur de retrait	**772,38 €**
Valeur de reconstitution	**743,07 €**
Valeur de réalisation	**617,45 €**
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français (2)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents (2)	**ND**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**30 % / 25 %**
Réel au 31/12/2024	**20,05 % / 19,26 %**

(1) Dont commission de souscription égale à 9 % TTC, soit 75,15 € TTC.
(2) Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Alphabet – Bois-Colombes (92)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute d'Épargne Foncière s'élève à **1,7 million d'euros** ce 4e trimestre. Elle a permis de financer la contrepartie au retrait de 2 027 parts. Le nombre de parts en attente de retrait est en net repli ce trimestre en raison de l'annulation de plusieurs ordres de retrait de la part d'un associé institutionnel, il représente 6,2 % du nombre de parts de la SCPI au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, Épargne Foncière capitalise **5,2 milliards d'euros.**

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	2 027
Parts en attente de retrait au 31/12/2024	386 881

Délai de jouissance des parts
Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription.
Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 16 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation baisse de 6,6 % par rapport à celle au 30 juin 2024 (-13,1 % par rapport à fin 2023), pour s'établir à 617,45 euros par part. La nouvelle valeur de reconstitution s'élève, quant à elle, à 743,07 euros par part.

Le prix de part de la SCPI se situant désormais au-dessus de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution), la société de gestion a informé le conseil de surveillance de sa décision de repositionner le prix de part en bas de borne, à **670 euros à compter du 1er janvier 2025**, soit une baisse de 19,8 % de son prix de souscription.

Commentaire de gestion

Ce trimestre a donc été marqué par la décision de la société de gestion d'ajuster le prix de part de votre SCPI. À ce titre nous vous avons adressé un courrier et une communication début janvier.

Depuis le 1er janvier 2025, le prix de souscription de la SCPI Épargne Foncière est composé de la manière suivante :

Valeur nominale	153,00 €
Prime d'émission	517,00 €
Prix de souscription	**670,00 €**

Son prix de souscription total net de tout autre frais s'élève ainsi à 670,00 euros. Après déduction de la commission de souscription de 7,5 % HT (50,25 euros HT) **la valeur de retrait s'établit, quant à elle, à 619,75 euros.**

Dans le contexte immobilier très chahuté, Épargne Foncière enregistre en 2024 un montant de collecte brute de 30 millions d'euros qui a permis de traiter les demandes de retrait. La hausse brutale des taux d'intérêt en 2023, qui a provoqué l'attentisme des investisseurs, a effectivement fortement ralenti la collecte des SCPI ces deux dernières années alors que les demandes de retrait ont continué à progresser sur 2024 mais dans une moindre mesure au regard de 2023. La société de gestion prévoit en 2025 de poursuivre son plan d'arbitrage et de doter un fond de remboursement.

En l'absence de ressources, côté collecte, votre SCPI a poursuivi son plan d'arbitrage avec 8 actifs cédés ce dernier trimestre pour 23,4 millions d'euros représentant plus de 14 000 m². Au total, en 2024, 27 cessions auront été réalisées pour près de 42 500 m², dont 3 600 m² vacants, correspondant à un montant de 147,0 millions d'euros.

Ces fonds ont permis de financer les travaux et restructurations en cours et de rembourser une partie des emprunts contractés par votre SCPI.

L'événement marquant de ce trimestre est la livraison de l'actif de bureaux We à Nanterre (92) qui a fait l'objet d'une démolition-reconstruction avec extension permettant à cet immeuble vieillissant de répondre désormais aux dernières normes environnementales et d'offrir des prestations qui répondent aux nouvelles attentes et usages des locataires. La commercialisation de cet immeuble de 30 000 m², en cours, va donc peser dans les prochains mois sur les taux d'occupation de votre SCPI qui en détient une quote-part de 30 %.

Votre SCPI a également acté la livraison, le 21 novembre, d'un actif acquis en VEFA à Bordeaux (33), le Confluence qui est déjà loué à 79 %.

L'activité locative au 4e trimestre affiche un solde négatif. Les nombreuses locations de petites surfaces, n'ayant pas permis de compenser des surfaces plus importantes libérées par leurs locataires notamment dans l'Open et le O'Mallet, 2 actifs situés à Issy-les-Moulineaux (92).

À noter la signature de 2 baux pour 5 400 m², dans le Galaxia à Toulouse (31) et le maintien en place de l'*Agence Centrale des Organismes de Sécurité Sociale* dans le Valmy à Montreuil (93) sur plus de 16 500 m².

Le taux d'occupation physique s'établit ainsi à 88,3 % (vs. 89,5 % au trimestre précédent) et le taux d'occupation financier à 92,2 % (vs. 93,2 % au trimestre précédent).

L'arrêté des comptes 2024 permet de maintenir la distribution au niveau de celles des trimestres précédents avec un acompte au 4e trimestre de 9,18 euros par part. **Le taux de distribution 2024 d'Épargne Foncière atteint ainsi 4,52 %,** conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

Comme annoncé dans l'éditorial, afin de répondre à un environnement de ressources restreintes tout en conservant un programme d'entretien de votre patrimoine, la société de gestion a pris la décision de ne plus intégrer par anticipation les plus-values des cessions dans les distributions. Ainsi à compter de la distribution du 1er trimestre qui vous sera versée en avril 2025, les versements seront corrélés aux loyers perçus ce qui se traduira concrètement par une baisse des acomptes de distribution, qui, en fonction des ressources de la SCPI et des cessions réellement actées, pourront être complétés en fin d'année par un versement complémentaire de plus-values.

Maillot 2000 – Paris (75)



Retrouvez également Guillaume Allard, Directeur général adjoint La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en image en scannant avec votre smart phone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : https://www.la-francaise.com/fr/epargne-fonciere/

ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 4e trimestre 2024 / Validité 1er trimestre 2025

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	36,72 €
- dont distribution des réserves	17,70 %
Distribution brute avec fiscalité	37,71 €
Taux de distribution (1)	4,52 %
Rendement global immobilier (2)	-8,62 %

Distribution 2024	
1er trimestre (versé le 29/04/2024)	9,18 €
2e trimestre (versé le 30/07/2024)	9,18 €
3e trimestre (versé le 30/10/2024)	9,18 €
4e trimestre (versé le 30/01/2025)	9,18 €
- dont plus-value (3)	-
- dont produits financiers	0,45 €
- après prélèvements sociaux	9,10 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	9,05 €

Variation du prix de part 2024	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	3,65 %	5,02 %	6,64 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) Le rendement global est la somme :
(i) du taux de distribution de l'année N ;
(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).
(3) Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2024.

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Valmy *57-65 rue du Préfet Claude Érignac - 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS*	Maintien	16 840	16 589	33,00 %
BUR	Galaxia *4 rue du Groupe d'Or - 31700 BLAGNAC*	Location	15 210	5 407	100,00 %
BUR	Le Franklin *1 rue Benjamin Franklin - 44816 SAINT-HERBLAIN*	Renouvellement	3 539	3 539	100,00 %
BUR	*50 av. des Champs-Elysées* *5008 PARIS*	Location	1 811	495	100,00 %
BUR	Parc du Millenaire - Bât. 24-26-28-33 *1025 rue Henri Becquerel - 34000 MONTPELLIER*	Location	9 139	2 049	100,00 %
BUR	*46-52 rue Albert* *75013 PARIS*	Renouvellement	11 267	797	100,00 %
BUR	Le Campus zone nord *102 rue de Paris - 91300 MASSY*	Location	13 597	6 411	15,00 %
BUR	CENTRAL GARE *16 rue de Tournai - 59800 LILLE*	Location	4 936	830	100,00 %
BUR	Eurasanté *970-990 rue Eugène Avinée - 59120 LOOS*	Renouvellement	2 962	1 000	100,00 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	O'Mallet *2 rue Maurice Mallet - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX*	4 683	4 683	100,00 %
BUR	L'Open *27 rue Camille Desmouilins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX*	9 381	9 381	55,00 %
BUR	Le Print *6-6bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS*	8 398	2 233	100,00 %
BUR	*7 avenue Gallieni* *94250 GENTILLY*	3 452	3 452	100,00 %
BUR	Le Cinq *11 boulevard Alfred Daney - 33000 BORDEAUX*	4 436	1 936	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
139 207 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Jazz *27-31 cours de l'île Seguin* *92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	7 431	7 300	74,00 %
BUR	We (ex Vectorial) *61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE*	30 260	30 260	30,00 %
BUR	Le Hub *4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET*	14 863	7 384	62,00 %
BUR	L'Open *27 rue Camille Desmouilins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX*	9 382	9 382	55,00 %
BUR	O'Mallet *2 rue Maurice Mallet - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX*	4 683	4 683	100,00 %
BUR	Galaxia *4 rue du Groupe d'Or - 31700 BLAGNAC*	15 210	9 802	100,00 %
BUR	Tour Aviso *49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX*	10 848	4 470	100,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) *1 rue George Stephenson* *78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX*	19 331	11 847	47,00 %
BUR	Le Print *6-6bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS*	8 398	2 574	100,00 %
BUR	Areine *148-152 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	10 358	3 342	74,00 %

RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANTS)

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Lumicon *Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE*	30 270	30 270	30,99 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

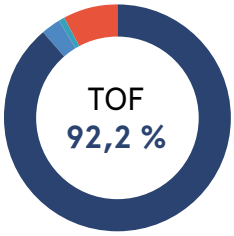
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Hafeninsel 9 *Jean Weipert Straße* *DE 63010 OFFENBACH AM MAIN - ALLEMAGNE*	6 206	0 %	19 750 000 €	31,00 %
COM	Supermarché G20 *82 rue de Gravigny - 91380 CHILLY-MAZARIN*	1 360	0 %	1 900 000 €	100,00 %
COM	Carrefour Market *275 avenue du Maréchal Foch* *01400 CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE*	2 885	0 %	3 322 000 €	100,00 %
COM	Carrefour Market *Rue de la Rouelle - 35120 DOL-DE-BRETAGNE*	4 217	0 %	4 887 000 €	100,00 %
BUR	Le Grenat *3 avenue du Doyen Louis Weil* *38000 GRENOBLE*	1 125	0 %	1 836 362 €	100,00 %
BUR	Le Grenat *3 avenue du Doyen Louis Weil* *38000 GRENOBLE*	2 224	0 %	4 432 888 €	100,00 %
TERRAIN	*1 route de Sainte-Agrève* *43190 TENCE*	0	0 %	85 800 €	100,00 %
COM	*14 boulevard du Jeu de Paume* *1 rue Marceau - 34000 MONTPELLIER*	334	0 %	830 000 €	100,00 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



TOF =
- 89,1 % Locaux occupés
- 2,8 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,3 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,0 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 7,8 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

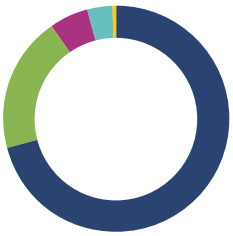
30/09/2024	31/12/2024
89,5 %	**88,3 %**

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2024

Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
283	**173**
Surface en exploitation	Loyers encaissés au cours du trimestre
1 192 964 m²	**39 151 905 €**

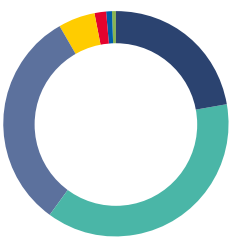
RÉPARTITION DU PATRIMOINE
(EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 70,99 % Bureaux
- 19,36 % Commerces
- 5,73 % Hôtels, tourisme et loisirs
- 3,40 % Santé et éducation
- 0,52 % Logistique et locaux d'activités

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 22,44 % Paris
- 37,59 % Île-de-France
- 31,82 % Régions
- 5,37 % Allemagne
- 1,47 % Pays-Bas
- 0,90 % Royaume-Uni
- 0,41 % Irlande

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

SÉLECTINVEST 1

Situation au 4e trimestre 2024 / Validité 1er trimestre 2025

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Avec une capitalisation de 1,6 milliard d'euros, Sélectinvest 1 a constitué au cours de ses 56 années d'existence un patrimoine diversifié de bureaux et de commerces en Île-de-France, en régions et en Allemagne.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 26/01/1968
N° de siren : 784 852 261 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 459 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 17-38 du 01 septembre 2017
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2024)

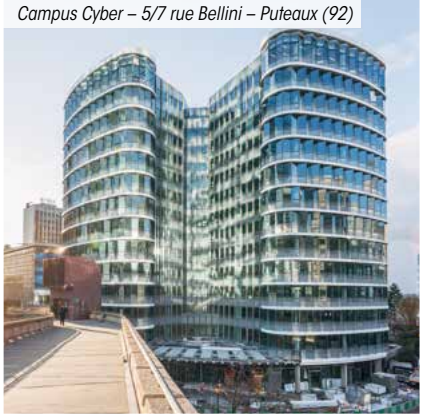
Nombre d'associés	**21 202**
Nombre de parts	**2 425 674**
Capital social effectif	**371 128 122 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-13 702 374 €**
Capitalisation	**1 552 431 360 €**
Prix de souscription (1)	**640,00 €**
Valeur de retrait	**600,00 €**
Valeur de reconstitution	**585,36 €**
Valeur de réalisation	**489,73 €**
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français (2)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents (2)	**ND**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**30 % / 30 %**
Réel au 31/12/2024	**24,57 % / 24,54 %**

(1) Dont commission de souscription égale à 7,5 % TTC, soit 48,00 € TTC.
(2) Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Campus Cyber – 5/7 rue Bellini – Puteaux (92)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Les souscriptions de ce 4e trimestre 2024 représentent **58 k€**. Elles ont permis de financer la contrepartie au retrait de 91 parts. Le nombre de parts en attente de retrait est en net repli ce trimestre en raison de l'annulation de plusieurs ordres de retrait de la part d'un associé institutionnel, il représente 6,0 % du nombre de parts de la SCPI au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, Sélectinvest 1 capitalise **1,6 milliard d'euros.**

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	91
Parts annulées ou remboursées	91
Parts en attente de retrait au 31/12/2024	145 822

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 19 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation baisse de 6,6 % par rapport à celle au 30 juin 2024 (-13,4 % par rapport à fin 2023), pour s'établir à 489,73 euros par part. La nouvelle valeur de reconstitution s'élève, quant à elle, à 585,36 euros par part.

Le prix de part de la SCPI se situant désormais très proche de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution), la société de gestion a informé le conseil de surveillance de sa décision de repositionner le prix de part en bas de borne, à **530 euros à compter du 1er janvier 2025**, soit une baisse de 17,2 % de son prix de souscription.

Votre conseil a été informé par la société de gestion de la convocation d'une assemblée générale ordinaire pour le 23 janvier 2025 et le projet de résolutions lui a été présenté.

Afin de réduire le volume des parts en attente de retrait, la société de gestion a proposé de renforcer la dotation du fonds de remboursement et de modifier les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement. Le conseil a rédigé son rapport invitant à voter favorablement les résolutions proposées.

Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 7 à 12 associés seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité,** leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, **avant le 31 mars 2025, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 bd Raspail, 75006 Paris, ou par courriel :** conseildesurveillance@la-francaise.com.

Commentaire de gestion

Ce trimestre a donc été marqué par la décision de la société de gestion d'ajuster le prix de part de votre SCPI. À ce titre nous vous avons adressé un courrier et une communication début janvier.

Depuis le 1er janvier 2025, le prix de souscription de la SCPI Sélectinvest 1 est composé de la manière suivante :

Valeur nominale	153,00 €
Prime d'émission	377,00 €
Prix de souscription	**530,00 €**

Son prix de souscription total net de tout autre frais s'élève ainsi à 530,00 euros. Après déduction de la commission de souscription de 6,25 % HT (33,12 euros HT) **la valeur de retrait s'établit, quant à elle, à 496,88 euros.**

En 2024, Sélectinvest 1 a enregistré une collecte brute de 1,6 million d'euros qui a permis de compenser 2 478 parts en attente de retrait. Votre SCPI n'a disposé d'aucunes liquidités cette année pour financer de nouvelles acquisitions.

Ce 4e trimestre 2024, l'exécution du programme d'arbitrage de votre SCPI s'est poursuivie selon les prévisions, avec 6 actifs cédés pour un montant de 15,2 millions d'euros, représentant près de plus de 12 800 m² dont près de 9 900 m² vacants. Au total, en 2024, 26 cessions auront été réalisées pour près de 41 600 m², dont 14 100 m² vacants, correspondant à un montant de 149,2 millions d'euros.

Le produit de ces arbitrages a permis à Sélectinvest 1 de doter le fonds de remboursement de votre SCPI, de financer les travaux et restructurations en cours et de rembourser une partie des emprunts contractés par votre SCPI.

L'événement marquant de ce trimestre est la livraison de l'actif de bureaux We à Nanterre (92) qui a fait l'objet d'une démolition-reconstruction avec extension permettant à cet immeuble vieillissant de répondre désormais aux dernières normes environnementales et d'offrir des prestations qui répondent aux nouvelles attentes et usages des locataires. La commercialisation de cet immeuble de 30 000 m², en cours, va donc peser dans les prochains mois sur les taux d'occupation de votre SCPI qui en détient une quote-part de 20 %.

Ce trimestre, votre SCPI a également acté la livraison, le 3 octobre, d'un second actif restructuré à Bordeaux (33), le Madera (ex Espace Kennedy) dont les 5 700 m² de surfaces vacantes sont en cours de commercialisation et des baux en cours de signature en ce début d'année 2025.

L'activité locative au 4e trimestre, affiche un solde positif et un stock de locaux vacants en net diminution de plus de 12 000 m². À noter, la signature d'un bail pour la totalité de la surface de l'immeuble Robinson à Clichy (92), plusieurs signatures pour 4 400 m² dans le Watt à Courbevoie (92) et le maintien en place de la *Croix Rouge* dans le Ipso Facto à Montrouge (92) sur plus de 14 000 m².

Le taux d'occupation physique s'établit ainsi en hausse à 87,7 % (vs. 85,5 % au trimestre précédent) et le taux d'occupation financier à 89,8 % (vs. 90,6 % au trimestre précédent) impacté principalement par la livraison des deux immeubles vacants.

L'arrêté des comptes 2024 permet de maintenir la distribution au niveau de celles des trimestres précédents avec un acompte au 4e trimestre de 6,57 euros par part. **Le taux de distribution 2024 de Sélectinvest 1 atteint ainsi 4,40 %, conforme aux prévisions annoncées il y a un an.**

.../...

…/…

Comme annoncé dans l'éditorial, afin de répondre à un environnement de ressources restreintes tout en conservant un programme d'entretien de votre patrimoine, la société de gestion a pris la décision de ne plus intégrer par anticipation les plus-values des cessions dans les distributions. Ainsi à compter de la distribution du 1er trimestre qui vous sera versée en avril 2025, les versements seront corrélés aux loyers perçus ce qui se traduira concrètement par une baisse des acomptes de distribution, qui, en fonction des ressources de la SCPI et des cessions réellement actées, pourront être complétés en fin d'année par un versement complémentaire de plus-values.

