

Numéro 25-02

31 mars 2025

# BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

Analyse du 1<sup>er</sup> trimestre 2025

Validité du 2<sup>e</sup> trimestre 2025

## SOMMAIRE

ÉDITO	2
.....	.....
FISCALITÉ SCPI 2025	3
.....	.....
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES SCPI 2025	3
.....	.....
CONJONCTURE IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4
.....	.....
LES INVESTISSEMENTS 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
.....	.....
INFORMATIONS GÉNÉRALES	26

**LA FRANÇAISE REM**

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

### Attentisme : une phase de transition qui s'allonge

À l'aube de ce deuxième trimestre 2025, les incertitudes persistent, tant sur le plan macroéconomique que politique. En France comme à l'international, toutes les attentions sont tournées vers l'évolution du conflit ukrainien, la guerre commerciale initiée par Donald Trump et les initiatives pour relancer une industrie au ralenti. Alors que l'inflation recule globalement et que la Banque Centrale Européenne poursuit son cycle d'assouplissement avec deux baisses de 25 pbs en janvier et en mars, ce climat d'instabilité ne permet pas aux taux longs de bénéficier de ces éléments positifs, ce qui fragilise l'équilibre mondial et pousse l'ensemble des acteurs à conserver leur posture d'attentisme adoptée depuis bientôt 3 ans.

### Un marché locatif en mutation qui demeure challengé

Le marché immobilier locatif de ce début 2025, et principalement celui des bureaux, reflète parfaitement cet environnement. En l'absence de visibilité sur les trajectoires économiques, les entreprises ont tendance à décaler leurs prises de décisions. Les projets d'implantation, de relocalisation ou d'optimisation de surfaces sont ainsi ralentis voire suspendus dans l'attente de signaux plus clairs sur la conjoncture.

Cette prudence généralisée se traduit par une augmentation des surfaces inoccupées. En Île-de-France, le taux de vacance des bureaux tend vers le seuil psychologique de 10 % avec 5,8 millions de m<sup>2</sup> disponibles. Face à cette tendance, les négociations locatives deviennent plus complexes. Les utilisateurs renforcent leurs exigences en matière de qualité, de services et de performance environnementale, tout en recherchant des conditions financières ajustées à un contexte budgétaire contraint. Cette tendance permet néanmoins à certains secteurs ayant ajusté leurs valeurs locatives, comme La Défense, de regagner en dynamisme auprès d'utilisateurs opportunistes en recherche de valeur d'usage attractive et de flexibilité.

Pour les propriétaires, la capacité à offrir des actifs adaptés, modernes et vertueux devient un levier stratégique différenciant pour capter une demande locative exigeante et en mutation.

### Marché de l'investissement : après une année 2024 morose, un rebond modeste se dessine

Ce premier trimestre se caractérise par une hausse encourageante de 67% des volumes investis soutenue par le retour des grandes transactions supérieures à 100 millions d'euros. Les investisseurs redeviennent actifs mais demeurent très sélectifs en privilégiant les secteurs résilients comme la logistique, la santé ou encore le résidentiel géré. Concernant l'immobilier de bureaux, ils privilégient les localisations très centrales ainsi que les stratégies opportunistes créatrices de valeur, notamment les opérations de restructurations d'immeubles ou de changement d'usage. Si l'ajustement des prix conjugué à la volonté des banques centrales de réinstaurer une politique monétaire accommodante semblent redonner confiance aux investisseurs, celle-ci n'en demeure pas moins conditionnée à une visibilité et une stabilité économique globale retrouvée.

Dans ce mouvement, la pierre papier retrouve progressivement sa place. Les SCPI thématiques ou de création récente captent la majeure partie de la collecte, tandis que les SCPI de bureaux poursuivent leur phase d'ajustement, impactées par des baisses de valeurs et de prix de parts enregistrées sur 2023 et 2024.

### Une gestion active et prudente dans un environnement contraint pour assurer résilience et liquidité

Face à ces enjeux, **La Française REM réaffirme son choix d'une gestion responsable et tournée vers l'avenir.** La stratégie de ces dernières années, privilégiant les localisations centrales ainsi que des immeubles capables de répondre aux derniers standards locatifs, a permis aux SCPI de La Française REM de conserver, dans ce marché très compétitif, des taux d'occupation physiques globalement stables et d'encassement des loyers proche de 100%.

Alors que les SCPI thématiques tournées vers la santé, la logistique et les métropoles régionales confirment leur résilience et leurs objectifs de distribution, ce sont bien les SCPI principalement exposées aux bureaux qui font face à ces nouveaux défis. Afin qu'elles conservent leur faculté d'investir sur le long terme, votre Société de gestion a pris la décision d'ajuster leur niveau de distribution plus en lien avec les loyers qu'elles perçoivent. Ces SCPI bénéficieront également en 2025 d'un nouveau plan de cession de 450 à 500 millions d'euros représentant au global près de 5% de leurs portefeuilles. Sécurisées à près de 35% au 31 mars, ces ventes permettront de conserver leur politique de verdissement, d'entretien du patrimoine et de valorisation des actifs stratégiques à fort potentiel. En parallèle, ces arbitrages alimenteront les fonds de remboursement pourvus des nouvelles règles de plafonnement afin de permettre à l'ensemble des associés présents sur les files d'attente de se voir proposer une solution de liquidité.

Dans un environnement marqué par la contrainte, c'est la rigueur, la transparence et la résilience qui feront la différence. Nous avons bien conscience de l'impact de nos choix sur vos investissements mais avons la conviction qu'ils permettront de défendre, dans ce marché contraint, vos patrimoines sur le long terme

Nous vous remercions chaleureusement pour la confiance que vous nous témoignez depuis toutes ces années et vous réaffirmons l'engagement constant de toutes nos équipes.

**Philippe DEPOUX, Président La Française Real Estate Managers**

Source : CBRE, MBE, BNP Paribas Real Estate.

# ÉDITO



Retrouvez également Guillaume Allard, Directeur général adjoint La Française REM, qui détaille dans une vidéo la gestion des ressources des SCPI majoritairement investies en bureaux, en photographiant, avec votre smartphone, le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : <https://www.la-francaise.com/fr/scpi-de-bureau-la-francaise/>

# FISCALITÉ SCPI 2025

Vos imprimés fiscaux uniques (IFU) accompagnés du kit fiscal vous ont été adressés par voie postale, ils sont mis à disposition sur votre espace client <http://client.la-francaise.com> où vous trouverez également un outil d'aide vous permettant de procéder à la simulation de la déclaration de vos revenus fonciers.

Pour toutes vos interrogations, une équipe de gestionnaires dédiée à la fiscalité est à votre disposition par téléphone au 01 73 00 75 55 de 9H30 à 12H30 puis de 14H à 17H et par email [fiscalite@la-francaise.com](mailto:fiscalite@la-francaise.com)

## ASSEMBLÉES GÉNÉRALES SCPI 2025

Les prochaines assemblées générales de vos SCPI se tiendront au mois de juin 2025 au siège de la société de gestion : 128 boulevard Raspail - Paris 6<sup>e</sup>, aux dates indiquées ci-dessous et dans le bulletin de votre SCPI.

La convocation, accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2024, vous sera envoyée par voie postale préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance.

Si vous avez donc choisi de voter électroniquement, vous recevrez votre convocation par mail fin mai. Surveillez donc votre boîte aux lettres électronique.

Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne.

Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos.

Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.

Le lien vers ces vidéos sera communiqué dans vos rapports annuels et vos convocations.



## CALENDRIER

20 MAI 2025

ENVOI DES CONVOCATIONS PAR VOIE POSTALE

2 JUIN 2025

OUVERTURE DU SITE DE VOTE  
EN LIGNE ET PREMIERS ENVOIS  
DES CONVOCATIONS PAR MAIL.

### Dates des assemblées générales :

Multihabitation 9	jeudi 12 juin 2025
Multihabitation 5	mercredi 11 juin 2025
Multihabitation 6	mardi 10 juin 2025
Multihabitation 7	mardi 10 juin 2025
Multihabitation 8	mardi 10 juin 2025
LF Rénovimmo	mardi 10 juin 2025
Multihabitation 2	mercredi 11 juin 2025
Multihabitation 3	mercredi 11 juin 2025
Multihabitation 4	mercredi 11 juin 2025
LF Grand Paris Habitation	jeudi 12 juin 2025
Multihabitation 10	jeudi 12 juin 2025

UFG-Pierre & Vacances	mercredi 25 juin 2025
Crédit Mutuel Pierre 1	jeudi 19 juin 2025
LF Grand Paris Patrimoine	jeudi 19 juin 2025
LF Europimmo	mardi 17 juin 2025
LF Opportunité Immo	mardi 17 juin 2025
LF Les Grands Palais	mardi 17 juin 2025
Sélectinvest 1	mercredi 18 juin 2025
LF Croissance & Territoires	mercredi 18 juin 2025
LF Avenir Santé	mercredi 18 juin 2025
Épargne Foncière	mercredi 25 juin 2025

# CONJONCTURE IMMOBILIER D'ENTREPRISE

par Virginie Wallut, Directrice Recherche & ISR immobilier

## CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

### Un climat particulièrement instable

Après une hausse de 0,2 % au quatrième trimestre en 2024, la croissance du PIB en zone euro s'est établie à 0,9 %, en moyenne annuelle, en 2024. La demande intérieure a contribué favorablement à la croissance du quatrième trimestre grâce à la consommation privée dont la progression semble confirmer la reprise modérée de la consommation des ménages. La croissance de la zone euro en 2025 continuerait ainsi à être portée par la consommation des ménages du fait de la progression des salaires réels permise par la désinflation. Le taux d'épargne s'afficherait toujours en hausse modérée. L'investissement devrait retourner en territoire positif, alors que les effets des baisses de taux directeurs commenceraient à se faire sentir. L'intégration de la menace commerciale posée par l'administration Trump se traduirait par une contribution négative de la demande extérieure nette.

La hausse des droits de douane et l'incertitude entourant les politiques de l'administration Trump pourraient inciter les pays disposant de marges budgétaires à les mobiliser pour contrebalancer l'effet négatif sur la croissance de la politique américaine. La réactivation du moteur économique allemand avec un plan de relance dans les infrastructures et la défense pourrait par ricochet impulser une dynamique plus positive dans le reste de la zone euro.