Actualité post clôture : l'assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue au siège de la société de gestion le 23 janvier 2025. Le quorum a été atteint (58 % des voix). Les résolutions ont été adoptées à plus de 99 % des votes exprimés. Vous en trouverez le détail dans votre espace extranet.

Retrouvez également Guillaume Allard, Directeur général adjoint La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en image en scannant avec votre smart phone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : https://www.la-francaise.com/fr/selectinvest-1/

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	26,28 €
- dont distribution des réserves	48,29 %
Distribution brute avec fiscalité	28,19 €
Taux de distribution (1)	4,40 %
Rendement global immobilier (2)	-8,96 %

Distribution 2024	
1er trimestre (versé le 29/04/2024)	6,57 €
2e trimestre (versé le 30/07/2024)	6,57 €
3e trimestre (versé le 30/10/2024)	6,57 €
4e trimestre (versé le 30/01/2025)	6,57 €
- dont plus-value (3)	-
- dont produits financiers	0,36 €
- après prélèvements sociaux	6,51 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	6,46 €

Variation du prix de part 2024	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	3,08 %	3,66 %	4,15 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) Le rendement global est la somme :
(i) du taux de distribution de l'année N ;
(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).
(3) Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2024.

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Ipso Facto *21-23 rue de la Vanne - 92120 MONTROUGE*	Renouvellement	14 246	14 246	66,00 %
BUR	Robinson *7 rue Pierre Dreyfus - 92110 CLICHY*	Location	4 015	4 015	100,00 %
BUR	Watt *16-32 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE*	Location	10 990	4 400	40,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine *27-33 quai Alphonse Le Gallo - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	Extension	17 669	2 672	28,00 %
BUR	Le Campus zone nord *102 rue de Paris - 91300 MASSY*	Location	13 597	6 411	15,00 %
BUR	Tour Part Dieu *129 rue Servient - 69003 LYON*	Location	12 418	1 212	100,00 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	L'Open *27 rue Camille Desmouilins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX*	9 381	9 381	10,00 %
BUR	Le Campus zone nord *102 rue de Paris - 91300 MASSY*	13 597	7 582	15,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine *27-33 quai Alphonse Le Gallo - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	17 669	2 083	28,00 %
BUR	Le Crisco *7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES*	17 075	3 051	25,00 %
BUR	Front Office *12 à 16 rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE*	23 474	1 520	35,00 %

SÉLECTINVEST 1

Situation au 4e trimestre 2024 / Validité 1er trimestre 2025

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
56 278 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	We (ex Vectorial) *61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE*	30 260	30 260	20,00 %
BUR	*24 à 30 avenue du Petit Parc* *94300 VINCENNES*	10 240	4 626	100,00 %
BUR	*150 rue Victor Hugo* *92300 LEVALLOIS-PERRET*	3 821	3 821	100,00 %
BUR	Madera (ex Espace Kennedy) *67 avenue J.F. Kennedy - 33700 MÉRIGNAC*	5 712	5 712	100,00 %
BUR	Watt (ex City Défense) *16-40 rue Henri Régnault - 92400 COURBEVOIE*	10 990	4 805	40,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine *27-33 quai Alphonse Le Gallo* *92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	17 669	4 782	28,00 %
BUR	Le Carillon *5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE*	18 045	7 468	30,00 %
BUR	*2-4-6 rue Neuve Saint-Pierre* *75004 PARIS*	2 950	693	100,00 %
BUR	Nieuport *13 avenue Morane Saulnier - 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY*	4 249	3 107	100,00 %
LOG	Green Square *80-84 rue des Meuniers - 92220 BAGNEUX*	10 563	2 365	100,00 %
BUR	Le Jazz *27-31 cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	7 432	7 300	11,00 %
BUR	L'Open *27 rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX*	9 381	9 381	10,00 %

RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANTS)

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Lumicon *Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE*	30 270	30 270	12,997 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

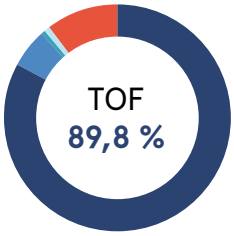
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Hafeninsel 9 *Jean Weipert Straße* *DE 63010 OFFENBACH AM MAIN - ALLEMAGNE*	6 206	0 %	19 750 000 €	13,00 %
BUR	*17 rue Alfred Roll* *75017 PARIS*	103	100 %	900 000 €	100,00 %
COM	*2 rue Lamartine - ZAC de la Courtillière Nord* *77400 SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES*	1 768	0 %	2 200 000 €	100,00 %
COM	*14 rue des Montagnes de Lans* *38130 ÉCHIROLLES*	395	0 %	900 000 €	100,00 %
BUR	Péripole 1 - Bât. Aravis *44 rue Roger Salengro* *94120 FONTENAY-SOUS-BOIS*	2 111	100 %	1 869 700 €	100,00 %
BUR	Péripole 1 - Bât. Belledone *44 rue Roger Salengro* *94120 FONTENAY-SOUS-BOIS*	7 675	100 %	6 771 400 €	100,00 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



TOF =
- 83,2 % Locaux occupés
- 5,6 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,4 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,6 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 10,2 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

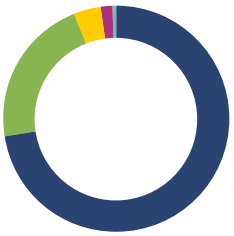
30/09/2024	31/12/2024
85,5 %	**87,7 %**

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2024

Nombre d'immeubles en direct **147**	Nombre d'immeubles via des SCI **101**
Surface en exploitation **458 881 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **17 991 600 €**

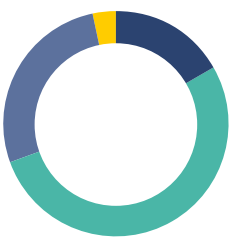
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 72,52 % Bureaux
- 21,41 % Commerces
- 3,87 % Logistique et locaux d'activités
- 1,68 % Hôtels, tourisme et loisirs
- 0,52 % Santé et éducation

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 17,28 % Paris
- 54,50 % Île-de-France
- 24,80 % Régions
- 3,42 % Allemagne

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

Situation au 4e trimestre 2024 / Validité 1er trimestre 2025

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Pionnière sur le marché des SCPI, Crédit Mutuel Pierre 1 a constitué, après 50 années d'existence et au gré de différentes fusions, un patrimoine riche et varié. La taille et la capacité d'arbitrage et d'investissement de cette SCPI lui assurent une bonne mutualisation locative et géographique.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 15/06/1973
N° de siren : 419 867 213 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 1 000 000 044 €
Visa AMF : SCPI n° 17-32 du 01 septembre 2017
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**19 395**
Nombre de parts	**3 819 290**
Capital social effectif	**584 351 370 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-**
Capitalisation	**1 012 111 850 €**
Prix de souscription (1)	**265,00 €**
Valeur de retrait	**243,80 €**
Valeur de reconstitution	**235,55 €**
Valeur de réalisation	**193,37 €**
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français (2)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents (2)	**ND**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés	**30 % / 30 %**
Réel au 31/12/2024	**25,14 % / 25,05 %**

(1) Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 25,44 € TTC.
(2) Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Business Office – bât. A – Marcq-en-Barœuil (59)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Ce trimestre, votre SCPI a enregistré un faible volume de souscriptions. Le nombre de parts en attente de retrait est en net repli ce trimestre en raison de l'annulation de plusieurs ordres de retrait de la part d'un associé institutionnel, il représente 7,2 % du nombre de parts de la SCPI au 31 décembre 2024.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	33
Parts annulées ou remboursées	33
Parts en attente de retrait au 31/12/2024	275 775

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 18 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation baisse de 8,5 % par rapport à celle au 30 juin 2024 (-15,6 % par rapport à fin 2023), pour s'établir à 193,37 euros par part. La nouvelle valeur de reconstitution s'élève, quant à elle, à 235,55 euros par part.

Le prix de souscription de la SCPI se situant désormais au-dessus de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution), la société de gestion a informé le conseil de surveillance de sa décision de repositionner le prix de part en bas de borne, à **215 euros à compter du 1er janvier 2025**, soit une baisse de 18,9 % de son prix de souscription.

Votre conseil a été informé par la société de gestion de la convocation d'une assemblée générale extraordinaire pour le 23 janvier 2025 et le projet de résolutions lui a été présenté.

Le nombre de parts en attente de retrait inscrites sur le registre de la SCPI depuis plus de 12 mois représentait, à la date du 16 octobre 2024 plus de 10 % du nombre total des parts de la SCPI. Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier et après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, la société de gestion doit proposer aux associés la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Dans ce contexte, la société de gestion a proposé de prendre acte du nouveau plan d'arbitrage et sollicité l'autorisation de modifier la dotation, les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement. Le conseil a rédigé son rapport invitant à voter favorablement les résolutions proposées.

Commentaire de gestion

Ce trimestre a donc été marqué par la décision de la société de gestion d'ajuster le prix de part de votre SCPI. À ce titre nous vous avons adressé un courrier et une communication début janvier.

À compter du 1er janvier 2025, le prix de souscription de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 est composé de la manière suivante :

Valeur nominale	153,00 €
Prime d'émission	62,00 €
Prix de souscription	**215,00 €**

Son prix de souscription total net de tout autre frais s'élève ainsi à 215,00 euros. Après déduction de la commission de souscription de 8 % HT (17,20 euros HT) **la valeur de retrait s'établit, quant à elle, à 197,80 euros.**

Ce 4e trimestre 2024, l'exécution du programme d'arbitrage de votre SCPI s'est poursuivie selon les prévisions, avec 4 actifs cédés pour un montant de 49,6 millions d'euros, représentant près de plus de 6 900 m². Au total, en 2024, 12 cessions auront été réalisées pour plus de 25 800 m², dont 8 300 m² vacants, correspondant à un montant de 105,4 millions d'euros.

Le produit de ces cessions a permis à Crédit Mutuel Pierre 1 de financer les travaux et restructurations en cours et de rembourser une partie des emprunts contractés par votre SCPI.

L'événement marquant de ce trimestre est la livraison de l'actif de bureaux We à Nanterre (92) qui a fait l'objet d'une démolition-reconstruction avec extension permettant à cet immeuble vieillissant de répondre désormais aux dernières normes environnementales et d'offrir des prestations qui répondent aux nouvelles attentes et usages des locataires. La commercialisation de cet immeuble de 30 000 m², en cours, va donc peser dans les prochains mois sur les taux d'occupation de votre SCPI qui en détient une quote-part de 30 %.

Ce trimestre, votre SCPI a également acté la livraison d'un second immeuble entièrement restructuré situé au 32 rue de Chabrol à Paris (75010). Ce dernier a été entièrement loué à *Paris Musées* en décembre 2024 dans le cadre d'un bail commercial de 12 ans.

L'activité locative au 4e trimestre affiche un solde légèrement positif avec la résorption de 900 m² vacants. À noter, plusieurs signatures pour 4 400 m² dans le Watt à Courbevoie (92) et le maintien en place de la *Croix Rouge* dans le Ipso Facto à Montrouge (92) sur plus de 14 000 m².

Votre SCPI affiche donc un taux d'occupation physique stable à 80,5 % (vs. 80,6 % au trimestre précédent) alors que le taux d'occupation financier est en baisse à 88,5 % (vs. 92,4 % au 3e trimestre) impacté principalement par la livraison du We à Nanterre.

L'arrêté des comptes 2024 permet de maintenir la distribution au niveau de celle du trimestre précédent avec un acompte au 4e trimestre de 2,64 euros par part. **Le taux de distribution 2024 de Crédit Mutuel Pierre 1 atteint ainsi 4,52 %, conforme aux prévisions annoncées il y a un an.**

Comme annoncé dans l'éditorial, afin de répondre à un environnement de ressources restreintes tout en conservant un programme d'entretien de votre patrimoine, la société de gestion a pris la décision de ne plus intégrer par anticipation les plus-values des cessions dans les distributions. Ainsi à compter de la distribution du 1er trimestre qui vous sera versée en avril 2025, les versements seront corrélés aux loyers perçus ce qui se traduira concrètement par une baisse des acomptes de distribution, qui, en fonction des ressources de la SCPI et des cessions réellement actées, pourront être complétés en fin d'année par un versement complémentaire de plus-values.

Actualité post clôture :
L'assemblée générale extraordinaire de votre SCPI s'est tenue au siège de la société de gestion le 23 janvier 2025. Le quorum a été atteint (57,5 % des voix). Les résolutions ont été adoptées à plus de 99 % des votes exprimés. Vous en trouverez le détail dans votre espace extranet.

Retrouvez également Guillaume Allard, Directeur général adjoint La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en image en scannant avec votre smart phone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : https://www.la-francaise.com/fr/credit-mutuel-pierre-1/

CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

Situation au 4e trimestre 2024 / Validité 1er trimestre 2025

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	10,58 €
- dont distribution des réserves	31,10 %
Distribution brute avec fiscalité	11,97 €
Taux de distribution (1)	4,52 %
Rendement global immobilier (2)	-11,06 %

Distribution 2024	
1er trimestre (versé le 29/04/2024)	2,65 €
2e trimestre (versé le 30/07/2024)	2,65 €
3e trimestre (versé le 30/10/2024)	2,64 €
4e trimestre (versé le 30/01/2025)	2,64 €
- dont plus-value (3)	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,64 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,64 €

Variation du prix de part 2024	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	1,12 %	2,76 %	3,63 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) Le rendement global est la somme :
(i) du taux de distribution de l'année N ;
(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).
(3) Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2024.

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	*32 rue de Chabrol* *75010 PARIS*	Location	2 457	2 457	100,00 %
BUR	Ipso Facto *21-23 rue de la Vanne - 92120 MONTROUGE*	Renouvellement	14 246	14 246	34,00 %
BUR	Le Campus zone nord *102 rue de Paris - 91300 MASSY*	Location	13 597	6 411	50,00 %
BUR	Watt *16-32 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE*	Location	10 990	4 400	35,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine *27-33 quai Alphonse Le Gallo - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	Extension	17 669	2 672	36,00 %
BUR	Ampère e+ *34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE*	Location	14 219	652	6,00 %
BUR	Areine *148-152 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	Location	10 358	786	15,00 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Campus zone nord *102 rue de Paris - 91300 MASSY*	13 597	7 582	50,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine *27-33 quai Alphonse Le Gallo - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	17 669	2 083	36,00 %
BUR	Le Crisco *7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES*	17 075	3 051	25,00 %
BUR	Front Office *12 à 16 rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE*	23 474	1 520	20,00 %
BUR	Tour Part Dieu *129 rue Servient - 69003 LYON*	10 420	592	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
52 979 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	**We (ex Vectorial)** *61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE*	30 260	30 260	30,00 %
BUR	**Station SQY (ex Stephenson)** *1 rue George Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX*	19 331	10 767	53,00 %
BUR	**Watt (ex City Défense)** *16-32 rue Henri Régnault - 92400 COURBEVOIE*	10 990	4 805	35,00 %
BUR	**Plaine Espace** - *17-19 avenue de la Métallurgie* *93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS*	6 464	3 306	100,00 %
BUR	**Le Prisme** *1 rue Georges Braque - 78280 GUYANCOURT*	4 632	4 632	100,00 %
BUR	**Iléo -Horizon Seine** - *27-33 quai Alphonse Le Gallo* *92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	17 669	4 888	36,00 %
BUR	**Le Carillon** *5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE*	18 045	7 468	32,50 %
BUR	**Le Jazz** *27-31 cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	7 432	7 232	15,00 %
BUR	**Le Thalès** *141-145 rue Michel Carré - 95100 ARGENTEUIL*	3 316	3 316	100,00 %

RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	**Lumicon** *Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE*	30 270	30 270	7,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

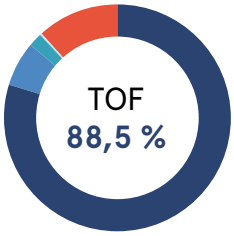
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	*45 rue de Paradis / 2 Cité Paradis* *75010 PARIS*	3 497	0 %	34 000 000 €	100,00 %
BUR	**Hafeninsel 9** - *Jean Weipert Straße* *DE 63010 OFFENBACH AM MAIN - ALLEMAGNE*	6 206	0 %	19 750 000 €	7,00 %
BUR	*114 avenue de Flandre* *75019 PARIS*	1 731	0 %	9 420 000 €	100,00 %
BUR	**Le Marivaux** *11-17 rue Condillac - 33000 BORDEAUX*	1 287	0 %	4 800 000 €	100,00 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



TOF =
- **80,0 %** Locaux occupés
- **6,4 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **2,0 %** Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- **0,1 %** Locaux vacants sous promesse de vente
- **11,5 %** Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

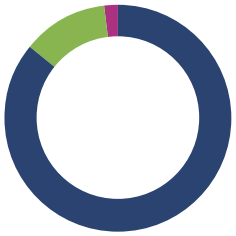
30/09/2024	31/12/2024
80,6 %	**80,5 %**

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2024

Nombre d'immeubles en direct **73**	Nombre d'immeubles via des SCI **59**
Surface en exploitation **271 005 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **9 652 604 €**

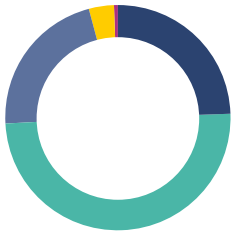
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- **85,88 %** Bureaux
- **12,39 %** Commerces
- **1,73 %** Hôtels, tourisme et loisirs

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- **24,60 %** Paris
- **49,95 %** Île-de-France
- **21,64 %** Régions
- **3,73 %** Allemagne
- **0,08 %** Espagne

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Situation au 4e trimestre 2024 / Validité 1er trimestre 2025

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

LF Grand Paris Patrimoine vise à investir dans des immeubles situés à Paris et dans sa région et à titre accessoire dans des actifs situés en France, en régions, dans les grandes aires urbaines de plus de 300 000 habitants. Le patrimoine est composé à 75 % au moins de locaux de bureaux et commerces, et d'au plus 25 % de locaux logistiques, hôteliers et de résidences de services gérées. La SCPI prend également en compte des critères extra-financiers dans ses politiques de sélection et de gestion des actifs afin de protéger leur valeur actuelle et future au regard de leurs caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 13/10/1999
N° de siren : 424 708 782 RCS Paris
Durée : 90 ans
Capital maximum statutaire : 955 500 000 €
Visa AMF : SCPI n°18-25 en date du 21 août 2018
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**14 600**
Nombre de parts	**4 907 637**
Capital social effectif	**736 145 550 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-**
Capitalisation	**1 251 447 435 €**
Prix de souscription (1)	**255,00 €**
Valeur de retrait	**234,60 €**
Valeur de reconstitution	**236,63 €**
Valeur de réalisation	**191,17 €**
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français (2)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents (2)	**ND**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**35 % / 35 %**
Réel au 31/12/2024	**32,69 % / 32,69 %**

(1) Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 24,48 € TTC.
(2) Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Campus Cyber – 5/7 rue Bellini – Puteaux (92)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute de ce 4e trimestre 2024 atteint **0,9 million d'euros** dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de 3 556 parts. Le nombre de parts en attente de retrait est en net repli ce trimestre en raison de l'annulation de plusieurs ordres de retrait de la part d'un associé institutionnel. il représente 9,1 % du nombre de parts de la SCPI au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, la capitalisation de LF Grand Paris Patrimoine s'élève à **1,3 milliard euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	3 556
Parts en attente de retrait au 31/12/2024	446 650

Délai de jouissance des parts
Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription.
Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 18 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation baisse de 9,2 % par rapport à celle au 30 juin 2024 (-20,6 % par rapport à fin 2023), pour s'établir à 191,17 euros par part. La nouvelle valeur de reconstitution s'élève, quant à elle, à 236,63 euros par part.