Les créations d'emploi en zone euro ont perdu en vigueur mais restent positives avec une hausse de 0,7 % sur un an au quatrième trimestre. Malgré ce ralentissement de l'emploi, la baisse du nombre de chômeurs a accéléré et dépassé celle de la population active facilitant le repli du taux de chômage qui atteint 6,1 % en février 2025. Le chômage devrait remonter légèrement en 2025 à 6,5 %. En France, l'étonnante résilience du marché du travail post-Covid touche à sa fin. L'emploi devrait se contracter en 2025, amenant le taux de chômage à augmenter pour tutoyer les 8 % en fin d'année 2025.

En France, selon l'INSEE, la croissance du PIB ne dépasserait pas 0,1 % au premier trimestre et 0,2 % au deuxième. Seule la demande intérieure contribuerait positivement à la croissance. En vertu de la politique de consolidation budgétaire visant à réduire le déficit public, le moteur de la dépense publique s'éteindrait, notamment au premier trimestre dont les dépenses budgétaires sont régies par la loi spéciale votée en décembre 2024 faute de budget. Au total, l'économie française devrait connaître un net ralentissement de sa croissance en 2025 à 0,6 %.

Dans le sillage de la désinflation mondiale après les chocs de la Covid-19 puis de la guerre en Ukraine, les taux directeurs des banques centrales s'inscrivent en baisse depuis début 2024. Mais cette détente se fait lentement et ne se propage que peu au taux d'intérêt long terme en raison des incertitudes liées à l'environnement géopolitique et aux politiques de relance en Europe. La montée des tarifs douaniers représente théoriquement un choc temporaire sur les taux d'inflation, qui pourrait différer mais normalement ne pas annuler la poursuite des baisses des taux directeurs. Au premier trimestre 2025, la Banque Centrale Européenne a abaissé une nouvelle fois ses taux directeurs de 25 pbs qui s'établissent à 2,75 %.

Source : CIC Market Solutions, Rexecode, INSEE.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

### Un marché porté par le retour des grandes transactions

Après une reprise très graduelle du marché de l'investissement en 2024, le premier trimestre 2025 s'inscrit en hausse de 27 % par rapport au premier trimestre 2024, mais reste inférieur de 28 % à la moyenne des cinq dernières années. La bonne performance de ce premier trimestre s'explique par le retour des transactions de plus de 100 millions d'euros qui expliquent à elles seules 80 % des investissements en commerce et 50 % des investissements en bureau. Ces quelques transactions d'envergure cachent un marché encore restreint, avec seulement 122 transactions enregistrées au premier trimestre, à comparer aux 141 transactions du premier trimestre 2024 qui marquaient le plus faible premier trimestre en volume depuis 15 ans.

Les bureaux retrouvent leur première place en termes de part de marché, avec plus de 1,4 milliard d'euros investis au premier trimestre 2025, bien en deçà de leur moyenne sur cinq ans mais en progression de 50 % sur un an. Les volumes investis en commerce atteignent 1,3 milliard d'euros un volume supérieur de 53 % à leur moyenne quinquennale, porté par

deux opérations : l'acquisition de 60 % d'un portefeuille parisien de Kering par Ardian, et la prise d'une participation de 15 % de CDC Investissement Immobilier au tour de table du Forum des Halles à Paris. Après une belle année 2024, l'investissement en logistique recule de 8 % à 685 millions d'euros au premier trimestre 2025, limité par des délais de négociation qui ne cessent de s'allonger, signe du manque de visibilité des investisseurs dans un environnement géopolitique et économique toujours aussi incertain.

Après des premières compressions de taux en 2024, notamment sur le marché de la logistique, les trois premiers mois de l'année 2025 ont été nettement plus attentistes. Si la Banque Centrale Européenne a bien poursuivi sa politique de baisse des taux, les taux longs ont brutalement remonté d'une trentaine de points de base comprimant d'autant la prime de risque immobilière. Dans cet environnement financier volatil, les taux de rendement immobiliers des actifs prime sont restés stables au premier trimestre 2025 à 4,20 % pour les bureaux, 4,25 % pour les commerces en pied d'immeuble et 4,9 % pour la logistique. Le prix de l'incertitude engendrée par l'annonce de nouvelles barrières douanières, avant leur suspension partielle et provisoire, devrait se répercuter en partie sur les prix immobiliers et pourrait fragiliser la convergence des prix entre acquéreurs et vendeurs.

Certains fonds de vie à la recherche de nouvelles liquidités, ou d'autres poussés par leur banque à arbitrer, pourraient toutefois laisser place à une nouvelle dynamique de marché, plus opportuniste qu'en 2024.

Source : CBRE, MBE, BNP Paribas Real Estate.

## MARCHÉ LOCATIF BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

### Un marché grippé par les incertitudes

Face à un contexte géopolitique instable et des perspectives économiques et financières incertaines pour de nombreuses entreprises, le premier trimestre 2025 s'inscrit dans la lignée du deuxième semestre 2024, et affiche un nouveau recul de la demande placée. 419 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés sur les trois premiers mois de l'année, le deuxième volume le plus faible de la décennie, en baisse de 6 % sur un an et de 20 % par rapport à la moyenne des dix dernières années. La demande pour les bureaux est limitée par des facteurs structurels, tels que le ralentissement du nombre d'emplois créés dans les services ou la diminution des investissements des entreprises, mais également par des facteurs conjoncturels, tels que la proactivité des propriétaires pour garder leurs locataires en place ou le déploiement du flex office qui permet d'absorber les hausses d'effectifs plutôt que de prendre de nouvelles surfaces.

Si les utilisateurs continuent à privilégier la centralité, un nombre croissant se tourne vers les actifs de dernière génération en périphérie proche, qui offrent des conditions financières plus attractives. Au premier trimestre 2025, Paris Intra-muros voit sa part dans la demande placée baisser de 47 % en moyenne en 2024 à 40 % au premier trimestre 2025, quand le Croissant Ouest et la première couronne progressent et totalisent chacun plus de 20 % du marché locatif.

L'offre immédiate marque une nouvelle hausse en début d'année et atteint 5,8 millions de m<sup>2</sup> se rapprochant du seuil de 10 % de vacances en Ile-de-France. Le marché reste polarisé avec des équilibres offre/demande très contrastés selon les marchés. Paris Intra-muros a connu la plus forte progression de l'offre au cours des douze derniers mois, signe de la confiance des promoteurs sur cette zone et du ralentissement de l'activité locative. Le taux de vacance parisien de 6,3 % fin mars 2023 devrait permettre de fluidifier le marché. La vacance atteint 14,6 % à La Défense et plus de 20 % dans certains marchés en périphérie.

En première périphérie, les valeurs locatives sont toujours orientées à la baisse mais pourraient se stabiliser, aidées par les phénomènes de report de la demande dans des marchés plus compétitifs en termes de loyer. L'impact des loyers élevés dans le quartier central des affaires (QCA) parisien semble peser principalement sur les PME qui pour certaines, se voient contraintes de réajuster leur stratégie immobilière. Dans Paris QCA, la période de hausse des loyers laisse place à une phase de stabilisation avec un loyer prime facial qui se consolide à 1 200 €/m<sup>2</sup>/an. Les mesures d'accompagnement atteignent 26,3 % du loyer facial en moyenne au quatrième trimestre 2024. Leur niveau continue à être fortement corrélé à la vacance, s'échelonnant de 15 % dans les localisations centrales à 39 % à La Défense.

Source : CBRE, MBE, JLL, BNP Paribas Real Estate.

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

Marché utilisateur en IDF	2025 T1	2024 T1	Évolution attendue 2025 vs. 2024*
Demande placée	419 000 m <sup>2</sup>	448 000 m <sup>2</sup>	=
Taux de vacance	9,5 %	8,1 %	↗
Loyer moyen neuf Paris QCA**	935 €/m <sup>2</sup> /an	836 €/m <sup>2</sup> /an	↗

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2025 T1	2024 T1	Évolution attendue 2025 vs. 2024*
Volume d'investissement France	3,9 Mds €	3,0 Mds €	↗
Bureau	1,4 Md €	0,9 Md €	↗
Commerce	1,3 Md €	0,4 Md €	↗
Logistique	0,7 Md €	0,7 Md €	=
<b>Taux de rendement prime</b>			
Bureau Paris	4,20 %	4,20 %	=
Bureau régions	5,50 %	5,50 %	=
<b>Commerce</b>			
Pieds d'immeuble	4,25 %	4,50 %	=
Retail parks	5,75 %	5,75 %	=
Logistique	4,90 %	5,00 %	=

\* Les turbulences géopolitiques rendent l'exercice de prévisions particulièrement incertain.

\*\* Quartier Central des Affaires.

Source : Immostat, CBRE, MBE.

## LOGISTIQUE

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

L'attentisme observé en 2024 et l'allongement des délais de prise de décision continuent de contraindre le marché locatif et inscrivent le premier trimestre 2025 dans la continuité de 2024. 817 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés au premier trimestre 2025, un volume stable sur un an mais en retrait de 15 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. La demande continue à être animée par des logiques d'optimisation, qui se caractérisent par une réduction des surfaces occupées. Les entrepôts de taille moyenne, qui sont modulables et qui nécessitent un engagement financier moindre sont particulièrement recherchés dans ce contexte de rationalisation.

Plus de trois quarts de la demande s'est posée sur des bâtiments neufs au premier trimestre 2025 et notamment sur des actifs avec de bonnes performances énergétiques et environnementales. Parallèlement, la part des comptes propres a atteint un niveau particulièrement élevé, diminuant d'autant l'offre future mais pas l'offre immédiate.

Le stock d'offre disponible poursuit sa hausse et dépasse les 4 millions de m<sup>2</sup> fin mars, ce qui correspond à un taux de vacance moyen en France de 5,8 %. L'offre est principalement alimentée par les libérations de surface de seconde main alors que la demande reste concentrée sur les surfaces neuves. Si l'offre progresse partout en France, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur conserve un taux de vacance très bas à 1,6 % alors qu'il atteint 5 % dans la région Auvergne-Rhône Alpes, dépasse le seuil d'équilibre en Île-de-France à 7,3 % et reste élevé dans les Hauts-de-France à 9,7 %.

La bascule des équilibres de marché au profit des preneurs devrait orienter progressivement les loyers vers une stabilisation pour les actifs de meilleure qualité et des corrections pour les actifs qui ne répondent plus aux standards de marchés, notamment environnementaux. Par ailleurs, les mesures d'accompagnement sont en nette progression sur tous les territoires.