Le prix de part de la SCPI se situant désormais très proche de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution), la société de gestion a informé le conseil de surveillance de sa décision de repositionner le prix de part en bas de borne, **à 218 euros à compter du 1er janvier 2025**, soit une baisse de 14,5 % de son prix de souscription.

Commentaire de gestion

Ce trimestre a donc été marqué par la décision de la société de gestion d'ajuster le prix de part de votre SCPI. À ce titre nous vous avons adressé un courrier et une communication début janvier.

À compter du 1er janvier 2025, le prix de souscription de LF Grand Paris Patrimoine est composé de la manière suivante :

Valeur nominale	150,00 €
Prime d'émission	68,00 €
Prix de souscription	**218,00 €**

Son prix de souscription total net de tout autre frais s'élève ainsi à 218,00 euros. Après déduction de la commission de souscription de 8 % HT (17,44 euros HT) **la valeur de retrait s'établit, quant à elle, à 200,56 euros.**

Dans le contexte immobilier très chahuté, LF Grand Paris Patrimoine enregistre en 2024 un montant de collecte brute de 13 millions d'euros qui ont permis de traiter les demandes de retrait. La hausse brutale des taux d'intérêt en 2023, qui a provoqué l'attentisme des investisseurs, a effectivement fortement ralenti la collecte des SCPI ces deux dernières années alors que les demandes de retrait ont continué à progresser sur 2024 mais dans une moindre mesure au regard de 2023.

En l'absence de ressources, côté collecte, votre SCPI n'a pas réalisé d'investissement et a poursuivi son plan d'arbitrage avec un actif parisien cédé ce dernier trimestre pour 26,9 millions d'euros.

Ces fonds ont permis de financer les travaux et restructurations en cours et de rembourser une partie des emprunts contractés par votre SCPI.

L'événement marquant de ce trimestre est la livraison de l'actif de bureaux We à Nanterre (92) qui a fait l'objet d'une démolition-reconstruction avec extension permettant à cet immeuble vieillissant de répondre désormais aux dernières normes environnementales et d'offrir des prestations qui répondent aux nouvelles attentes et usages des locataires. La commercialisation de cet immeuble de 30 000 m², en cours, va donc peser dans les prochains mois sur les taux d'occupation de votre SCPI qui en détient une quote-part de 20 %.

L'activité locative au 4e trimestre affiche un solde négatif. Les nombreuses locations de petites surfaces, n'ayant pas permis de compenser des surfaces plus importantes libérées par leurs locataires notamment dans l'Open à Issy-les-Moulineaux (92) et le Crisco à Sèvres (92).

Le taux d'occupation physique s'établit ainsi à 88,2 % (vs. 90,3 % au trimestre précédent) et le taux d'occupation financier à 94,6 % (vs. 95,6 % au trimestre précédent).

L'arrêté des comptes 2024 conduit à la baisse de la distribution au 4e trimestre avec un acompte ramené à 3,00 euros par part. **Le taux de distribution 2024 de LF Grand Paris Patrimoine atteint ainsi 4,40 %.**

Comme annoncé dans l'éditorial, afin de répondre à un environnement de ressources restreintes tout en conservant un programme d'entretien de votre patrimoine, la société de gestion a pris la décision de ne plus intégrer par anticipation les plus-values des cessions dans les distributions. Ainsi à compter de la distribution du 1er trimestre qui vous sera versée en avril 2025, les versements seront corrélés aux loyers perçus ce qui se traduira concrètement par une baisse des acomptes de distribution, qui, en fonction des ressources de la SCPI et des cessions réellement actées, pourront être complétés en fin d'année par un versement complémentaire de plus-values.

Votre SCPI a publié en décembre 2024 son rapport annuel ESG (Environnement Social et Gouvernance) couvrant la période du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024. Ce rapport est disponible sur le site Internet du groupe La Française à la rubrique « Produits », dans votre extranet ou directement sur : **https://lfgrou.pe/bt**.

Retrouvez également Guillaume Allard, Directeur général adjoint La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en image en scannant avec votre smart phone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : https://www.la-francaise.com/fr/lf-grand-paris-patrimoine/

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	13,53 €
- dont distribution des réserves	15,74 %
Distribution brute avec fiscalité	13,63 €
Taux de distribution (1)	4,40 %
Rendement global immobilier (2)	-16,21 %

Distribution 2024	
1er trimestre (versé le 29/04/2024)	3,51 €
2e trimestre (versé le 30/07/2024)	3,51 €
3e trimestre (versé le 30/10/2024)	3,51 €
4e trimestre (versé le 30/01/2025)	3,00 €
- dont plus-value (3)	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	3,00 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,00 €

Variation du prix de part 2024	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
-17,74 %	0,29 %	3,18 %	3,96 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) Le rendement global est la somme :
(i) du taux de distribution de l'année N ;
(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).
(3) Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2024.

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	**Le Valmy** *57-65 rue du Préfet Claude Erignac 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS*	Renégociation	16 840	16 589	67,00 %
BUR	*106-108 rue La Boétie - 75008 PARIS*	Renouvellement	5 147	2 033	100,00 %
BUR	**Watt** - *16-32 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE*	Location	10 990	4 400	20,00 %
BUR	**Le Campus zone nord** *102 rue de Paris - 91300 MASSY*	Location	13 597	6 411	20,00 %
BUR	**Iléo - Horizon Seine** *27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	Extension	17 669	2 672	36,00 %
BUR	**Le Corbusier** *19 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE*	Extension	3 227	657	100,00 %
BUR	**Ampère e+** - *34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE*	Location	14 219	652	36,50 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	**L'Open** *27 rue Camille Desmouilins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX*	9 381	9 381	35,00 %
BUR	**Le Crisco** - *7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES*	17 075	3 051	50,00 %
BUR	**Le Campus zone nord** - *102 rue de Paris - 91300 MASSY*	13 597	7 582	20,00 %
BUR	**Iléo - Horizon Seine** - *27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	17 669	2 083	36,00 %
BUR	*106-108 rue La Boétie - 75008 PARIS*	5 147	443	100,00 %
BUR	**Le Corbusier** *19 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE*	3 227	657	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
28 673 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	**We (ex Vectorial)** *61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE*	30 260	30 260	20,00 %
BUR	**L'Open** *27 rue Camille Desmouilins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX*	9 381	9 381	35,00 %
BUR	**Wellcome** *172-174 boulevard Camelinat - 92240 MALAKOFF*	14 257	4 077	70,00 %
BUR	**Crisco** - *7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES*	17 075	5 051	50,00 %
BUR	**Iléo - Horizon Seine** - *27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	17 669	4 782	36,00 %
BUR	**Le Quintet D** - *77-83 rue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	4 021	1 553	100,00 %
BUR	**Le Carillon** *5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE*	18 045	7 468	25,00 %
BUR	**Watt (ex City Défense)** *16-40 rue Henri Régnault - 92400 COURBEVOIE*	10 990	4 805	20,00 %
BUR	**Le Hub** - *4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET*	14 863	7 384	10,00 %
BUR	**Vélizy Valley - Bât. Ariane** *18 rue Grange Dame Rose - 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY*	7 103	7 103	30,00 %
BUR	*106-108 rue La Boétie - 75008 PARIS*	5 147	465	100,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

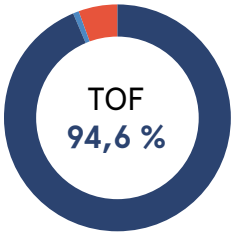
Arbitrage

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
RÉS GÉRÉE	*26 rue Médéric - 75017 PARIS*	4 578	0 %	26 895 000 €	100,00 %

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



TOF =
- **93,6 %** Locaux occupés
- **1,0 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,0 %** Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- **0,0 %** Locaux vacants sous promesse de vente
- **5,4 %** Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

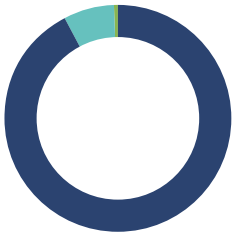
30/09/2024	31/12/2024
90,3 %	**88,2 %**

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2024

Nombre d'immeubles en direct **35**	Nombre d'immeubles via des SCI **27**
Surface en exploitation **243 528 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **8 474 728 €**

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- **92,67 %** Bureaux
- **7,13 %** Santé et éducation
- **0,20 %** Commerces

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- **26,42 %** Paris
- **66,34 %** Île-de-France
- **7,24 %** Régions

LF EUROPIMMO

Situation au 4e trimestre 2024 / Validité 1er trimestre 2025

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Europimmo vise à constituer un patrimoine immobilier européen, avec comme premiers pays cibles : l'Allemagne, les Pays-Bas, la Belgique, l'Irlande, le Luxembourg, plus récemment le Royaume-Uni et désormais l'Espagne. LF Europimmo investit majoritairement dans des immeubles de bureaux dans des marchés locatifs profonds.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 31/07/2014
N° de siren : 803 857 846 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 2 000 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 19-18 du 20 août 2019.
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**15 215**
Nombre de parts	**1 121 259**
Capital social effectif	**897 007 200 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-**
Capitalisation	**1 059 589 755 €**
Prix de souscription (1)	**945,00 €**
Valeur de retrait	**869,40 €**
Valeur de reconstitution	**779,36 €**
Valeur de réalisation	**642,75 €**
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français (2)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents (2)	**ND**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**35 % / 30 %**
Réel au 31/12/2024	**17,84 % / 17,84 %**

(1) Dont commisssion de souscription égale à 9,6 % TTC soit 90,72 € TTC.
(2) Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Suttner-Nobel-Allée 7 – Bochum – Allemagne



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Le volume des capitaux collectés ce trimestre s'élève à **1,2 million d'euros** et ont permis d'assurer la contrepartie au retrait de 1 318 parts. Le nombre de parts en attente est en légère hausse ce trimestre et représente 2,3 % du nombre de parts de la SCPI.

Au 31 décembre 2024, la capitalisation de LF Europimmo s'élève à **1 milliard d'euros.**

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	1 318
Parts en attente de retrait au 31/12/2024	25 699

Délai de jouissance des parts
Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription.
Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 17 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation baisse de 12,5 % par rapport à celle au 30 juin 2024 (-18 % par rapport à fin 2023), pour s'établir à 642,75 euros par part. La nouvelle valeur de reconstitution s'élève, quant à elle, à 779,36 euros par part.

Le prix de part de la SCPI se situant désormais au-dessus de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution), la société de gestion a décidé de repositionner le prix de part en bas de borne, à **725 euros à effet du 1er février 2025**, soit une baisse de 23,3 % de son prix de souscription . Décision prise après l'adoption à plus de 91 % des votes exprimés par l'assemblée générale extraordinaire, des résolutions sur 2e convocation le 31 janvier 2025, en l'absence de quorum à la 1ère convocation le 23 janvier. Vous en trouverez le détail dans votre espace extranet.

Commentaire de gestion

Ce trimestre a donc été marqué par la décision de la société de gestion d'ajuster le prix de part de votre SCPI.

À ce titre nous vous avons invité à participer à l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 23 janvier afin de délibérer sur la réduction de la valeur nominale par part de 800 à 400 euros.

Depuis le 1er février 2025, le prix de souscription de la SCPI LF Europimmo se décompose de la manière suivante :

Valeur nominale	400,00 €
Prime d'émission	325,00 €
Prix de souscription	**725,00 €**

Son prix de souscription total net de tout autre frais s'élève ainsi à 725,00 euros. Après déduction de la commission de souscription de 8 % HT (58,00 euros HT) la valeur de retrait s'établit, quant à elle, à 667,00 euros.

En 2024, LF Europimmo a enregistré **une collecte brute de 13,7 millions d'euros** qui a permis de compenser 14 488 parts en attente de retrait. Votre SCPI n'a disposé d'aucunes liquidités cette année pour financer de nouvelles acquisitions.

Ce 4e trimestre 2024, l'exécution du programme d'arbitrage de votre SCPI s'est poursuivie avec la cession d'un actif à Offenbach en Allemagne, pour un montant de 9,6 millions d'euros (quote-part de 49,02 %). Ces fonds ont permis de financer les travaux et restructurations en cours et de rembourser une partie des emprunts contractés par votre SCPI.

L'activité locative de ce trimestre fait apparaître un solde commercial positif avec quatre relocations qui ont permis de compenser la surface libérée. Mais l'événement important reste la fin de la perception de l'indemnité d'occupation versée par *Porsche* sur l'immeuble Lumicon à Stuttgart en novembre 2024. Cet actif qui générait un revenu locatif de 2 millions d'euros/an (quote-part de 49,02 %) va donc peser sur les résultats de votre SCPI en 2025. Concernant cet actif, La société de gestion analyse un potentiel changement de destination de l'immeuble au regard des marques d'intérêt reçues.

Comme annoncé dans l'éditorial, la SCPI doit faire face à un contexte de ressources contraintes dans lequel la cession d'un immeuble que nous anticipions fin 2024 devait financer des travaux nécessaires au repositionnement et à la relocation de surfaces vacantes. Le décalage de cette vente a conduit votre SCPI à financer ces travaux en partie par les loyers ce qui a réduit les ressources disponibles pour la distribution. **La SCPI a donc acté, en fin d'année, une baisse de -9,5 % de sa distribution annuelle avec un acompte versé au titre du 4e trimestre 2024 de 6,51 euros par part (vs. 10,50 euros par parts aux trimestres précédents).**

Dans ce contexte limité en ressources et afin de finaliser les travaux engagés sur les surfaces vacantes, la SCPI anticipe également une baisse de -21 % de sa distribution prévisionnelle pour l'année 2025.

Retrouvez également Guillaume Allard, Directeur général adjoint La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en image en scannant avec votre smart phone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : https://www.la-francaise.com/fr/lf-europimmo/

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	38,01 €
- dont distribution des réserves	-
Distribution brute avec fiscalité	40,63 €
Taux de distribution (1)	4,30 %
Rendement global immobilier (2)	-13,74 %

Distribution 2024	
1er trimestre (versé le 29/04/2024)	10,50 €
2e trimestre (versé le 30/07/2024)	10,50 €
3e trimestre (versé le 30/10/2024)	10,50 €
4e trimestre (versé le 30/01/2025)	6,51 €
- dont plus-value (3)	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	6,51 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	6,51 €

Variation du prix de part 2024	TRI 5 ans	TRI 10 ans
0,00 %	0,94 %	3,12 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) Le rendement global est la somme :
(i) du taux de distribution de l'année N ;
(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).
(3) Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2024.

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	*Am Sandtorkai 68* *DE 20457 HAMBOURG - ALLEMAGNE*	Location	3 897	1 002	49,02 %
BUR	*90 Bartholomew close* *GBEC1A 7BN LONDRES - ROYAUME-UNI*	Location	2 873	440	80,00 %
BUR	*Ulmer Straße 2-6* *DE 70629 LEINFELDEN-ECHTERDINGEN - ALLEMAGNE*	Location	14 437	883	82,70 %
BUR	Victoria Office - *Heidenkampsweg 73-79* *DE 20457 HAMBOURG - ALLEMAGNE*	Extension	19 972	246	82,70 %
BUR	Le Colombo - *6 avenue Georges Pompidou* *31130 BALMA*	Location	7 878	444	50,00 %
BUR	*400 promenade des Anglais* *06000 NICE*	Location	10 594	726	20,00 %
BUR	Le Hub - *4 place du 8 mai 1945* *92300 LEVALLOIS-PERRET*	Location	14 863	319	20,00 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	*90 Bartholomew close* *GBEC1A 7BN LONDRES - ROYAUME-UNI*	2 873	440	80,18 %
BUR	*400 promenade des Anglais* *06000 NICE*	10 594	645	20,00 %
BUR	Victoria Office - *Heidenkampsweg 73-79* *DE 20457 HAMBOURG - ALLEMAGNE*	19 972	247	82,70 %
BUR	Le Colombo *6 avenue Georges Pompidou - 31130 BALMA*	7 878	444	50,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
25 443 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Hub *4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET*	14 863	7 384	20,00 %
BUR	Track *Oosterdoksstraat 114 - NL 1011 DK AMSTERDAM - PAYS-BAS*	9 947	4 302	50,00 %
BUR	*Hansastraße 33* *DE 90441 NUREMBERG - ALLEMAGNE*	4 846	2 785	82,72 %
BUR	*101 Barbirolli Square* *GB M2 3BG MANCHESTER - ROYAUME-UNI*	8 614	1 054	80,19 %
BUR	The Laim *Landsberger Straße 314 - DE 80687 MUNICH - ALLEMAGNE*	14 471	2 640	49,01 %
BUR	*90 Bartholomew close* *GB EC1A 7BN LONDRES - ROYAUME-UNI*	2 873	256	80,19 %

RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANT)

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Lumicon *Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE*	30 270	30 270	49,01 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

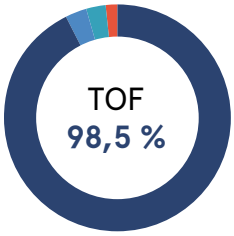
Arbitrage

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Hafeninsel 9 - *Jean Weipert Straße* *DE 63010 OFFENBACH AM MAIN - ALLEMAGNE*	6 206	0 %	19 750 000 €	49,00 %

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



TOF =
- **92,9 %** Locaux occupés
- **2,9 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **2,7 %** Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- **0,0 %** Locaux vacants sous promesse de vente
- **1,5 %** Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

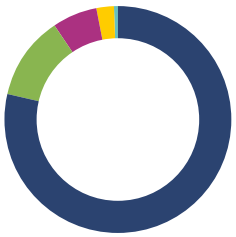
30/09/2024	31/12/2024
90,2 %	**90,4 %**

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2024

Nombre d'immeubles en direct **4**	Nombre d'immeubles via des SCI **48**
Surface en exploitation **265 346 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **416 374 €**

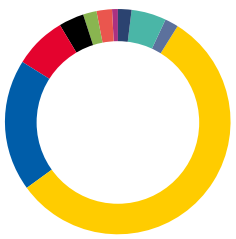
RÉPARTITION DU PATRIMOINE
(EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- **78,97 %** Bureaux
- **12,02 %** Commerces
- **6,34 %** Hôtels, tourisme et loisirs
- **2,55 %** Logistique et locaux d'activités
- **0,12 %** Santé et éducation

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- **9,12 %** **France**
- **1,97 %** Paris
- **5,12 %** Île-de-France
- **2,03 %** Régions
- **90,88 %** **Europe**
- **55,97 %** Allemagne
- **18,82 %** Royaume-Uni
- **7,61 %** Pays-Bas
- **3,51 %** Belgique
- **2,18 %** Irlande
- **2,16 %** Luxembourg
- **0,63 %** Espagne

LF OPPORTUNITÉ IMMO

Situation au 4e trimestre 2024 / Validité 1er trimestre 2025

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Opportunité Immo vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers reposant principalement sur les besoins immobiliers des PME et PMI, ou d'entités locales d'entreprises de taille plus importante. Dans un souci de mutualisation des risques locatifs, LF Opportunité Immo peut diversifier son patrimoine en investissant dans des locaux de toutes catégories (bureaux, commerces, entrepôts, locaux industriels ou techniques).