Les marchés de la logistique et les locaux d'activité pourraient être remodelés par les aléas géopolitiques qui poussent l'Europe à développer un appareil productif de proximité et une économie de la défense.

Source : CBRE, MBE, Arthur Lloyd.

## COMMERCE

### Une croissance modérée de la consommation des ménages

En 2024, le pouvoir d'achat des ménages a augmenté, notamment sous l'effet de l'indexation des retraites et du SMIC. Ces gains de pouvoir d'achat n'ont pas été intégralement consommés, les ménages continuant à épargner. Au total, la consommation des ménages a légèrement progressé en 2024, affichant une hausse de 0,9 %. Sur l'année, les ventes en magasin ont progressé de 1,1 %, alors que les ventes internet ont été plus dynamiques à 2,1 %.

En magasin, les secteurs ont connu des évolutions assez différentes. Certains secteurs affichent des ventes en hausse tels que la beauté, l'alimentaire spécialisé ou les cadeaux-culture-jouets. L'habillement a stagné alors que l'équipement de la maison reste mal orienté, du fait des difficultés persistantes du marché du logement. Le secteur de la restauration a également connu une année en demi-teinte car il demeure très impacté par les problématiques de pouvoir d'achat des Français ainsi que par l'impact sur les prix des coûts en forte hausse des matières premières et d'exploitation.

En 2024, la baisse de la fréquentation des magasins a ralenti mais elle reste plus marquée dans les centres-villes qu'en périphérie et que dans les centres commerciaux. Logiquement, la vacance augmente sur la même période, avec une hausse plus marquée dans les rues marchandes et dans les centres commerciaux que dans les zones commerciales périphériques. Le commerce de proximité en centre-ville souffre, impacté par les difficultés économiques, la fermeture de magasins d'habillement et de chaussures ces dernières années, le développement du e-commerce et de la seconde main ainsi qu'une accessibilité rendue plus difficile par la révision de plans de circulation ou la mise en œuvre de dispositifs tels que les zones à faible émission ou à trafic limité.

En mars 2025, la hausse des prix sur les douze derniers mois s'élevait à 0,8 % en France, le même taux qu'en février, un niveau largement en dessous de l'objectif de 2 % fixé par la Banque Centrale Européenne. Pour autant, cette baisse de l'inflation ne suffit pas à relancer la dépense des ménages, en repli de 0,6 % en janvier et de 0,1 % en février. En 2025, la consommation des ménages devrait rester modeste, limitée par une forme de précaution des ménages face à la nouvelle donne géopolitique et au retournement en cours du marché du travail. Sur les trois premiers mois de l'année, l'activité des enseignes du commerce spécialisé est en très légère baisse par rapport à la même période en 2024, signe d'une vraie stagnation.

Les enseignes restent préoccupées par le contexte international, qui pourrait, en créant une forte incertitude, pousser les consommateurs à une prudence encore accrue dans leurs dépenses et peser sur une partie des coûts d'approvisionnement dans les mois à venir. Dans ce contexte, les enseignes font preuve de prudence dans leur stratégie immobilière et privilégient les quartiers emblématiques, qui continuent d'attirer la majorité de l'activité.

Source : Procos, CBRE, Knight Frank.

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

## 73200 ALBERTVILLE

89 avenue du Général de Gaulle

Situé à Albertville, l'ensemble immobilier à usage commercial se compose d'un bâtiment indépendant. Il bénéficie d'un emplacement stratégique sur la D990, un axe structurant reliant l'ouest au centre-ville, dans une zone à dominante résidentielle également marquée par la présence d'entreprises alimentaires leaders du secteur.

Albertville est une commune de Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes, située au croisement des vallées alpines, à proximité de Chambéry, Annecy et des principales stations de ski.

L'actif immobilier initialement construit en 1984 et étendu en 2016, se compose d'un bâtiment indépendant de plain-pied développant une surface utile totale de 3 750 m<sup>2</sup>, dont 2 550 m<sup>2</sup> de surface de vente et 1 068 m<sup>2</sup> de surfaces annexes, complété par une station-service de 132 m<sup>2</sup> et un parking de 173 places.

L'ensemble est entièrement loué à l'enseigne alimentaire, Carrefour Market : avec une WALB à la date d'acquisition de 5,3 ans.

**Surface : 3 750 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 3 957 000 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 07/03/2025**

**Détenu à 100 % par LF Croissance & Territoires.**

COMMERCE – RETAIL PARK



## 94600 CHOISY-LE-ROI

13 avenue du Général Leclerc

Cette acquisition concerne une maison de maître construite à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle de plus de 500 m<sup>2</sup>, avec un jardin de 300 m<sup>2</sup>. Cette maison sera entièrement réhabilitée en habitat partagé dans le cadre d'un CPI (Contrat de Promotion Immobilière). La réhabilitation permettra d'accueillir 12 seniors et 1 logement indépendant de 70 m<sup>2</sup> situé dans l'aile droite viendra compléter le projet.

Les travaux prévoient d'améliorer très sensiblement la performance énergétique et environnementale de l'actif. La notation ESG, ainsi que le plan d'actions ISR seront définis lors de la livraison.

L'actif sera exploité par la société Chez Jeannette qui propose une alternative aux solutions existantes d'accompagnement des seniors en perte d'autonomie, en développant le modèle d'habitat partagé et accompagné.

**Surface : 565 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 2 875 963 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 28/03/2025**

**Acquis par la SCI LF Grand Paris Santé dont le capital au 31/03/2025 est détenu à 99,5 % par LF Avenir Santé et à 0,5 % par Épargne Foncière.**

SANTÉ



## 41000 BLOIS

1 rue de la Quinière

Livré en 1975, cet ensemble immobilier à usage de supermarché, exploité par Carrefour Market, développe une surface utile totale de 3 549 m<sup>2</sup>, dont 2 097 m<sup>2</sup> de surface de vente et 1 361 m<sup>2</sup> de surfaces annexes, complétée par une station-service de 91 m<sup>2</sup>. L'ensemble bénéficie de 157 places de stationnement.

Ce commerce est situé dans une zone résidentielle bien desservie par les transports en commun en périphérie Est de la ville de Blois dans le département du Loir-et-Cher.

L'ensemble est entièrement loué à un locataire de qualité, le groupe Carrefour, avec une WALB à la date d'acquisition de 5,3 ans.

**Surface : 3 549 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 4 064 000 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 07/03/2025**

**Détenu à 100 % par LF Croissance & Territoires.**

COMMERCE – RETAIL PARK



La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que l'acquisition des actifs Carrefour Market d'Albertville et de Blois, finalisée début 2025 a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face. Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par La Française REM a été strictement encadrée par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.

<sup>(1)</sup> AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).

# ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 / Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2025

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Avec 4,2 milliards d'euros de capitalisation, Épargne Foncière, une des premières SCPI créée du marché, possède un patrimoine immobilier d'entreprise diversifié géographiquement.

### 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 31/03/2025)

Nombre d'associés	58 062
Nombre de parts	6 229 366
Capital social effectif	953 092 998 €
Variation depuis le 01/01/2025	-
Capitalisation	4 173 675 220 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	670,00 €
Valeur de retrait	619,75 €
Valeur de reconstitution	743,07 €
Valeur de réalisation	617,45 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	619,75 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents <sup>(3)</sup>	619,75 €

### Situation d'endettement

#### Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30 % / 25 %
Réel au 31/03/2025	20,36 % / 19,57 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9 % TTC, soit 60,30 € TTC.

<sup>(2)</sup> Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

<sup>(3)</sup> Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

Alphabet – Bois-Colombes (92)



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

La collecte brute d'Épargne Foncière s'élève à **1,3 million d'euros** ce 1<sup>er</sup> trimestre. Elle a permis de financer la contrepartie au retrait de 1 982 parts. Le nombre de demandes de retrait est en léger repli, ce trimestre, il représente 6,1 % du nombre de parts de la SCPI au 31 mars 2025.

Au 31 mars 2025, sur la base du nouveau prix de souscription, la capitalisation d'Épargne Foncière s'élève à **4,2 milliards d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	1 982
Parts en attente de retrait au 31/03/2025	381 338

### Décalé de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois de souscription.

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

### Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le mercredi 25 juin à 10h00 au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6<sup>e</sup>.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2024 vous sera envoyée préalablement. Nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la possibilité de recourir au vote électronique. Pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Pour préparer cette assemblée, lors de sa séance du 3 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2024 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

### Commentaire de gestion

Le niveau de collecte de votre SCPI n'a permis aucun investissement ce trimestre. Les équipes se sont donc concentrées sur l'exécution du plan d'arbitrage fixé en début d'année. Votre SCPI a donc cédé 6 actifs de bureaux et un commerce dont un immeuble entièrement vacant à Fontenay-sous-Bois (94). Le montant de ces transactions s'élève à

37,6 millions d'euros qui serviront en priorité à honorer nos engagements sur les actifs en VEFA ou en restructuration, assurer l'entretien du patrimoine, et réduire le niveau de financement du fonds.

Ce trimestre a été marqué par la livraison, le 27 janvier 2025, d'une résidence services seniors à Dijon (21) acquise en VEFA en septembre 2022 par l'OPCI LF Immo Générations dont Épargne Foncière est actionnaire à hauteur de 28,96 %. Cet actif de 7 631 m<sup>2</sup> est entièrement loué et génère d'ores et déjà des revenus locatifs pour votre SCPI.

L'activité locative ce trimestre fait ressortir un bilan négatif dû notamment à des réductions de surface de locataires en place. Grâce à la vente de l'actif vacant qui a plus que compensé le solde locatif, au final 712 m<sup>2</sup> vacants ont été résorbés. Le taux d'occupation physique est donc resté parfaitement stable à 88,3 % et le taux d'occupation financier s'affiche en baisse à 91,4 % (vs. 92,2 % au trimestre précédent), en raison du plein effet des libérations des 2 immeubles à Issy-les-Moulineaux (92) fin 2024.