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 25/07/2012
N° de siren : 752 974 089 RCS Paris
Durée : 50 ans
Capital maximum statutaire : 500 000 000 €
Visa AMF : SCPI n°22-12 en date du 12 août 2022
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**5 907**
Nombre de parts	**1 541 948**
Capital social effectif	**231 292 200 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**+532 500 €**
Capitalisation	**313 015 444 €**
Prix de souscription (1)	**203,00 €**
Valeur de retrait	**184,73 €**
Valeur de reconstitution (2)	**215,61 €**
Valeur de réalisation (2)	**177,31 €**
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français (3)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents (3)	**ND**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**30 % / 25 %**
Réel au 31/12/2024	**13,25 % / 11,18 %**

(1) Dont commission de souscription égale à 10,80 % TTC, soit 21,92 € TTC.
(2) Valeurs sous réserve de l'arrêté comptable définitif au 31/12/2024.
(3) Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.



221 rue Victor Hugo – La Sentinelle (59)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Le volume des capitaux collectés au 4e trimestre représente **3,9 millions d'euros.** Les retraits de 15 774 parts représentant 3,2 millions d'euros, la collecte nette de **0,7 million d'euros** a permis de financer l'acquisition décrite ci-après.

Le nombre de parts en attente de retrait représente ce trimestre 0,46 % du nombre de parts de la SCPI.

Au 31 Décembre 2024, LF Opportunité Immo capitalise près de **313,0 millions d'euros.**

Nouvelles souscriptions	3 550
Souscriptions compensant les retraits	15 774
Parts en attente de retrait au 31/12/2024	7 157

Délai de jouissance des parts
Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du 6e mois qui suit le mois de souscription.
Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 17 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Ses membres ont été informés de l'acquisition d'un ensemble immobilier récent entièrement loué à usage d'entrepôt et activité, à Neuville-en-Ferrain (59).

En fin d'exercice, la valeur de réalisation est en retrait de 2,6 % par rapport à celle arrêtée à mi-année et en baisse de 6,7 % par rapport à celle de fin 2023, sans affecter la valeur de la part.

Commentaire de gestion

En 2024, dans un contexte immobilier chahuté, la collecte nette de LF Opportunité Immo s'élève à 0,7 million d'euros, en net repli par rapport à 2023. La collecte brute de 12,5 millions d'euros a principalement permis de traiter les demandes de retrait et d'assurer la fluidité du marché des parts.

La SCPI a cependant poursuivi ses investissements en 2024 avec l'acquisition à Neuville-en-Ferrain (59) décrite ci-contre.

Ce dernier trimestre a été principalement marqué par la livraison en novembre du dernier bâtiment (F) dans le Technoparc de Lamirault à Collégien (77) et la cession d'un actif à Heyrieux (38).

Le bilan commercial de l'activité locative de votre SCPI reste positif avec la résorption de 450 m² de locaux vacants grâce à la signature d'un bail au Bourget (93) qui n'ont cependant pas compensé les surfaces vacantes livrées à Collégien (77). Le taux d'occupation physique s'affiche donc en baisse à 95,9 % (vs. 97,3 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier est quant lui en légère baisse à 96,6 % (vs. 97,2 %).

Dans le contexte économique actuel, ces indicateurs immobiliers et financiers bien orientés illustrent la résilience de la logistique et se traduisent par une bonne tenue des valeurs d'expertise préservant le positionnement du prix de la part de votre SCPI.

L'atterrissage des comptes 2024 permet de confirmer **un taux de distribution de 5,62 % avec un acompte au 4e trimestre de 3,18 euros par part, en hausse par rapport au trimestre précédent.** Sur la base du budget présenté, la capacité distributive pourrait très légèrement augmenter en 2025.

Retrouvez également Guillaume Allard, Directeur général adjoint La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en image en scannant avec votre smart phone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : https://www.la-francaise.com/fr/lf-opportunite-immo/

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	11,37 €
- dont distribution des réserves	-
Distribution brute avec fiscalité	11,41 €
Taux de distribution (1)	5,62 %
Rendement global immobilier (2)	-1,10 %

Distribution 2024	
1er trimestre (versé le 29/04/2024)	2,73 €
2e trimestre (versé le 30/07/2024)	2,73 €
3e trimestre (versé le 30/10/2024)	2,73 €
4e trimestre (versé le 30/01/2025)	3,18 €
- dont plus-value (3)	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	3,18 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,18 €

Variation du prix de part 2024	TRI 5 ans	TRI 10 ans
0,00 %	3,82 %	4,55 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) Le rendement global est la somme :
(i) du taux de distribution de l'année N ;
(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).
(3) Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2024.



9 et 11 rue du Vert Bois – Neuville-en-Ferrain (59)



91 impasse Johaness Kepler – Saint-Jean d'Illac (33)

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
ACT	Acti - Mitry Mory Bât. B *10 rue Gay Lussac* *77290 MITRY-MORY*	Renégociation	2 800	2 800	100,00 %
ACT	Acti - Mitry Mory Bât. C *10 rue Gay Lussac* *77290 MITRY-MORY*	Location	2 972	594	100,00 %
ACT	Parc de l'Espace *47 bis rue du Commandant Rolland* *93350 LE BOURGET*	Location	9 110	455	100,00 %

LIBÉRATION

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
ACT	Acti - Mitry Mory Bât. C *10 rue Gay Lussac* *77290 MITRY-MORY*	2 972	594	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
9 098 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
ACT	*8 rue de Lamirault (Bât. D) - 10 rue de Lamirault (Bât. E) - 2-14 rue de Lamirault (Bât. F et G)* *77090 COLLÉGIEN*	11 651	4 341	100,00 %
ACT	Urban Valley *16 chemin du Bas des Indes* *95240 CORMEILLES-EN-PARISIS*	12 300	5 133	50,00 %
ACT	Urban Valley - Bât. B *5 rue de l'Hautil* *78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE*	3 532	994	100,00 %
ACT	Zac des Ramassiers *3 allée Aristide Maillol* *31170 COLOMIERS*	10 173	514	100,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple et ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Investissement en direct

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM[1] HT	QP SCPI (%)
ACT/ LOG	*9 et 11 rue du Vert Bois* *59960 NEUVILLE-EN-FERRAIN* (Voir descriptif page 6)	6 216	7 699 000 €	100,00 %

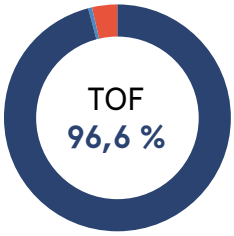
[1] AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).

Arbitrage

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
ACT	*ZI Le Buclay* *Chemin de Savoyan* *38540 HEYRIEUX*	3 042	0 %	4 500 000 €	100,00 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



TOF =
- 96,0 % Locaux occupés
- 0,6 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,0 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,0 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 3,4 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

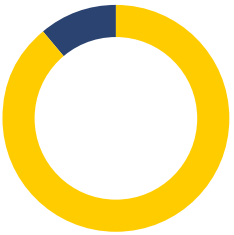
30/09/2024	31/12/2024
97,3 %	**95,9 %**

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2024

Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
39	**7**
Surface en exploitation	Loyers encaissés au cours du trimestre
219 822 m²	**3 964 584 €**

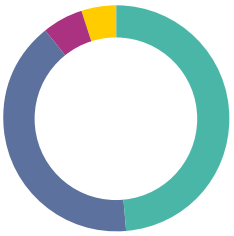
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 89,16 % Logistique et locaux d'activités
- 10,84 % Bureaux

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 48,79 % Île-de-France
- 40,60 % Régions
- 5,82 % Espagne
- 4,79 % Allemagne

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

LF AVENIR SANTÉ

Situation au 4e trimestre 2024 / Validité 1er trimestre 2025

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Avenir Santé participe au développement d'une offre immobilière de santé avec la constitution, directe ou indirecte, d'un patrimoine diversifié d'actifs immobiliers situés dans des états qui sont ou ont été membres de l'Union européenne. Ce patrimoine diversifié sera constitué à 90 % minimum, d'actifs en lien avec le secteur médico-social ou ayant un lien direct ou indirect avec la santé et à titre accessoire, d'autres locaux (emplacements de parkings, bureaux, locaux d'entrepôts, commerces, etc.), dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 20/07/2021
N° de siren : 901 601 583 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 300 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 21-16 du 22 octobre 2021
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**8 019**
Nombre de parts	**772 382**
Capital social effectif	**115 857 300 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**+24 532 200 €**
Capitalisation	**231 714 600 €**
Prix de souscription (1)	**300,00 €**
Valeur de retrait	**273,00 €**
Valeur de reconstitution (2)	**296,80 €**
Valeur de réalisation (2)	**242,62 €**
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français (3)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents (3)	**ND**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**45 % / 40 %**
Réel au 31/12/2024	**23,75 % / 16,40 %**

(1) Dont commission de souscription égale à 10,8 % TTC soit 32,4 € TTC.
(2) Valeurs sous réserve de l'arrêté comptable définitif au 31/12/2024.
(3) Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Au cours du 4e trimestre 2024, LF Avenir Santé enregistre une collecte brute de **11,8 millions d'euros.**

Les retraits de 2 638 parts représentant **0,8 million d'euros**, la collecte nette atteint **11,0 millions d'euros**, ce qui permettra de financer des projets d'acquisitions en cours de réalisation.

Au 31 décembre 2024, la capitalisation de LF Avenir Santé a atteint près de **231,7 millions d'euros.**

Nouvelles souscriptions	36 762
Souscriptions compensant les retraits	2 638
Parts en attente de retrait au 31/12/2024	-

Délai de jouissance des parts
Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du 6e mois qui suit le mois de souscription.
Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 16 décembre dernier au siège de la société de gestion.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation est stable par rapport à celle arrêtée à mi-année et en baisse de 2,9 % par rapport à celle de fin 2023, sans affecter la valeur de la part.

Commentaire de gestion

En 2024, LF Avenir Santé a poursuivi son développement et a enregistré une collecte nette de 49 millions d'euros dont 11 millions d'euros au dernier trimestre. Ces ressources nouvelles lui ont permis de développer son portefeuille en France en participant à l'acquisition d'une Clinique à Saint-Priest-en-Jarez (42) à hauteur de 23,4 millions d'euros. De nouvelles acquisitions sont à l'étude.

Les taux d'occupation de votre SCPI se sont maintenus au meilleur niveau cette année encore.

L'atterrissage des comptes 2024 permet de confirmer un taux de distribution de 5,20 % avec un acompte au 4e trimestre de 4,20 euros par part, en hausse par rapport au trimestre précédent. Sur la base du budget présenté, la capacité distributive devrait être maintenue en 2025.

Votre SCPI publiera début avril son rapport annuel ESG (Environnement Social et Gouvernance) couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2024. Ce rapport sera disponible sur le site Internet du groupe la Française à la rubrique « Produits », dans votre extranet ou directement sur : **https://lfgrou.pe/bt**.

Retrouvez également Guillaume Allard, Directeur général adjoint La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en image en scannant avec votre smart phone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : https://www.la-francaise.com/fr/lf-avenir-sante-1/

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	14,10 €
- dont distribution des réserves	5,82 %
Distribution brute avec fiscalité	15,60 €
Taux de distribution (1)	5,20 %
Rendement global immobilier (2)	2,30 %

Distribution 2024	
1er trimestre (versé le 29/04/2024)	3,30 €
2e trimestre (versé le 30/07/2024)	3,30 €
3e trimestre (versé le 30/10/2024)	3,30 €
4e trimestre (versé le 30/01/2025)	4,20 €
- dont plus-value (3)	-
- dont produits financiers	0,18 €
- après prélèvements sociaux	4,17 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	4,15 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) Le rendement global est la somme :
(i) du taux de distribution de l'année N ;
(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).
(3) Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2024.

Médicina – Bordeaux (33)



Building 8 – Dublin – Irlande



9bis rue de la Piot – Saint-Priest-en-Jarez (42)



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.









Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



TOF =

94,0 %	Locaux occupés
6,0 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2024	31/12/2024
100,0 %	100,0 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2024

Nombre d'immeubles en direct 0	Nombre d'immeubles via des SCI 31
Surface en exploitation 49 180 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre 2 585 364 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE
(EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



100,00 % Santé et éducation

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



32,75 %	Paris
5,58 %	Île-de-France
40,09 %	Régions
11,93 %	Belgique
9,65 %	Irlande

LF CROISSANCE & TERRITOIRES

Situation au 4e trimestre 2024 / Validité 1er trimestre 2025

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Le patrimoine de LF Croissance & Territoires est composé d'actifs situés principalement dans les régions françaises (hors Île-de-France), étant précisé que ce dernier pourra également comprendre des actifs sélectionnés en région Île-de-France. Sa politique d'investissement repose sur des critères clairs et stables :

- **75 % au moins de locaux de bureaux, de commerces, de santé et d'éducation et,**
- **25 % au plus d'autres typologies d'actifs immobiliers dès qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial (logistique, locaux d'activités, entrepôts, hôtels, tourisme et loisirs …).**

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 08/01/1986
N° de siren : 334 325 586 RCS Paris
Capital maximum statutaire : 200 000 000 €
Terme statutaire : 01/12/2081
Visa AMF : SCPI n°24-05 en date du 22 mars 2024
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM e**n date du 24/06/2014
Dépositaire : Société Générale Securities Services

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**2 707**
Nombre de parts	**441 186**
Capital social effectif	**67 324 984 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-**
Capitalisation	**110 737 686 €**
Prix de souscription (1)	**251,00 €**
Valeur de retrait	**228,41 €**
Valeur de reconstitution (2)	**277,39 €**
Valeur de réalisation (2)	**228,09 €**
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français (3)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents (3)	**ND**
Situation d'endettement	
Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**30 % / 25 %**
Réel au 31/12/2024	**3,74 % / 3,74 %**

(1) Dont commission de souscription égale à 10,8 % TTC soit 27,10 € TTC.
(2) Valeurs sous réserve de l'arrêté comptable définitif au 31/12/2024.
(3) Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Portefeuille Hyde Park – France



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Au cours du 4e trimestre 2024, LF Croissance & Territoires enregistre une collecte brute de 2,8 millions d'euros dont la totalité a permis d'assurer la contrepartie au retrait de 11 167 parts.

Le nombre de parts en attente de retrait est en baisse ce trimestre et représente 0,8 % du nombre de parts de la SCPI.

Au 31 décembre 2024, la capitalisation de LF Croissance & Territoires s'élève à **110,7 millions d'euros.**

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	11 167
Parts en attente de retrait au 31/12/2024	3 588

Délai de jouissance des parts
Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du 4e mois qui suit le mois de souscription.
Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 19 décembre dernier au siège de la société de gestion.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation progresse légèrement de 0,3 % par rapport à celle arrêtée à mi-année et en baisse de 2,1 % par rapport à celle de fin 2023, sans affecter la valeur de la part.

Le conseil de surveillance est aujourd'hui composé de 15 membres et le mandat de 8 d'entre eux arrive à son terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 8 associés au plus seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité,** leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, **avant le 31 mars 2025, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 bd Raspail, 75006 Paris, ou par courriel :** conseildesurveillance@la-francaise.com.

Commentaire de gestion

2024 a été marquée par le repositionnement de votre SCPI et son lancement commercial. Dans le contexte immobilier fortement chahuté, votre SCPI a collecté 4,3 millions d'euros qui ont permis de traiter les demandes de retrait et d'assurer la fluidité du marché des parts.

LF Croissance & Territoires a réalisé en fin de trimestre l'arbitrage d'un bien situé à Augny (57). Au terme de cet arbitrage, le parc immobilier de la SCPI atteint 50 556 m² (vs. 50 727 m² au 3e trimestre). L'activité locative du 4e trimestre enregistre un léger excédent de congés de 430 m².

Il en résulte un taux d'occupation physique de 85,8 % (vs. 86,7 % au trimestre précédent) et un taux d'occupation financier (méthode ASPIM) de 88 % (vs. 89,2 % au trimestre précédent).

Le produit de la cession de l'actif d'Issy-les-Moulineaux (92), le dernier jour du trimestre précédent, a notamment permis de rembourser en fin d'année une ligne de financement à court terme à taux variable.

Grace à une situation locative satisfaisante et aux deux arbitrages réalisés en 2024, l'atterrissage des comptes permet une hausse de la distribution par rapport à celle des trimestres précédents avec un acompte en augmentation au 4e trimestre de 6,69 euros par part, dont 3,69 euros de plus-values. **Le taux de distribution, en hausse sensible, atteint ainsi 6,25 % pour l'exercice 2024.** Sur la base du budget présenté, la capacité distributive devrait être maintenue en 2025.

Retrouvez également Guillaume Allard, Directeur général adjoint La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en image en scannant avec votre smart phone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : https://www.la-francaise.com/fr/lf-croissance-territoires/

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	15,69 €
- dont distribution des réserves	31,36 %
Distribution brute avec fiscalité	15,69 €
Taux de distribution (1)	6,25 %
Rendement global immobilier (2)	4,13 %

Distribution 2024	
1er trimestre (versé le 29/04/2024)	3,00 €
2e trimestre (versé le 30/07/2024)	3,00 €
3e trimestre (versé le 30/10/2024)	3,00 €
4e trimestre (versé le 30/01/2025)	6,69 €
- dont plus-value (3)	1,89 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	6,69 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	6,69 €

Variation du prix de part 2024	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	2,69 %	4,44 %	7,34 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) Le rendement global est la somme :
(i) du taux de distribution de l'année N ;
(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).
(3) Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2024.