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 2,8 % par rapport à celle de mi-2024. Au 31 décembre 2024, sa valeur de réalisation a baissé de 6,6 % par rapport 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 étant de 743,07 euros par part, le prix de part de la SCPI s'est retrouvé au-dessus de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution). **Nous vous rappelons que La Française REM a donc pris la décision de repositionner, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le prix de part en bas de borne, à 670 euros, actant une baisse de 19,8 %.**

Par ailleurs, dans un contexte immobilier toujours incertain et afin d'optimiser les ressources d'Épargne Foncière, votre société de gestion a également décidé d'ajuster sa politique de distribution et de corréliser les revenus distribués aux résultats de votre SCPI en n'intégrant plus les plus-values de cessions provisionnelles de l'année.

Concrètement, cette mesure se traduit par un objectif annuel de distribution en 2025 pour Épargne Foncière de **31,20 euros par part\* (vs. 36,72 euros par part en 2024)** avec des acomptes trimestriels qui varieront en fonction des résultats. **Le montant par part du 1<sup>er</sup> acompte, qui sera distribué le 29 avril 2025 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2025, s'élève ainsi à 7,50 euros par part.**

## REVENUS DISTRIBUÉS

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

Distribution 2025	
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2025)	7,50 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,36 €
- après prélèvements sociaux	7,44 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	7,39 €

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.

<sup>(1)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> 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).

# ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 / Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2025

## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>Panside</b> 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Renouvellement	10 033	7 905	73,99 %
BUR	<b>Le Cityscope</b> 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	Réduction Location	41 122	7 400	64,00 %
BUR	<b>Colombia</b> 64 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	Réduction	10 144	3 800	55,00 %
BUR	<b>Le Print</b> 6-6bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	Location	8 398	623	100,00 %
BUR	<b>Basalt</b> 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr 69009 LYON	Location	9 508	1 295	100,00 %
COM	41 rue de Lille 75007 PARIS	Location	374	374	100,00 %
BUR	<b>Le Patio</b> 35 et 37 rue Louis Guérin 69100 VILLEURBANNE	Location	12 760	1 204	100,00 %
BUR	4 et 6 rue d'Erlon 44000 NANTES	Location	867	699	100,00 %
BUR	<b>G3 Bassins à Flots</b> 37 rue Lucien Faure 33000 BORDEAUX	Location	6 335	457	100,00 %
BUR	<b>Le Colombo</b> 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	Renouvellement	7 878	1 435	50,00 %

### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>Le Cityscope</b> 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	41 122	11 736	64,00 %
BUR	<b>Basalt</b> 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr 69009 LYON	9 508	2 425	100,00 %
BUR	<b>Carré Daumesnil</b> 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	20 590	1 359	51,79 %
BUR	38-40 rue de Bassano 75008 PARIS	1 214	490	100,00 %
COM	41 rue de Lille 75007 PARIS	374	374	100,00 %
BUR	<b>Espace Colbert</b> 8 rue Sainte-Barbe 13001 MARSEILLE	3 175	1 090	100,00 %
BUR	<b>G3 Bassins à Flots</b> 37 rue Lucien Faure 33000 BORDEAUX	6 335	457	100,00 %
BUR	175-177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	1 652	228	100,00 %

## PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Le Jazz 27-31 cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	7 468	7 279	74,00 %
BUR	L'Open 27 rue Camille Desmoulin - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	9 382	9 382	55,00 %
BUR	Le Hub 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 863	7 384	62,00 %
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	15 396	9 860	100,00 %
BUR	We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	30 260	30 260	30,00 %
BUR	Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	10 848	4 470	100,00 %
BUR	Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	41 122	8 019	64,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	19 331	10 768	47,00 %
BUR	Areine 148-152 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	10 358	3 342	74,00 %
BUR	Basalt 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr - 69009 LYON	9 508	4 261	100,00 %
BUR	Le Print 6-bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS	8 398	1 951	100,00 %
BUR	Le Cinq 11 boulevard Alfred Daney - 33000 BORDEAUX	4 436	4 122	100,00 %
BUR	Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	20 590	2 309	51,79 %
BUR	Track Oosterdoksstraat 114 - NL 1017 KE AMSTERDAM - PAYS-BAS	9 947	4 302	50,00 %

## RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANTS)



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface restructurée 100% (m <sup>2</sup> )	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.

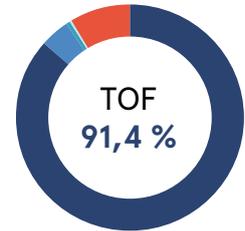
### Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	Casino 13 avenue de Longueil 78600 MAISONS-LAFFITTE	3 203	0 %	12 000 000 €	100,00 %
BUR	19 rue de Prony 75017 PARIS	346	0 %	5 300 000 €	100,00 %
BUR	14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	4 490	100 %	4 800 000 €	100,00 %
BUR	Domaine de Pelus - Ilôt D3 19 avenue Pythagore 33700 MÉRIGNAC	1 113	0 %	1 450 000 €	100,00 %
BUR	57 rue Auguste Perret 94000 CRÉTEIL	1 077	15 %	1 310 000 €	100,00 %
BUR	17bis rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	1 831	7 %	13 000 000 €	33,00 %
COM	Intersport 3 place de Bretagne 44000 NANTES	3 092	0 %	8 450 000 €	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](http://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)

31/03/2025



TOF =

86,8 %	Locaux occupés
4,1 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,4 %	Locaux vacants en reconstruction (intégrés au TOF sous conditions)
0,1 %	Locaux vacants sous promesse de vente
8,6 %	Locaux vacants en recherche de locataire