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Parc de l'Angevinière - Bât. E *15 boulevard Marcel Paul* *44800 SAINT-HERBLAIN*	Renouvelle-ment	1 000	233	100,00 %
BUR	Polygone Park - Bât. D *72 rue des Sureaux* *59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS*	Maintien	1 357	349	100,00 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Espace Saint-Christophe *3 avenue de Béguines* *95800 CERGY*	3 546	661	50,00 %
BUR	Campus 1 - Bât. B *1 avenue de l'Europe* *31400 TOULOUSE*	666	120	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
7 161 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Centre Commercial Colombia *40 place du Colombier* *35000 RENNES*	1 726	1 726	100,00 %
BUR	*3 rue de la Coopérative* *67000 STRASBOURG*	1 326	1 067	100,00 %
BUIR	Le Vega *5 rue de la Galmy* *77000 CHESSY*	679	534	100,00 %
BUR	Le Ponant 1 *3 place Magellan* *44800 SAINT-HERBLAIN*	3 164	934	100,00 %
BUR	*3 rue Nationale* *92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	1 482	1 310	24,93 %
BUR	*1 rue de Chazelles* *75017 PARIS*	210	210	50,00 %
BUR	Le Kepler *1 rue Michael Faraday* *44800 SAINT-HERBLAIN*	1 021	497	100,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

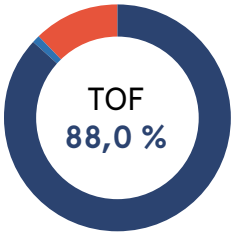
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrage

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	*12-13 rue du Bois d'Orly* *ZAC Dunil* *57685 AUGNY*	172	0 %	171 000 €	100,00 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



TOF =
- 86,8 % Locaux occupés
- 1,2 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,0 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,0 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 12,0 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2024	31/12/2024
86,7 %	**85,8 %**

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2024

Nombre d'immeubles en direct **50**	Nombre d'immeubles via des SCI **43**
Surface en exploitation **50 556 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **1 368 838 €**

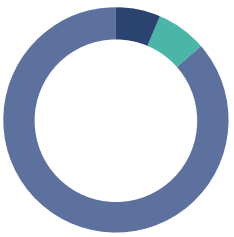
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 62,70 % Bureaux
- 32,65 % Commerces
- 4,65 % Santé et éducation

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 6,55 % Paris
- 7,08 % Île-de-France
- 86,37 % Régions

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

LF LES GRANDS PALAIS

Situation au 2e semestre 2024 / Validité 1er semestre 2025

SCPI À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Les Grands Palais est la première et seule SCPI viticole du marché ! Sa stratégie d'investissement vise à constituer un patrimoine viticole diversifié et à cibler des propriétés viticoles « haut de gamme » de différentes régions françaises afin de profiter de la diversité et de la qualité des terroirs nationaux. Les différentes propriétés viticoles sont louées par bail rural à long terme à des exploitants viticoles.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI - Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Date de création : 17 décembre 2018
N° de siren : 844 687 483 RCS PARIS
Capital maximum statutaire : 6 300 000,00 €
Terme statutaire : 16 décembre 2117
Visa AMF : SCPI n°19-30 en date du 29/11/2019
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**185**
Nombre de parts	**4 627**
Capital social effectif	**3 238 900 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**44 100 €**
Capitalisation	**5 159 105 €**
Prix de souscription (1)	**1 115,00 €**
Valeur de retrait	**1 025,80 €**
Valeur de reconstitution (2)	**1 205,05 €**
Valeur de réalisation (2)	**809,51 €**
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français (3)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents (3)	**ND**
Taux d'occupation financier	**100,0 %**

(1) Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 107,04 € TTC.
(2) Valeurs sous réserve de l'arrêté comptable définitif au 31/12/2024.
(3) Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.



Lieudit Les Tahus - Hautvillers (51)

CONJONCTURE DU MARCHÉ VITICOLE

Après une année marquée par des défis climatiques d'envergure, **la production viticole française 2024 s'établit à environ 37 millions d'hectolitres, enregistrant une baisse significative de 23 % par rapport à 2023.** Ce niveau, proche des planchers historiques de 2017 et 2021, illustre les difficultés auxquelles le vignoble français a été confronté cette année.

La météo capricieuse a joué un rôle clé, avec des précipitations continues de la floraison jusqu'aux vendanges, favorisant le développement du mildiou et des maladies.

Le vignoble de **Champagne** en a particulièrement souffert : gel printanier, grêle, excès de pluie et manque d'ensoleillement ont contribué à une baisse de production de 46 % par rapport à l'année précédente.

En **Bourgogne**, les pertes liées au mildiou, notamment en Côte d'Or ainsi qu'une météo instable, ont pesé sur les rendements, entraînant une diminution de 38 % par rapport à 2023.

Dans le **Bordelais**, la réduction des surfaces viticoles, représentée par plus de 5 000 hectares arrachés en 2024, combinée à une météo capricieuse entraînent une baisse de la production de 12 % par rapport à l'année précédente. Cette diminution est le reflet d'une tendance de long terme, où les difficultés climatiques et économiques conduisent à une contraction significative du vignoble, impactant ainsi de manière importante la production.

En **Alsace**, la récolte a également été marquée par des conditions climatiques difficiles. Une floraison délicate et des attaques de mildiou ont nécessité des tris méticuleux pour garantir la qualité des raisins. La production affiche un recul de 13 % par rapport à l'année dernière.

Malgré un contexte global complexe, la résilience et l'ingéniosité des vignerons français restent au cœur de la production. Si 2024 est une année difficile, elle reflète les défis persistants auxquels le secteur viticole doit faire face pour préserver son excellence.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute de LF Les Grands Palais s'élève à 46 830 euros ce 2e semestre 2024.

Le prix de part reste stable cette année. La conjoncture difficile et les expertises prudentes expliquent cette stabilité. Au 31 décembre 2024, la capitalisation de LF Les Grands Palais a atteint **5,2 millions d'euros.**

Nouvelles souscriptions	22
Souscriptions compensant les retraits	20
Parts en attente de retrait au 31/12/2024	-

Délai de jouissance des parts
Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription.
Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Commentaire de gestion

Dans le précédent bulletin d'information, nous vous avions partagé notre ambition de faire passer votre SCPI LF Les Grands Palais en **Article 8 du Règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).** Pour rappel il s'agit du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, visant à promouvoir la durabilité dans le secteur de la finance en Europe. L'Article 8 s'appliquent aux fonds qui promeuvent, parmi d'autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales et les obligent à fournir des informations claires sur leur politique d'investissement durable ainsi que sur la façon dont ils prennent en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

Dans ce cadre, votre SCPI a choisi de promouvoir, à travers ses actifs et ses investissements, **la vie terrestre, ainsi que le travail décent et la croissance économique.** Comme précédemment énoncé, au sein de votre SCPI LF Les Grands Palais, un actif qui promeut la vie terrestre est un actif qui assure la préservation de la biodiversité et lutte contre la dégradation des sols, grâce à l'obtention d'une certification environnementale par exemple. Un actif qui promeut le travail décent et la croissance économique est un actif qui permet à son exploitant l'accès à un emploi pérenne ainsi qu'à un salaire décent, notamment par la conclusion de baux ruraux d'une durée de 25 ans.

Si votre SCPI LF Les Grands Palais poursuivait déjà un objectif durable, elle a officialisé sa position le 4 septembre dernier et répond maintenant aux obligations prévues pour les fonds Article 8.

Quelques nouvelles également de vos propriétés. Malgré des conditions climatiques particulièrement défavorables cette année sur bon nombre des bassins de production que nous venons de vous décrire, **les vendanges ont été préservées pour la majorité des parcelles de votre SCPI LF Les Grands Palais.**

À **Pomerol**, un bon rendement a été récolté sur la parcelle de 40 ares, tandis que la seconde parcelle de 31 ares a été fortement impactée par les orages de grêles. Le rendement sera de moitié pour cette dernière (25 hectolitres par hectare). Au global, votre exploitant estime la qualité des raisins très bonne au niveau aromatique mais juste en quantité de sucre.

À **Saint-Estèphe**, les vendanges ont été plus tardives que les années passées mais votre exploitant a eu la chance de passer à côté des incidents climatiques, comme la grêle. Les rendements sont donc bons, dans la moyenne, autour de 45 hectolitres par hectare. Ce millésime, selon l'exploitant est d'un excellent niveau qualitatif.

À **Hautvillers**, le rendement est faible, autour de 6 500 kilogrammes par hectare contre 20 000 kilogrammes par hectare sur d'autres parcelles. Cependant, votre exploitant décrit cette vendange 2024 comme « exceptionnellement belle avec un jus de raisin d'exception, qui sera à destination d'un millésime formidable ».

Nous avons confiance dans le savoir-faire de nos exploitants et sommes convaincus qu'ils feront de ce millésime 2024 un grand millésime.

Enfin, vous aurez le plaisir de découvrir en ce début d'année la **vidéo** que nous avons réalisé avec la **Maison Roger Constant Lemaire**. Nous espérons que celle-ci vous plaira et qu'elle aidera à dynamiser la collecte de votre SCPI.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	8,04 €
- dont distribution des réserves	-
Distribution brute avec fiscalité	8,04 €
Taux de distribution [1]	0,72 %
Rendement global immobilier [2]	0,24 %

Distribution 2024	
Montant annuel (versé le 30/01/2025)	8,04 €
- dont plus-value [3]	-
- dont produits financiers	0,06 €
- après prélèvements sociaux	8,03 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	8,02 €

Variation du prix de part 2024	TRI 5 ans
0,00 %	1,22 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

[1] Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
[2] Le rendement global est la somme :
(i) du taux de distribution de l'année N ;
(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).
[3] Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2024.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce semestre.

Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce semestre.









Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



TOF =
- 100,0 % Locaux occupés
- 0,0 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,0 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,0 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 0,0 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/06/2024	31/12/2024
100,0 %	100,0 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2024

Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
3	0
Surface en exploitation	**Loyers encaissés au cours du semestre**
5,2 ha	33 551 €

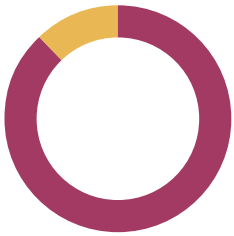
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



100,0 % Propriété agricole

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



88,0 % Bordelais
12,0 % Champagne



CONJONCTURE IMMOBILIER D'HABITATION

DES SIGNAUX POSITIFS

Après une période d'ajustement provoquée par la hausse des taux longs, le marché résidentiel semble faire preuve d'une nouvelle vigueur. Depuis fin 2023, les taux d'intérêts des crédits aux particuliers ont baissé régulièrement pour atteindre 3,37 % fin novembre, une baisse de 83 pbs sur un an. Cette baisse a permis à la production de crédits de s'améliorer, portée par le redressement des intentions d'achat immobilier des ménages rassurés par le ralentissement de l'inflation et d'une offre bancaire plus dynamique. En témoigne la hausse de l'activité du marché des crédits sur un an, qui atteint, fin novembre 2024, +33 % en volume et +54 % en nombre de prêts accordés.

Fin septembre 2024, les ventes de logements anciens restaient orientées à la baisse, avec toutefois un ralentissement de cette baisse sur le trimestre. L'année pourrait se terminer sur un total de 750 000 ventes de logements anciens en France métropolitaine, après 780 000 fin septembre en rythme annuel, une baisse de 17 % sur un an. Le volume des transactions est ainsi au plus bas en France depuis 2015. La reprise de la production des crédits à l'habitat devrait permettre au volume des transactions de se stabiliser sur l'année 2025. Les acquéreurs demeurent toutefois attentistes et inquiets face aux différents projets de mesures politiques locales et/ou nationales, comme la hausse des taxes prélevées par les départements sur les achats immobiliers.

Après un an et demi de baisse, les prix des logements anciens sont quasiment stables sur un trimestre, avec une évolution de -0,1 % au troisième trimestre, en France. Sur un an, les prix enregistrent une baisse de 3,9 % avec une correction des prix plus marquée en Île-de-France qu'en province. Fin septembre, le niveau des prix était similaire à ceux observés fin 2021.

Le marché du neuf reste contraint par les coûts élevés de la construction intégrant les matières premières et le foncier, ainsi que par les nouvelles normes énergétiques. Au troisième trimestre 2024, les coûts dans le bâtiment restent 17,4 % plus élevés qu'avant la pandémie de Covid. Les difficultés des acteurs du BTP se traduisent par une contraction des autorisations de construire et des mises en chantier sans précédent depuis plus de 20 ans, avec des baisses respectives de 33 % et 27 % comparées aux niveaux enregistrés avant l'épidémie de Covid. Compte tenu des délais nécessaires pour remettre l'appareil de production en marche, le marché résidentiel devrait connaître de fortes tensions dans les zones urbaines, et en particulier dans le collectif, à moyen terme.

Après dix trimestres de baisses successives le volume des ventes dans le neuf est reparti à la hausse au troisième trimestre 2024, mais reste à un niveau très faible. Cette légère hausse pourrait s'expliquer par la volonté de pouvoir bénéficier de la niche fiscale Pinel avant sa disparition au 31 décembre. Le fort ralentissement de l'appareil de production neuve ne permet en effet pas de prévoir de rebond des ventes de logements neufs à court terme.

Le marché de l'investissement en immobilier résidentiel retrouve un certain dynamisme au troisième trimestre 2024 avec 625 millions d'euros investis. Sur les neuf premiers mois de l'année, les investissements cumulés s'élèvent à 2,2 milliards d'euros, en hausse de 7 % sur un an. Si l'intérêt de la part des acquéreurs pour le résidentiel est réel, les négociations restent longues avec un focus particulier sur la qualité des actifs et des capex à injecter pour une mise en conformité avec les dernières normes environnementales.

Source : CBRE, Observatoire Crédit Logement CSA, SDES.



LF GRAND PARIS HABITATION

Situation au 2e semestre 2024 / Validité 1er semestre 2025

SCPI SPÉCIALISÉE PINEL À CAPITAL FIXE FERMÉ

La stratégie d'investissement de la SCPI LF Grand Paris Habitation vise la sélection d'opérations de qualité dans la zone du Grand Paris :

- **Des immeubles avec une réelle qualité de construction et d'aménagement, respectant les normes environnementales en vigueur,**
- **Des zones ciblées dynamiques sur les plans économique et démographique : recentrage sur des biens situés sur la zone du Grand Paris et présentant un potentiel de valorisation.**

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à capital fixe
Date de création : 18 juillet 2019
N° de siren : 852 578 921 RCS Paris
Terme statutaire : 17/07/2036
Visa AMF : SCPI n°19-20 en date du 3 septembre 2019
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**245**
Nombre de parts	**4 913**
Durée d'amortissement	**9 ans**
Date de fin d'engagement	**-**
Date de dissolution statutaire	**17/07/2036**
Capital social	**6 386 900 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-**
Capitalisation	**7 369 500 €**
Valeur de réalisation (1)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée (2)	**ND**

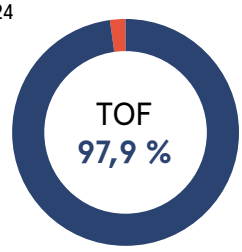
(1) Montant publié en avril 2025 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
(2) Montant publié en avril 2025 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	**20**
Nombre de lots cédés	**-**
Superficie détenue	**1 196 m²**
Nombre de lots loués	**20**
Nombre de lots vacants	**-**
Relocations du semestre	**3**
Loyers encaissés du semestre	**119 906 €**
Taux d'occupation physique	**100,0 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



97,9 % Locaux occupés
2,1 % Locaux vacants (en recherche de locataires)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locative

Exploitation :

Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 119 906 euros contre 117 218 euros au précédent semestre.

Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 97,9 % contre 99,8 % au précédent semestre. Le taux d'occupation physique du semestre s'élève à 100,0 % contre 96,2 % pour le semestre précédent.

Sur les 20 lots acquis, aucun n'est vacant. Grâce au résultat de la SCPI, la distribution du second semestre s'est élevée à 13,50 euros par part.

Information conseil de surveillance

Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 7 à 9 associés seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité,** leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, **avant le 31 mars 2025, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 boulevard Raspail, 75006 Paris, ou par courriel :** conseildesurveillance@la-francaise.com.

Marché des parts

Lors de la confrontation du 18 septembre dernier, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation. Lors de la confrontation du 18 décembre dernier, 1 part a été échangée au prix de 1 413,66 euros payé par l'acquéreur.

Nous vous rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par LF Grand Paris Habitation est plus proche de sa valeur de réalisation.

Date session	18/12/2024	18/09/2024
Acquéreur (prix payé)	1 413,66 €	-
Vendeur (prix d'exécution)	1 269,19 €	-
Nombre de parts échangées	1	-

- **Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2024**

Prix	Nombre de parts demandées
1 350,13 €	9
-	-
-	-
-	-
-	-

- **Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2024 : néant**

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 19/03/2025 et 18/06/2025.
Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/ - onglet « documents ».

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	24,00 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution (1)	1,83 %
Distribution 2024	
1er semestre (versé le 30/07/2024)	10,50 €
2e semestre (versé le 30/01/2025)	13,50 €
- dont produits financiers	0,02 €
- après prélèvements sociaux	13,50 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	13,49 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Investissements	Nb de lots	m²	Prix TTC hors frais	€/m²	Signature	
ANTONY (92)	3	209,66 m²	1 266 300 €	6 040 €	30/06/2021	Livré
CHÂTENAY-MALABRY (92)	3	214,50 m²	1 245 086 €	5 805 €	30/06/2021	Livré
CLAMART (92)	6	273,10 m²	1 828 200 €	6 694 €	21/09/2021	Livré
PONTOISE (95)	8	499,20 m²	2 038 848 €	4 084 €	30/11/2021	Livré
TOTAL	**20**	**1 196,46 m²**	**6 378 434 €**	**5 331 €**		

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

MULTIHABITATION 2

Situation au 2e semestre 2024 / Validité 1er semestre 2025

SCPI SPÉCIALISÉE ROBIEN À CAPITAL FIXE FERMÉ

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 18/01/2005
N° de siren : 480 367 275 RCS Paris
Terme statutaire : 18/01/2020
Visa AMF : SCPI n° 05-04 du 01/02/2005
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Société en Liquidation

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**1 734**
Nombre de parts	**68 690**
Durée d'amortissement	**9 ans**
Date de fin d'engagement	**15/06/2019**
Date de dissolution statutaire	**18/01/2020**
Capital social	**60 996 720 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-**
Capitalisation	**78 169 220 €**
Valeur de réalisation (1)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée (2)	**ND**

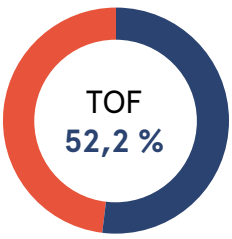
(1) Montant publié en avril 2025 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
(2) Montant publié en avril 2025 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	**425**
Nombre de lots cédés	**364**
Nombre de lots détenus	**61**
Superficie détenue	**4 260 m²**
Nombre de lots loués	**30**
Nombre de lots vacants	**31**
Loyers encaissés du semestre	**215 032 €**
Taux d'occupation physique	**49,2 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



52,2 % Locaux occupés
47,8 % Locaux vacants (en vente)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locative

Exploitation :

Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 215 032 euros contre 299 246 euros au précédent semestre.

Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 52,2 % contre 58,7 % au précédent semestre.

Sur les 61 lots restants, 31 sont vacants et 8 lots sont en attente de signature (offres et promesses). Dans le cadre des accords collectifs, 21 lots ont été vendus à des locataires.

Arbitrages :

Au cours de ce semestre, 14 ventes ont été signées pour un montant de 3 975 000 euros, frais d'agence inclus. Au 31 décembre 2024, sur les 425 lots principaux acquis, 364 ont été vendus.

Pour rappel, la SCPI est entrée en phase de liquidation le 18 janvier 2020. La cession des actifs restants se poursuivra jusqu'en 2026. La dernière année permettra d'apurer les comptes. Le boni de liquidation sera versé après l'approbation des comptes de clôture. Ces comptes devraient être soumis au vote des associés en 2026. Le produit de la liquidation vous aura donc été versé sous forme de réduction de capital et d'acomptes au fil des cessions.

Réduction de capital :

Janvier 2018	100,00 euros
Octobre 2018	100,00 euros
Juillet 2019	162,00 euros
Total	362,00 euros

Acompte de liquidation :

Janvier 2020	107,00 euros
Juillet 2020	50,00 euros
Janvier 2021	125,00 euros
Juillet 2021	130,00 euros
Janvier 2022	49,00 euros
Juillet 2022	49,00 euros
Janvier 2023	80,00 euros
Juillet 2023	80,00 euros
Janvier 2024	55,00 euros
Juillet 2024	29,00 euros
Total	754,00 euros
Janvier 2025	54,00 euros

Les associés ont perçu 362 euros de réductions de capital. Ils ont également perçu 754 euros d'acomptes sur liquidation, soit un total de 1 116 euros.

Grâce aux ventes réalisées sur le premier semestre, un onzième acompte sur liquidation de 54 euros a été versé en janvier 2025.

Marché des parts

Lors de la confrontation du 18 septembre dernier, 17 parts ont été échangées au prix de 210,45 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 18 décembre dernier, 20 parts ont été échangées au prix de 200,03 euros payé par l'acquéreur.

Nous vous rappelons que la valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et encore possédés par Multihabitation 2 est plus proche de sa valeur de réalisation au 31 décembre 2023 diminuée de deux acomptes sur liquidation versés en janvier (55 euros) et juillet 2024 (29 euros) soit 264,39 euros par part au 31 décembre 2024.

Date session	18/12/2024	18/09/2024
Acquéreur (prix payé)	200,03 €	210,45 €
Vendeur (prix d'exécution)	179,59 €	188,94 €
Nombre de parts échangées	20	17

- **Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2024**

Prix	Nombre de parts demandées
200,00 €	20
265,00 €	94
300,00 €	5
310,00 €	20
319,04 €	67

- **Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2024 : néant**

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 19/03/2025 et 18/06/2025.
Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/ - onglet « documents ».

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	-
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution (1)	1,21 %
Distribution 2024	
1er semestre (versé le 30/07/2024)	-
2e semestre (versé le 30/01/2025)	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	-
- après prélèvements fiscaux et sociaux	-

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Cessions

Adresse	Description	Surface	Date d'acquisition	Date de vente
2 rue Eugénie Éboué - ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	1 lot	125,80 m²	Août 2009	Octobre 2024
15 rue Édouard Manet - ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	1 lot	58,40 m²	Janvier 2007	Novembre 2024
17 et 31 rue Camille Desmoulins - CACHAN (94)	1 lot	85,20 m²	Avril 2008	Juillet 2024
24/30 rue de la Paix - CHELLES (77)	2 lots	119,90 m²	Novembre 2009	Septembre 2024
268 rue de Lausanne - DIVONNE-LES-BAINS (01)	1 lot	157,72 m²	Novembre 2007	Décembre 2024
20 rue Baudet - SAINT-DENIS (93)	1 lot	68,10 m²	Juin 2009	Juillet 2024
40/42 boulevard Charles de Gaulle - SANNOIS (95)	2 lots	103,65 m²	Avril 2008	Juillet et Août 2024
4 allée Firmin Bouisset - TOULOUSE (31)	1 lot	58,17 m²	Avril 2009	Septembre 2024
49 avenue Maignan - TOULOUSE (31)	3 lots	198,92 m²	Février 2009	Août à Novembre 2024
6 rue F. Léger et 33 rue G. Robert - WISSOUS (91)	1 lot	57,30 m²	Mars 2009	Septembre 2024

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

MULTIHABITATION 3

Situation au 2e semestre 2024 / Validité 1er semestre 2025

SCPI SPÉCIALISÉE ROBIEN / ROBIEN RECENTRÉ À CAPITAL FIXE FERMÉ

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 17/07/2006
N° de siren : 491 034 294 RCS Paris
Terme statutaire : 16/07/2021
Visa AMF : SCPI n° 06-13 du 12/07/2006
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Société en Liquidation

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**1 156**
Nombre de parts	**43 583**
Durée d'amortissement	**9 ans**
Date de fin d'engagement	**29/07/2020**
Date de dissolution statutaire	**16/07/2021**
Capital social	**39 399 032 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-**
Capitalisation	**50 294 782 €**
Valeur de réalisation (1)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée (2)	**ND**

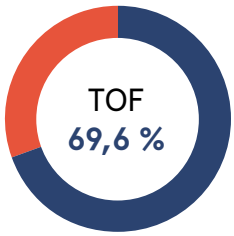
(1) *Montant publié en avril 2025 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.*
(2) *Montant publié en avril 2025 dans vos bordereaux fiscaux.*

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	**263**
Nombre de lots cédés	**205**
Nombre de lots détenus	**58**
Superficie détenue	**3 546 m²**
Nombre de lots loués	**39**
Nombre de lots vacants	**19**
Loyers encaissés du semestre	**252 939 €**
Taux d'occupation physique	**64,3 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



69,6 % Locaux occupés
30,4 % Locaux vacants (en vente)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locative

Exploitation :

Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 252 939 euros contre 290 085 euros au précédent semestre.

Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 69,6 % contre 73,8 % au précédent semestre.

Sur les 58 lots restants, 19 sont vacants et 13 lots sont en attente de signature (offres et promesses). Dans le cadre des accords collectifs, 5 lots ont été vendus à des locataires.

Arbitrages :

Au cours de ce semestre, 11 ventes ont été signées pour un montant de 3 068 000 euros, frais d'agence inclus. Au 31 décembre 2024, sur les 263 lots principaux acquis, 205 ont été vendus. Grâce au résultat de la SCPI, la distribution du second semestre s'est élevée à 4,20 euros par part comme annoncé.

Pour rappel, la dissolution a été fixée statutairement au 16 juillet 2021, et a été soumise à l'approbation des associés avant cette date. La SCPI est donc entrée en phase de liquidation depuis cette date.

La cession des actifs restants se poursuit ; la dernière année permettra d'apurer les comptes. Le boni de liquidation sera versé après l'approbation des comptes de clôture. Ces comptes devraient être soumis au vote des associés en 2026. Au terme des opérations de liquidation, le produit des cessions vous aura donc été versé sous forme de réductions de capital et d'acomptes successifs.

Réduction de capital :

Juillet 2019	87,00 euros
Janvier 2020	64,00 euros
Juillet 2020	130,00 euros
Janvier 2021	65,00 euros
Total	346,00 euros

Acompte de liquidation :

Juillet 2021	99,00 euros
Janvier 2022	260,00 euros
Juillet 2022	100,00 euros
Janvier 2023	100,00 euros
Juillet 2023	40,00 euros
Janvier 2024	40,00 euros
Juillet 2024	30,00 euros
Total	669,00 euros
Janvier 2025	68,00 euros

Les associés ont perçu 346 euros de réductions de capital. Ils ont également perçu 669 euros d'acomptes sur liquidation, soit un total de 1 015 euros.

Grâce aux ventes réalisées sur le premier semestre, un huitième acompte sur liquidation de 68 euros a été versé en janvier 2025.

Marché des parts

Lors de la confrontation du 18 septembre dernier, 30 parts ont été échangées au prix de 287,93 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 18 décembre dernier, 59 parts ont été échangées au prix de 288,45 euros payé par l'acquéreur.

Nous vous rappelons que la valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et encore possédés par Multihabitation 3 est plus proche de sa valeur de réalisation au 31 décembre 2023 diminuée de deux acomptes sur liquidation versés en janvier (40 euros) et juillet 2024 (30 euros) soit 409,89 euros par part au 31 décembre 2024.

Date session	18/12/2024	18/09/2024
Acquéreur (prix payé)	288,45 €	287,93 €
Vendeur (prix d'exécution)	258,97 €	258,50 €
Nombre de parts échangées	59	30

- **Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2024**

Prix	Nombre de parts demandées
287,94 €	20
314,62 €	54
319,00 €	12
320,00 €	66
684,36 €	10

- **Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2024 : néant**

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 19/03/2025 et 18/06/2025.
Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/ - onglet « documents ».

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	4,20 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution (1)	1,42 %
Distribution 2024	
1er semestre (versé le 30/07/2024)	-
2e semestre (versé le 30/01/2025)	4,20 €
- dont produits financiers	0,40 €
- après prélèvements sociaux	4,13 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	4,08 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) *Le taux de distribution est la division :*
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Cessions

Adresse	Description	Surface	Date d'acquisition	Date de vente
70 rue Marcel Bontemps - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	2 lots	113,53 m²	Septembre 2010	Octobre et Décembre 2024
105 rue du Général de Gaulle - ENGHIEN-LES-BAINS (95)	1 lot	44,70 m²	Octobre 2009	Octobre 2024
29/35 rue Victor Recourat - LE PERREUX-SUR-MARNE (94)	1 lot	67,27 m²	Mars 2009	Octobre 2024
11 rue Siniargoux - LONGJUMEAU (91)	1 lot	44,00 m²	Avril 2010	Octobre 2024
40 rue Gabriel Péri - SAINT-CYR-L'ÉCOLE (78)	1 lot	65,20 m²	Mai 2010	Novembre 2024
78/82 rue Alturan - SAINT-JEAN-DE-LUZ (64)	2 lots	182,07 m²	Juillet 2010	Août et Décembre 2024
8 rue Ticky Holgado - TOULOUSE (31)	3 lots	151,22 m²	Avril 2009	Octobre et Décembre 2024

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

MULTIHABITATION 4

Situation au 2e semestre 2024 / Validité 1er semestre 2025

SCPI SPÉCIALISÉE BORLOO NEUF À CAPITAL FIXE FERMÉ

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 28/09/2007
N° de siren : 500 138 136 RCS Paris
Terme statutaire : 27/09/2022
Visa AMF : SCPI n° 07-27 du 28/09/2007
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Société en Liquidation

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**680**
Nombre de parts	**24 376**
Durée d'amortissement	**9 ans**
Date de fin d'engagement	**30/10/2021**
Date de dissolution statutaire	**27/09/2022**
Capital social	**18 233 248 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-**
Capitalisation	**24 327 248 €**
Valeur de réalisation (1)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée (2)	**ND**

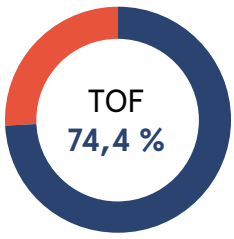
(1) *Montant publié en avril 2025 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.*
(2) *Montant publié en avril 2025 dans vos bordereaux fiscaux.*

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	**138**
Nombre de lots cédés	**86**
Nombre de lots détenus	**52**
Superficie détenue	**2 994 m²**
Nombre de lots loués	**41**
Nombre de lots vacants	**11**
Loyers encaissés du semestre	**226 360 €**
Taux d'occupation physique	**79,5 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



74,4 % Locaux occupés
25,6 % Locaux vacants (en vente)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locative

Exploitation :

Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 226 360 euros contre 234 982 euros au précédent semestre.

Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 74,4 % contre 67,8 % au précédent semestre.

Sur les 52 lots restants, 11 sont vacants et 4 lots sont en attente de signature (offres et promesses).

Arbitrages :

Au cours de ce semestre, 5 ventes ont été signées pour un montant de 1 510 000 euros, frais d'agence inclus. Au 31 décembre 2024, sur les 138 lots principaux acquis, 86 ont été vendus. Grâce au résultat de la SCPI, la distribution du second semestre s'est élevée à 6,30 euros par part comme annoncé.

Réduction de capital :

Juillet 2020	64,00 euros
Juillet 2021	123,00 euros
Janvier 2022	105,00 euros
Juillet 2022	210,00 euros
Total	502,00 euros

Acompte de liquidation :

Janvier 2023	70,00 euros
Juillet 2023	180,00 euros
Janvier 2024	115,00 euros
Juillet 2024	130,00 euros
Total	495,00 euros
Janvier 2025	64,00 euros

Les associés ont perçu 502 euros de réductions de capital. Ils ont également perçu 495 euros d'acomptes sur liquidation, soit un total de 997 euros.

Grâce aux ventes réalisées sur le premier semestre, un cinquième acompte sur liquidation de 64 euros a été versé en janvier 2025.

Marché des parts

Au 2e semestre 2024, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation.

Nous vous rappelons que la valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et encore possédés par Multihabitation 4 est plus proche de sa valeur de réalisation au 31 décembre 2023 diminuée de deux acomptes sur liquidation versés en janvier (115 euros) et juillet 2024 (130 euros) soit 578,82 euros par part au 31 décembre 2024.

Date session	18/12/2024	18/09/2024
Acquéreur (prix payé)	-	-
Vendeur (prix d'exécution)	-	-
Nombre de parts échangées	-	-

- **Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2024**

Prix	Nombre de parts demandées
677,00 €	43
700,00 €	86
750,00 €	32
770,00 €	33
800,00 €	81

- **Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2024 : néant**

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 19/03/2025 et 18/06/2025.
Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/ - onglet « documents ».

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	6,30 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution (1)	6,34 %
Distribution 2024	
1er semestre (versé le 30/07/2024)	-
2e semestre (versé le 30/01/2025)	6,30 €
- dont produits financiers	0,78 €
- après prélèvements sociaux	6,17 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	6,07 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) *Le taux de distribution est la division :*
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Cessions

Adresse	Description	Surface	Date d'acquisition	Date de vente
25 avenue de la Division Leclerc - CHÂTILLON (92)	2 lots	111,34 m²	Décembre 2011	Juillet et Septembre 2024
22 rue des Tuileries - LYON (69)	1 lot	69,30 m²	Avril 2010	Novembre 2024
107 rue Haxo - PARIS (75)	1 lot	36,00 m²	Septembre 2011	Octobre 2024
1 allée Maurice Ravel - WISSOUS (91)	1 lot	88,50 m²	Février 2010	Juillet 2024

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

MULTIHABITATION 5

Situation au 2e semestre 2024 / Validité 1er semestre 2025

SCPI SPÉCIALISÉE SCELLIER À CAPITAL FIXE

Multihabitation 5 ouvre l'ère des SCPI associées au dispositif de réduction d'impôt Scellier. Fermée à la collecte, son patrimoine immobilier est entièrement constitué. Elle est actuellement en phase de pré-liquidation.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 29/07/2009
N° de siren : 513 888 750 RCS Paris
Terme statutaire : 28/07/2025
Visa AMF : SCPI n° 09-18 du 07/08/2009
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**2 940**
Nombre de parts	**133 619**
Durée d'amortissement	**9 ans**
Date de fin d'engagement	**01/07/2024**
Date de dissolution statutaire	**28/07/2025**
Capital social	**143 105 949 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-14 564 471 €**
Capitalisation	**176 510 699 €**
Valeur de réalisation (1)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée (2)	**ND**

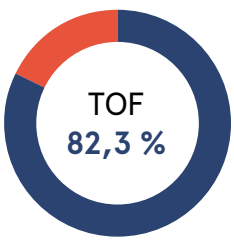
(1) Montant publié en avril 2025 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
(2) Montant publié en avril 2025 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	**705**
Nombre de lots cédés	**113**
Nombre de lots détenus	**592**
Superficie détenue	**34 733 m²**
Nombre de lots loués	**484**
Nombre de lots vacants	**108**
Relocations du semestre	**40**
Loyers encaissés du semestre	**2 818 579 €**
Taux d'occupation physique	**81,6 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



82,3 % Locaux occupés
17,7 % Locaux vacants (en recherche de locataires ou en vente)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locative

Exploitation : Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 2 818 579 euros contre 2 759 708 euros au précédent semestre.
Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 82,3 % contre 76,7 % au précédent semestre.
Sur les 592 lots restants, 108 sont vacants et 21 lots sont en attente de signature (offres et promesses).

Arbitrages : Au cours de ce semestre, 31 ventes ont été signées pour un montant de 8 546 500 euros, frais d'agence inclus. Au 31 décembre 2024, sur les 705 lots principaux acquis, 113 ont été vendus. Grâce au résultat de la SCPI, la distribution du second semestre s'est élevée à 7,80 euros par part comme annoncé.

Réduction de capital :

Juillet 2023	70,00 euros
Janvier 2024	69,00 euros
Juillet 2024	40,00 euros
Total	179,00 euros
Janvier 2025	55,00 euros

Les associés ont perçu 179 euros de réductions de capital.

Grâce aux ventes réalisées sur le premier semestre, une quatrième réduction de capital de 55 euros a été versée en janvier 2025.

Information conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 24 septembre dernier au siège de la société de gestion. Monsieur Michel Cattin et Monsieur Jean-Luc Bronsart ont été renouvelés respectivement au poste de Président et Secrétaire.

Marché des parts

Lors de la confrontation du 18 septembre dernier, 245 parts ont été échangées au prix de 699,40 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 18 décembre dernier, 178 parts ont été échangées au prix de 701,49 euros payé par l'acquéreur.
Nous vous rappelons que la valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et encore possédés par Multihabitation 5 est plus proche de sa valeur de réalisation au 31 décembre 2023 diminuée de deux réductions de capital versés en janvier (69 euros) et juillet 2024 (40 euros), soit 1 193,65 euros par part au 31 décembre 2024.

Date session	18/12/2024	18/09/2024
Acquéreur (prix payé)	701,49 €	699,40 €
Vendeur (prix d'exécution)	629,80 €	627,92 €
Nombre de parts échangées	178	245

• Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2024

Prix	Nombre de parts demandées
602,00 €	20
677,00 €	33
699,00 €	11
720,00 €	67
750,00 €	84

• Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2024

Prix	Nombre de parts demandées
669,00 €	2
-	-
-	-
-	-
-	-

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 19/03/2025 et 18/06/2025.
Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/ - onglet « documents ».

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	17,40 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution (1)	1,34 %
Distribution 2024	
1er semestre (versé le 30/07/2024)	9,60 €
2e semestre (versé le 30/01/2025)	7,80 €
- dont produits financiers	0,20 €
- après prélèvements sociaux	7,77 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	7,74 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Cessions

Adresse	Description	Surface	Date d'acquisition	Date de vente
2 boulevard des Volcans - AGDE (34)	1 lot	48,22 m²	Mai 2012	Octobre 2024
2 rue Louis Barthou - ANTONY (92)	1 lot	79,72 m²	Janvier 2013	Août 2024
12 rue des Frères Chausson - ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	2 lots	116,60 m²	Janvier 2012	Sept. et Nov. 2024
25 rue Romy Schneider - BOIS D'ARCY (78)	2 lots	214,70 m²	Juillet 2010	Août et Déc. 2024
10 avenue Raymond Manaud - BRUGES (33)	2 lots	110,43 m²	Septembre 2011	Sept. et Déc. 2024
74 avenue Marie Curie (bât. A) - BUSSY-ST-GEORGES (77)	1 lot	59,03 m²	Novembre 2013	Août 2024
4 rue Phileas Fogg (bât A. - Andoya) - CERGY (95)	1 lot	41,30 m²	Février 2014	Novembre 2024
152 promenade du Verger - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	1 lot	29,60 m²	Octobre 2013	Juillet 2024
32 rue du Val André - LE PORT-MARLY (78)	3 lots	142,00 m²	Décembre 2012	Sept. à Nov. 2024
16A rue Léonard de Vinci - MASSY (91)	2 lots	103,10 m²	Mars 2013	Juillet et Sept. 2024
1 rue de la Paix (bât. 200) - MONTMORENCY (95)	1 lot	43,80 m²	Juin 2014	Septembre 2024
1 allée des Artistes - NOISY-LE-SEC (93)	1 lot	48,23 m²	Avril 2014	Août 2024
169 rue Édouard Vaillant (bât. I) - ROUBAIX (59)	2 lots	133,10 m²	Mars 2013	Sept. et Oct. 2024
26 rue des Bateliers - SAINT-OUEN (95)	2 lots	133,80 m²	Avril 2014	Sept. et Déc. 2024
37 cours du Tage (bât. D) - SERRIS (77)	1 lot	98,50 m²	Avril 2013	Décembre 2024
1-3 avenue Justin Godart - SURESNES (92)	5 lots	226,20 m²	Mars 2013	Juillet et Sept. 2024
79 boulevard de Stalingrad - THIAIS (94)	1 lot	65,94 m²	Février 2012	Octobre 2024
30 et 32 rue Colin - VILLEURBANNE (69)	1 lot	43,88 m²	Novembre 2012	Décembre 2024
262 rue de la Luchette - VIRY (74)	1 lot	96,44 m²	Mai 2014	octobre 2024

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

MULTIHABITATION 6

Situation au 2e semestre 2024 / Validité 1er semestre 2025

SCPI SPÉCIALISÉE SCELLIER BBC À CAPITAL FIXE

Créée en mars 2011, la SCPI Multihabitation 6, est associée au dispositif Scellier BBC et permet à ses associés de bénéficier de mesures fiscales, sous réserve de conditions. Fermée à la collecte, son patrimoine immobilier est entièrement constitué et livré.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 24/03/2011
N° de siren : 531 259 125 RCS Paris
Terme statutaire : 23/03/2026
Visa AMF : SCPI n° 11-07 du 20/04/2011
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**1 647**
Nombre de parts	**60 898**
Durée d'amortissement	**9 ans**
Date de fin d'engagement	**01/02/2026**
Date de dissolution statutaire	**23/03/2026**
Capital social	**73 686 580 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-2 435 920 €**
Capitalisation	**88 911 080 €**
Valeur de réalisation (1)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée (2)	**ND**

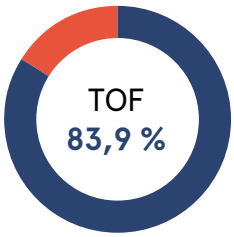
(1) Montant publié en avril 2025 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
(2) Montant publié en avril 2025 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	**301**
Nombre de lots cédés	**21**
Nombre de lots détenus	**280**
Superficie détenue	**16 042 m²**
Nombre de lots loués	**233**
Nombre de lots vacants	**47**
Relocations du semestre	**5**
Loyers encaissés du semestre	**1 427 157 €**
Taux d'occupation physique	**82,8 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



83,9 % Locaux occupés
16,1 % Locaux vacants (en recherche de locataires ou en vente)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locative

Exploitation :

Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 1 427 157 euros contre 1 496 661 euros au précédent semestre.

Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 83,9 % contre 86,5 % au précédent semestre.

Sur les 280 lots restants, 47 sont vacants et 7 lots sont en attente de signature (offres et promesses).

Arbitrages :

Au cours de ce semestre, 10 ventes ont été signées pour un montant de 2 598 000 euros, frais d'agence inclus. Au 31 décembre 2024, sur les 301 lots principaux acquis, 21 ont été vendus. Grâce au résultat de la SCPI, la distribution du second semestre s'est élevée à 15,60 euros par part comme annoncé.

Réduction de capital :

Juillet 2024	40,00 euros
Total	40,00 euros
Janvier 2025	40,00 euros

Les associés ont perçu 40 euros de réductions de capital.

Grâce aux ventes réalisées sur le premier semestre, une deuxième réduction de capital de 40 euros a été versée en janvier 2025.

Marché des parts

Lors de la confrontation du 18 septembre dernier, 59 parts ont été échangées au prix de 900,42 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 18 décembre dernier, 258 parts ont été échangées au prix de 892,04 euros payé par l'acquéreur.

Nous vous rappelons que la valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et encore possédés par Multihabitation 6 est plus proche de sa valeur de réalisation au 31 décembre 2023 diminuée d'une première réduction de capital versés en juillet 2024 (40 euros), soit 1 315,73 euros par part au 31 décembre 2024.

Date session	18/12/2024	18/09/2024
Acquéreur (prix payé)	892,04 €	900,42 €
Vendeur (prix d'exécution)	800,88 €	808,40 €
Nombre de parts échangées	258	59

• Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2024

Prix	Nombre de parts demandées
850,00 €	3
860,00 €	5
895,00 €	14
911,00 €	166
936,00 €	5

• Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2024

Prix	Nombre de parts demandées
808,00 €	4
-	-
-	-
-	-
-	-

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 19/03/2025 et 18/06/2025.
Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/ - onglet « documents ».

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	28,20 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution (1)	2,08 %
Distribution 2024	
1er semestre (versé le 30/07/2024)	12,60 €
2e semestre (versé le 30/01/2025)	15,60 €
- dont produits financiers	0,11 €
- après prélèvements sociaux	15,58 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	15,57 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Cessions

Adresse	Description	Surface	Date d'acquisition	Date de vente
62/114 impasse du ruisseau - GEX (01)	2 lots	130,07 m²	Juillet 2014	Septembre et Novembre 2024
1 passage des confidences - HOUILLES (78)	3 lots	153,00 m²	Juillet 2014	Octobre à Décembre 2024
27 rue Victor Recourat - LE PERREUX-SUR-MARNE (94)	1 lot	67,42 m²	Décembre 2013	Septembre 2024
90 avenue de la République - MAISONS-ALFORT (94)	2 lots	54,10 m²	Novembre 2014	Juillet et Décembre 2024
19 impasse de la Gaieté - NICE (06)	1 lot	44,30 m²	Juillet 2014	Décembre 2024
88 rue de Lorient - RENNES (35)	1 lot	68,28 m²	Janvier 2014	Septembre 2024

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

MULTIHABITATION 7

Situation au 2e semestre 2024 / Validité 1er semestre 2025

SCPI SPÉCIALISÉE DUFLOT À CAPITAL FIXE FERMÉ

La SCPI fiscale Multihabitation 7, fermée à la collecte et créée en juillet 2013, permet à ses associés de bénéficier du mécanisme de réduction d'impôt sur le revenu instauré par le dispositif Duflot, rebaptisé dispositif Pinel à compter du 1er septembre 2014.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 08/07/2013
N° de siren : 794 136 267 RCS Paris
Terme statutaire : 07/07/2027
Visa AMF : SCPI n° 13-18 du 12/07/2013
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**604**
Nombre de parts	**15 429**
Durée d'amortissement	**9 ans**
Date de fin d'engagement	**15/06/2026**
Date de dissolution statutaire	**07/07/2027**
Capital social	**20 057 700 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-**
Capitalisation	**23 143 500 €**
Valeur de réalisation (1)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée (2)	**ND**

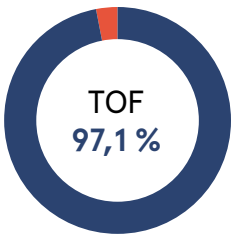
(1) Montant publié en avril 2025 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
(2) Montant publié en avril 2025 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	**83**
Nombre de lots cédés	**-**
Superficie détenue	**4 457 m²**
Nombre de lots loués	**81**
Nombre de lots vacants	**2**
Relocations du semestre	**7**
Loyers encaissés du semestre	**421 401 €**
Taux d'occupation physique	**97,9 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



97,1 % Locaux occupés
2,9 % Locaux vacants (en recherche de locataires)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locative

Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 421 401 euros contre 457 086 euros au précédent semestre.

Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 97,1 % contre 97,7 % au précédent semestre. Le taux d'occupation physique du semestre s'élève à 97,9 % contre 97,0 % pour le semestre précédent.

Sur les 83 lots acquis, 2 sont vacants. Grâce au résultat de la SCPI, la distribution du second semestre s'est élevée à 13,20 euros par part comme annoncé.

Information conseil de surveillance

Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 7 à 9 associés seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité,** leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, **avant le 31 mars 2025, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 boulevard Raspail, 75006 Paris, ou par courriel :** conseildesurveillance@la-francaise.com.

Marché des parts

Lors de la confrontation du 18 septembre dernier, 26 parts ont été échangées au prix de 885,00 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 18 décembre dernier, 11 parts ont été échangées au prix de 921,36 euros payé par l'acquéreur.

Nous vous rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par Multihabitation 7 est plus proche de sa valeur de réalisation.

Date session	18/12/2024	18/09/2024
Acquéreur (prix payé)	921,36 €	885,00 €
Vendeur (prix d'exécution)	827,20 €	794,55 €
Nombre de parts échangées	11	26

- **Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2024**

Prix	Nombre de parts demandées
880,00 €	24
974,00 €	5
-	-
-	-
-	-

- **Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2024 : néant**

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 19/03/2025 et 18/06/2025.
Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/ - onglet « documents ».

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	28,20 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution (1)	2,14 %
Distribution 2024	
1er semestre (versé le 30/07/2024)	15,00 €
2e semestre (versé le 30/01/2025)	13,20 €
- dont produits financiers	0,06 €
- après prélèvements sociaux	13,19 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	13,18 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Investissements	Nb de lots	m²	Prix TTC hors frais	€/m²	Signature	
CHÂTENAY-MALABRY (92)	18	1 107,00 m²	5 664 619 €	5 117 €	09/03/2015	Livré
CLICHY-LA-GARENNE (92)	7	297,37 m²	1 758 795 €	5 915 €	31/03/2015	Livré
VIROFLAY (78)	16	925,57 m²	4 620 000 €	4 992 €	12/05/2015	Livré
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE (95)	21	1 049,30 m²	3 819 844 €	3 640 €	16/07/2014	Livré
CONFLANS-SAINTE-HONORINE (78)	21	1 078,20 m²	4 194 840 €	3 891 €	01/11/2014	Livré
TOTAL	**83**	**4 457,44 m²**	**20 058 098 €**	**4 500 €**		

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

MULTIHABITATION 8

Situation au 2e semestre 2024 / Validité 1er semestre 2025

SCPI SPÉCIALISÉE DUFLOT/ PINEL À CAPITAL FIXE

La SCPI fiscale Multihabitation 8, fermée à la collecte et créée en novembre 2013, permet à ses associés de bénéficier du mécanisme de réduction d'impôt sur le revenu instauré par le dispositif Duflot, rebaptisé dispositif Pinel à compter du 1er septembre 2014.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 28/11/2013
N° de siren : 798 802 401 RCS Paris
Terme statutaire : 27/11/2027
Visa AMF : SCPI n° 13-35 du 29/11/2013
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**560**
Nombre de parts	**14 002**
Durée d'amortissement	**9 ans**
Date de fin d'engagement	**01/09/2027**
Date de dissolution statutaire	**27/11/2027**
Capital social	**18 202 600 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-**
Capitalisation	**21 003 000 €**
Valeur de réalisation (1)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée (2)	**ND**

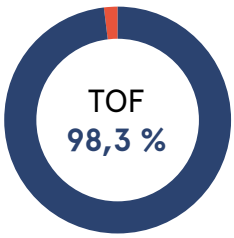
(1) Montant publié en avril 2025 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
(2) Montant publié en avril 2025 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	**65**
Nombre de lots cédés	**-**
Superficie détenue	**3 945 m²**
Nombre de lots loués	**64**
Nombre de lots vacants	**1**
Relocations du semestre	**2**
Loyers encaissés du semestre	**397 844 €**
Taux d'occupation physique	**98,4 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



98,3 % Locaux occupés
1,7 % Locaux vacants (en recherche de locataires)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locative

Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 397 844 euros contre 388 660 euros au précédent semestre.

Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 98,3 % contre 97,7 % au précédent semestre. Le taux d'occupation physique du semestre s'élève à 98,4 % et reste inchangé par rapport au semestre précédent.

Sur les 65 lots acquis, 1 est vacant. Grâce au résultat de la SCPI, la distribution du second semestre s'est élevée à 15,00 euros par part comme annoncé.

Marché des parts

Lors de la confrontation du 18 septembre dernier, 22 parts ont été échangées au prix de 895,19 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 18 décembre dernier, 11 parts ont été échangées au prix de 903,56 euros payé par l'acquéreur.

Nous vous rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par Multihabitation 8 est plus proche de sa valeur de réalisation.

Date session	18/12/2024	18/09/2024
Acquéreur (prix payé)	903,56 €	895,19 €
Vendeur (prix d'exécution)	811,22 €	803,70 €
Nombre de parts échangées	11	22

- **Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2024**

Prix	Nombre de parts demandées
1 010,00 €	4
-	-
-	-
-	-
-	-

- **Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2024 : néant**

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 19/03/2025 et 18/06/2025.
Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/ - onglet « documents ».

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	30,00 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution (1)	2,13 %
Distribution 2024	
1er semestre (versé le 30/07/2024)	15,00 €
2e semestre (versé le 30/01/2025)	15,00 €
- dont produits financiers	0,07 €
- après prélèvements sociaux	14,99 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	14,98 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Investissements	Nb de lots	m²	Prix TTC hors frais	€/m²	Signature	
CHÂTENAY-MALABRY (92)	11	708,70 m²	3 632 912 €	5 126 €	09/03/2015	Livré
ANTONY (92)	10	539,81 m²	2 753 897 €	5 102 €	09/03/2015	Livré
LE PRÉ-SAINT-GERVAIS (93)	10	547,95 m²	2 868 200 €	5 234 €	04/11/2015	Livré
SERRIS (77)	11	732,58 m²	2 696 038 €	3 680 €	12/04/2016	Livré
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	14	878,20 m²	4 408 217 €	5 020 €	17/05/2016	Livré
CORMEILLE-EN-PARISIS (95)	9	537,40 m²	2 098 430 €	3 905 €	30/05/2016	Livré
TOTAL	**65**	**3 944,64 m²**	**18 457 694 €**	**4 679 €**		

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

MULTIHABITATION 9

Situation au 2e semestre 2024 / Validité 1er semestre 2025

SCPI SPÉCIALISÉE PINEL À CAPITAL FIXE FERMÉ

La SCPI fiscale Multihabitation 9, créée en mai 2015, permet à ses associés de bénéficier du mécanisme de réduction d'impôt sur le revenu instauré par le dispositif Pinel.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 26/05/2015
N° de siren : 811 596 469 RCS Paris
Terme statutaire : 25/05/2029
Visa AMF: SCPI n°15-11 du 19/06/2015
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**622**
Nombre de parts	**14 145**
Durée d'amortissement	**9 ans**
Date de fin d'engagement	**11/05/2029**
Date de dissolution statutaire	**25/05/2029**
Capital social	**18 388 500 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-**
Capitalisation	**21 217 500 €**
Valeur de réalisation (1)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée (2)	**ND**

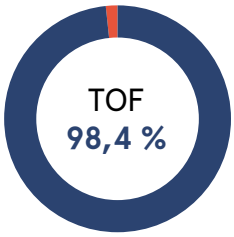
(1) Montant publié en avril 2025 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
(2) Montant publié en avril 2025 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	**71**
Nombre de lots cédés	**-**
Superficie détenue	**3 729 m²**
Nombre de lots loués	**69**
Nombre de lots vacants	**2**
Relocations du semestre	**5**
Loyers encaissés du semestre	**392 756 €**
Taux d'occupation physique	**97,9 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



98,4 % Locaux occupés
1,6 % Locaux vacants
(en recherche de locataires)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locative

Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 392 756 euros contre 395 579 euros au précédent semestre.

Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 98,4 % contre 95,5 % au précédent semestre. Le taux d'occupation physique du semestre s'élève à 97,9 % contre 95,9 % pour le semestre précédent.

Sur les 71 lots acquis, 2 sont vacants. Grâce au résultat de la SCPI, la distribution du second semestre s'est élevée à 15,00 euros par part comme annoncé.

Information conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 25 septembre dernier au siège de la société de gestion. Monsieur Michel Cattin a été renouvelé au poste de Président et Monsieur Jean-Pierre Barbelin désigné au poste de Secrétaire.

Marché des parts

Au 2e semestre 2024, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation.

Nous vous rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par Multihabitation 9 est plus proche de sa valeur de réalisation.

Date session	18/12/2024	18/09/2024
Acquéreur (prix payé)	-	-
Vendeur (prix d'exécution)	-	-
Nombre de parts échangées	-	-

• Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2024

Prix	Nombre de parts demandées
1 257,00 €	49
-	-
-	-
-	-
-	-

• Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2024 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 19/03/2025 et 18/06/2025.
Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/ - onglet « documents ».

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	30,00 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution (1)	2,13 %
Distribution 2024	
1er semestre (versé le 30/07/2024)	15,00 €
2e semestre (versé le 30/01/2025)	15,00 €
- dont produits financiers	0,14 €
- après prélèvements sociaux	14,98 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	14,96 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Investissements	Nb de lots	m²	Prix TTC hors frais	€/m²	Signature	
ANTONY (92)	9	616,40 m²	3 062 182 €	4 968 €	10/06/2016	Livré
JOINVILLE-LE-PONT (94)	12	607,70 m²	3 516 308 €	5 786 €	22/06/2017	Livré
LE PRÉ-SAINT-GERVAIS (93)	9	533,10 m²	2 739 845 €	5 139 €	31/05/2017	Livré
MAISONS-ALFORT (94)	5	304,80 m²	1 632 478 €	5 356 €	19/06/2017	Livré
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	14	695,10 m²	3 653 580 €	5 256 €	21/11/2017	Livré
POISSY (78)	22	971,40 m²	4 061 064 €	4 182 €	23/10/2017	Livré
TOTAL	**71**	**3 728,50 m²**	**18 665 457 €**	**5 006 €**		

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

MULTIHABITATION 10

Situation au 2e semestre 2024 / Validité 1er semestre 2025

SCPI SPÉCIALISÉE PINEL À CAPITAL FIXE

Multihabitation 10 est une SCPI à capital fixe, de défiscalisation sous le dispositif Pinel investissant dans des biens immobiliers d'habitation.
La stratégie d'investissement de Multihabitation 10 vise la sélection d'opérations patrimoniales de qualité dans des zones géographiques dynamiques en adéquation avec la réalité de la demande locative. Multihabitation 10 apporte une solution d'investissement permettant d'élargir les possibilités de traitement de la fiscalité du patrimoine à travers une politique d'investissement rigoureuse et sélective, adaptée aux besoins résidentiels identifiés.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 11/07/2016
N° de siren : 821 487 634 RCS Paris
Terme statutaire : 10/07/2033
Visa AMF : SCPI n° 17-41 du 03/11/2017
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n°GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**860**
Nombre de parts	**23 617**
Durée d'amortissement	**9 ans**
Date de fin d'engagement	**28/05/2030**
Date de dissolution statutaire	**10/07/2033**
Capital social	**30 702 100 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-**
Capitalisation	**35 425 500 €**
Valeur de réalisation (1)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée (2)	**ND**

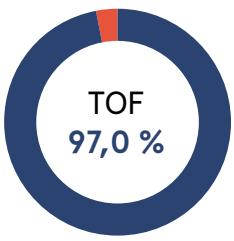
(1) Montant publié en avril 2025 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
(2) Montant publié en avril 2025 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	**98**
Nombre de lots cédés	**-**
Superficie détenue	**5 929 m²**
Nombre de lots loués	**96**
Nombre de lots vacants	**2**
Relocations du semestre	**12**
Loyers encaissés du semestre	**614 769 €**
Taux d'occupation physique	**99,0 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



97,0 % Locaux occupés
3,0 % Locaux vacants (en recherche de locataires)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locative

Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 614 769 euros contre 616 724 euros au précédent semestre.

Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 97,0 % contre 97,8 % au précédent semestre. Le taux d'occupation physique du semestre s'élève à 99,0 % contre 96,4 % pour le semestre précédent.

Sur les 98 lots acquis, 2 sont vacants. Grâce au résultat de la SCPI, la distribution du second semestre s'est élevée à 15,00 euros par part comme annoncé.

Marché des parts

Lors de la confrontation du 18 septembre dernier, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation. Lors de la confrontation du 18 décembre dernier, 3 parts ont été échangées au prix de 984,18 euros payé par l'acquéreur.

Nous vous rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par Multihabitation 10 est plus proche de sa valeur de réalisation.

Date session	18/12/2024	18/09/2024
Acquéreur (prix payé)	984,18 €	-
Vendeur (prix d'exécution)	883,60 €	-
Nombre de parts échangées	3	-

- **Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2024**

Prix	Nombre de parts demandées
940,00 €	1
1 000,00 €	55
1 034,00 €	35
1 099,80 €	20
1 100,00 €	17

- **Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2024 : néant**

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 19/03/2025 et 18/06/2025.
Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/ - onglet « documents ».

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	30,00 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution (1)	2,23 %
Distribution 2024	
1er semestre (versé le 30/07/2024)	15,00 €
2e semestre (versé le 30/01/2025)	15,00 €
- dont produits financiers	0,10 €
- après prélèvements sociaux	14,98 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	14,97 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Investissements	Nb de lots	m²	Prix TTC hors frais	€/m²	Signature	
MAISONS-ALFORT (94)	5	276,20 m²	1 480 954 €	5 362 €	19/06/2017	Livré
COLOMBES (92)	15	810,20 m²	4 440 718 €	5 481 €	09/11/2017	Livré
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	5	233,60 m²	1 229 235 €	5 262 €	21/11/2017	Livré
RUEIL-MALMAISON (92)	14	758,50 m²	4 533 383 €	5 977€	08/06/2018	Livré
FONTENAY-AUX-ROSES (92)	8	546,78 m²	3 014 000 €	5 512 €	17/10/2018	Livré
CLAMART (92)	17	920,70 m²	5 083 650 €	5 522 €	05/12/2018	Livré
CORMEILLE-EN-PARISIS (95)	8	453,70 m²	1 852 524 €	4 083 €	28/02/2019	Livré
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	7	526,60 m²	3 995 263 €	5 253 €	25/03/2019	Livré
POISSY (bât. C) (78)	5	378,50 m²	1 528 944 €	4 039 €	24/07/2019	Livré
POISSY (bât. E) (78)	5	319,60 m²	1 288 820 €	4 033 €	24/07/2019	Livré
ANTONY (Tranche 1) (92)	2	179,30 m²	857 380 €	4 782 €	31/12/2019	Livré
ANTONY (Tranche 2) (92)	7	525,67 m²	3 027 000 €	5 758 €	31/12/2019	Livré
TOTAL	**98**	**5 929,35 m²**	**31 102 636 €**	**5 246 €**		

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

LF RÉNOVIMMO

Situation au 2e semestre 2024 / Validité 1er semestre 2025

SCPI DE DÉFICIT FONCIER À CAPITAL FIXE

La SCPI LF Rénovimmo est éligible au dispositif fiscal de droit commun de déficit foncier, ouvrant droit à une économie d'impôt liée aux charges de travaux.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 25/10/2013
N° de siren : 798 151 502 RCS Paris
Terme statutaire : 24/10/2028
Visa AMF : SCPI n° 13-34 du 30/10/2013
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**197**
Nombre de parts	**6 997**
Durée d'amortissement	**-**
Date de fin d'engagement	**-**
Date de dissolution statutaire	**24/10/2028**
Capital social	**5 079 472 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-**
Capitalisation	**6 303 947 €**
Valeur de réalisation (1)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée (2)	**ND**

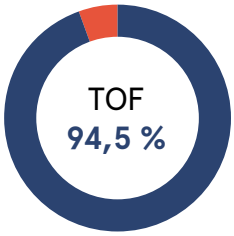
(1) Montant publié en avril 2025 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
(2) Montant publié en avril 2025 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	**20**
Nombre de lots cédés	**-**
Superficie détenue	**1 114 m²**
Nombre de lots loués	**18**
Nombre de lots vacants	**2**
Relocations du semestre	**3**
Loyers encaissés du semestre	**71 012 €**
Taux d'occupation physique	**90,7 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2024



94,5 % Locaux occupés
5,5 % Locaux vacants (en recherche de locataires)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locative

Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 71 012 euros contre 64 074 euros au précédent semestre.

Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 94,5 % contre 87,8 % au précédent semestre. Le taux d'occupation physique du semestre s'élève à 90,7 % contre 93,3 % pour le semestre précédent.

Sur les 20 lots acquis, 2 sont vacants. Grâce au résultat de la SCPI, la distribution du second semestre s'est élevée à 2,70 euros par part comme annoncé.

Information conseil de surveillance

Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 7 à 9 associés seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité,** leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, **avant le 31 mars 2025, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 boulevard Raspail, 75006 Paris, ou par courriel :** conseildesurveillance@la-francaise.com.

Marché des parts

Lors de la confrontation du 18 septembre dernier, 1 part a été échangée au prix de 565,38 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 18 décembre dernier, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation.

Nous vous rappelons que la valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et encore possédés par LF Rénovimmo est plus proche de sa valeur de réalisation au 31 décembre 2023.

Date session	18/12/2024	18/09/2024
Acquéreur (prix payé)	-	565,38 €
Vendeur (prix d'exécution)	-	507,60 €
Nombre de parts échangées	-	1

- **Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2024**

Prix	Nombre de parts demandées
539,82 €	39
600,00 €	21
-	-
-	-
-	-

- **Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2024 : néant**

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 19/03/2025 et 18/06/2025.
Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/ - onglet « documents ».

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	2,70 €
Prix de part	1 000,00 €
Taux de distribution (1)	0,42 %
Distribution 2024	
1er semestre (versé le 30/07/2024)	-
2e semestre (versé le 30/01/2025)	2,70 €
- dont produits financiers	0,12 €
- après prélèvements sociaux	2,68 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,66 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.





Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

UFG-PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE

Situation au 2e semestre 2024 / Validité 1er semestre 2025

SCPI À CAPITAL VARIABLE DEMESSINE/ZRR

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Durée : 99 ans
Capital max. statutaire : 12 350 000 €
Date de création : 23/08/2007
Durée de placement conseillée : 11 ans
Visa AMF : SCPI n°13-33 du 20/09/2013
N° de siren : 499 651 149 RCS Paris
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Société en Liquidation

Chiffres clés (au 31/12/2024)

Nombre d'associés	**223**
Nombre de parts	**2 590**
Capital social	**12 302 500 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-**
Capitalisation	**12 950 000 €**
Valeur de réalisation (1)	**ND**
Valeur IFI 2025 préconisée (2)	**ND**
Taux d'occupation financier	**100 %**
Loyers encaissés	**345 706 €**

(1) Montant publié en avril 2025 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
(2) Montant publié en avril 2025 dans vos bordereaux fiscaux.



CONJONCTURE TOURISME

La fréquentation des hébergements collectifs de tourisme en léger retrait en 2024

Malgré un début de saison prometteur, 2024 n'atteint pas le niveau particulièrement haut de la saison estivale 2023. En effet, l'Insee observe un retrait de 1 % par rapport à 2023, représentant 2,5 millions de nuitées en moins. Les campings sont le principal moteur de la fréquentation estivale (119,9 millions de nuitées en 2024 et +0,9 % par rapport à l'année 2023), devant les hôtels (86,7 millions de nuitées et -2,5 % par rapport à 2023). Quant à la fréquentation des autres hébergements collectifs de tourisme, celle-ci diminue également en 2024 (-3,1 % par rapport à 2023), pénalisée par la baisse du nombre de nuitées en résidence de tourisme (-3,6 % par rapport à 2023).

Focus sur la région Grand Est

D'avril à septembre 2024, les hébergements collectifs de tourisme du Grand Est enregistrent 14,2 millions de nuitées, soit une baisse de 3,6 % par rapport au niveau record atteint lors de la saison estivale de 2023. La fréquentation hôtelière est en tête avec 7,9 millions de nuitées sur les 14,2 millions enregistrées. Celle des campings, quant à elle, représente 3,8 millions de nuitées, laissant 2,5 millions de nuitées aux autres hébergements collectifs de tourisme. La météo, en demi-teinte, explique en partie cette évolution.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Commentaire de gestion

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs

Le Groupe a communiqué le 4 décembre 2024 ses résultats consolidés de l'exercice 2023/2024. Vous pouvez les consulter sur leur site, à la rubrique « Finance ».

Dans un environnement resté complexe sur l'ensemble de l'exercice, le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs enregistre des performances robustes, en croissance pour la 4e année consécutive.

Le chiffre d'affaires Tourisme est à 1,8 milliard d'euros, en progression de +4 % par rapport à l'exercice 2023 et de +32 % par rapport à l'exercice 2019 (référence pré-Covid).

Paiement des loyers

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs a, à ce jour, réglé l'intégralité de ses loyers et charges exigibles au second semestre 2024.

Perspectives

Nous vous rappelons avoir initié, courant 2023, le processus de cession des 45 cottages dont la SCPI est propriétaire dans le Center Parcs « Domaine des Trois Forêts ». Au cours du 1er semestre 2024, un nouveau mandat de commercialisation en co-exclusivité avait été signé afin d'élargir les recherches. En novembre, votre SCPI était entrée en négociation exclusive pour la cession de l'intégralité de son actif immobilier.

Information conseil de surveillance

Nous avons le plaisir de vous annoncer que cette négociation a porté ses fruits. Une promesse de vente sous condition suspensive de financement, a été signée le 30 décembre dernier pour l'intégralité de son actif immobilier constitué de 45 cottages au sein du Center Parcs « Domaine des Trois Forêts » à Hattigny (57). La réitération par acte authentique doit intervenir au plus tard le 30 mai 2025.

Les mandats de 3 membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 3 associés au plus seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité,** leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, **avant le 31 mars 2025, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 boulevard Raspail, 75006 Paris, ou par courriel :** conseildesurveillance@la-francaise.com.

Marché des parts

Dans la perspective de la concrétisation de la cession au 1er semestre 2025, votre société de gestion a décidé de suspendre le marché secondaire à compter du 18 décembre 2024 jusqu'à la clôture de la liquidation de votre SCPI.

Lors de la confrontation du 18 septembre dernier, 5 parts ont été échangées au prix de 1 602,99 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 18 décembre dernier, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation.

Nous vous rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par UFG-Pierre & Vacances est plus proche de sa valeur de réalisation.

Date session	18/12/2024	18/09/2024
Acquéreur (prix payé)	-	1 602,99 €
Vendeur (prix d'exécution)	-	1 408,43 €
Nombre de parts échangées	-	5

- **Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 18/12/2024**

Prix	Nombre de parts demandées
2 800,00 €	1
2 940,00 €	6
3 040,00 €	20
3 080,00 €	10
3 100,00 €	8

- **Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 18/12/2024 : néant**

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	222,00 €
Prix de part	5 000,00 €
Taux de distribution (1)	4,44 %
Distribution 2024	
1er semestre (versé le 30/07/2024)	111,00 €
2e semestre (versé le 30/01/2025)	111,00 €
- dont produits financiers	0,43 €
- après prélèvements sociaux	110,93 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	100,87 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de part initial.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables et ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. L'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI.
Une note synthétique est également disponible sur www.la-francaise.com

Déclaration de revenus

Chaque année votre société de gestion vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à votre SCPI au titre de l'année précédente.

Fiscalité des produits financiers pour les personnes physiques résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCI ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.
Depuis le 1er janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.
Selon leur intérêt, certains contribuables peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est désormais abaissé à 12,8 %.
Il est à noter également que les revenus financiers ne sont pas impactés par le nouveau dispositif fiscal de prélèvement à la source, applicable depuis le 1er janvier 2019, car comme nous l'avons précisé au préalable, ils font déjà l'objet d'un prélèvement forfaitaire non-libératoire pour la majorité des contribuables.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.
Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :
- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidant en France

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 assujetti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).
Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.
Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont :

TAUX D'ABATTEMENT		
Durée de détention	**Impôt sur le revenu**	**Prélèvements sociaux**
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
De la 6e à la 21e année	6 % (96 %)	1,65 % (26,4 %)
22e année	4 % (4 %)	1,6 % (1,6 %)
De la 23e à la 30e année	-	9 % (72,0 %)
Total	**(100 %)**	**(100 %)**

VOS PARTS DE SCPI

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, et du document d'informations clés, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – produitsnominatifs@la-francaise.com

Traitement des souscriptions

L'enregistrement des bulletins de souscription est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

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 (Cf. rubrique Collecte et marché des parts de votre SCPI).

Acompte sur dividende : les distributions de dividendes s'effectuent au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Distributions de réserves (plus-values…) : les distributions de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

TRIMESTRES/SEMESTRES	DATE DE VERSEMENT
1er trimestre (janv. - fév. - mars)	Fin avril
2e trimestre (avr. - mai - juin)	Fin juillet
3e trimestre (juill. - août - sept.)	Fin octobre
4e trimestre (oct. - nov. - déc.)	Fin janvier

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

1er semestre (janvier à juin)	Fin juillet
2e semestre (juillet à décembre)	Fin janvier

Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une 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.la-francaise.com.

Dans le cas d'une 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 en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé retrait/souscription :
Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.
- La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait.
- En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

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 cessionnaire).

Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.

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.

Risque de perte en capital : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. 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.

Risques liés au marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire…), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

Risques liés à la gestion discrétionnaire : le style de gestion pratiqué par les SCPI repose sur la sélection et la location d'actifs destinés aux activités prévues dans les notices d'informations. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.

Risque de contrepartie : le risque de contrepartie est le risque qu'un locataire, par sa défaillance ne puisse plus respecter ses engagements et verse plus ses loyers. Des garanties financières sont mises en place afin de limiter les impacts sur la rentabilité de la SPCI.

Risques de marché : 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 rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une 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.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait qu'en cas d'achat de parts à crédit la distribution par la SCPI n'est pas garantie.

Risque lié à l'endettement (effet de levier) : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque lié à la concentration : le patrimoine immobilier de la SCPI peut être composé d'un nombre limité d'actifs d'un même secteur d'activité ne permettant pas une dispersion des risques optimale, notamment durant des périodes incertaines (crise sanitaire par exemple). De ce fait, la SCPI peut être exposée à un risque de concentration. Ce risque peut toutefois être atténué par la diversification des actifs et de leurs répartitions géographiques.

Risques en matière de durabilité : la société de gestion estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir. Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité ;
5. Risques réputationnels ;
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux.

Risques liés aux investissements à l'étranger : pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté :

1. par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux ;
2. par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Crédit : 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.

RESTRICTION US PERSON

La loi Dodd Franck entrée en vigueur impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique.

La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person : ***http://lfgrou.pe/usperson***

DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, …) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet **https://www.lfgrou.pe/clients** (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien **http://lfgrou.pe/digital** et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française – Délégué à la Protection des données - 128 boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

LEXIQUE

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.

EFFET DE LEVIER : le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier induit est autorisé dans les limites rappelées à la note d'information de chaque SCPI.

NANTISSEMENT DES PARTS : 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.

TAUX D'OCCUPATION : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.

- **En fonction des loyers : il s'agit du taux d'occupation financier (TOF),** 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 (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location ;
  - par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.
- **En fonction des surfaces : il s'agit du taux d'occupation physique (TOP).** Il 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 (NOUVELLE RECOMMANDATION ASPIM) : est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N, pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI à capital fixe c'est par le prix de part acquéreur moyen N-1.

TRI (TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE) : 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.

VALEUR DE RÉALISATION : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

VALEUR DE RECONSTITUTION : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

La Française Real Estate Managers
399 922 699 RCS Paris
128 boulevard Raspail - 75006 Paris
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - serviceclient@la-francaise.com
Une société du Groupe La Française
www.la-francaise.com

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

XX3766 - Janvier 2025 - Studio : Tintabule - Crédits photo : Christophe Audebert - Laurent Kariv - Fotolia - DR - Photopresta - Alexis Delespierre