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2024

88,3 %

31/03/2025

88,3 %

## SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2025

Nombre d'immeubles en direct

275

Nombre d'immeubles via des SCI

174

Surface en exploitation

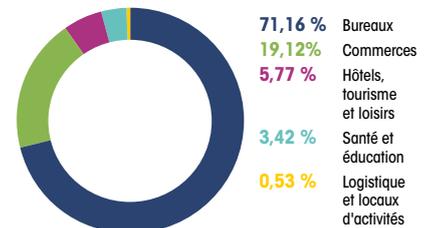
1 184 699 m<sup>2</sup>

Loyers encaissés au cours du trimestre

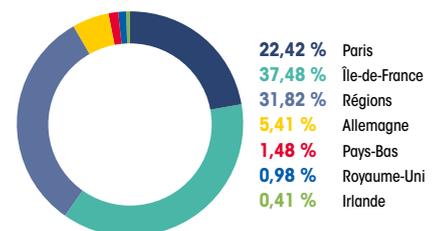
35 012 049 €

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

### RÉPARTITION SECTORIELLE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



# SÉLECTINVEST 1

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 / Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2025

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Avec une capitalisation de 1,3 milliard d'euros, Sélectinvest 1 a constitué au cours de ses 57 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 31/03/2025)

Nombre d'associés	20 868
Nombre de parts	2 405 351
Capital social effectif	368 018 703 €
Variation depuis le 01/01/2025	-3 109 419 €
Capitalisation	1 274 836 030 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	530,00 €
Valeur de retrait	496,88 €
Valeur de reconstitution	585,36 €
Valeur de réalisation	489,73 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	441,00 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents <sup>(3)</sup>	441,00 €

#### Situation d'endettement

##### Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30 % / 30 %
Réel au 31/03/2025	25,51 % / 25,47 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 7,5 % TTC, soit 39,75 € TTC.

<sup>(2)</sup> Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI et s'appuie sur la valeur retenue pour le fonds de remboursement.

<sup>(3)</sup> Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

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



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Les souscriptions de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2025 représentent **278 k€**. Elles ont permis de financer la contrepartie au retrait de 524 parts. Par ailleurs, la société de gestion a redoté le fonds de remboursement ce trimestre à hauteur de 20,3 millions d'euros. Ce dernier a permis de traiter 20 323 parts sur la base du prix fixé à 441 euros.

Le nombre de parts en attente, en sensible baisse ce trimestre, représente 5,4 % du total des parts de Sélectinvest 1.

Au 31 mars 2025, sur la base du nouveau prix de souscription, la capitalisation de Sélectinvest 1 s'élève à près de **1,3 milliard d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	524
Parts annulées ou remboursées	20 323
Parts en attente de retrait au 31/03/2025	129 036

### Délai de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois de souscription.

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

### Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le mercredi 18 juin à 10h00 au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6<sup>e</sup>.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2024 vous sera envoyée préalablement. Nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la **possibilité de recourir au vote électronique**. Pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Pour préparer cette assemblée, lors de sa séance du 6 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2024 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

## REVENUS DISTRIBUÉS

### Exercice 2024

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

### Distribution 2025

1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2025)	5,61 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,21 €
- après prélèvements sociaux	5,57 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	5,55 €

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.

<sup>(1)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> 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).

### Commentaire de gestion

Le niveau de collecte de votre SCPI n'a permis aucun investissement ce trimestre. Les équipes se sont donc concentrées sur l'exécution du plan d'arbitrage fixé en début d'année. Votre SCPI a ainsi cédé 2 actifs ce trimestre, pour un montant de 5,4 millions d'euros. Ces nouvelles ressources vont permettre de financer les travaux et restructuration engagés sur plusieurs actifs.

L'activité locative, ce trimestre, fait ressortir un bilan légèrement positif grâce à plusieurs relocations de petites et moyennes surfaces qui ont compensé les surfaces libérées. 979 m<sup>2</sup> vacants ont ainsi été résorbés. Le taux d'occupation physique est en légère hausse à 87,9 % (vs. 87,7 % au trimestre précédent), comme le taux d'occupation financier qui s'établit à 89,9 % (vs. 89,8 % au trimestre précédent).

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 2,0 % par rapport à celle de mi-2024. Au 31 décembre 2024, sa valeur de réalisation a baissé de 6,6 % par rapport 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 étant de 585,36 euros par part, le prix de part de la SCPI s'est retrouvé très proche de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution). **Nous vous rappelons que La Française REM a donc pris la décision de repositionner, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le prix de part en bas de borne, à 530 euros, actant une baisse de 17,2 %.**

Par ailleurs, dans un contexte immobilier toujours incertain, et afin d'optimiser les ressources de Sélectinvest 1, votre société de gestion a également décidé d'ajuster sa politique de distribution et de corréliser les revenus distribués aux résultats de votre SCPI en n'intégrant plus les plus-values de cessions prévisionnelles de l'année.

Concrètement, cette mesure se traduit par un objectif annuel de distribution en 2025 pour Sélectinvest 1 de **22,44 euros par part\*** (vs. 26,28 euros par part en 2024) avec des acomptes trimestriels qui pourraient varier en fonction des résultats. **Le montant par part du 1<sup>er</sup> acompte, distribué le 29 avril 2025 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2025, s'élève à 5,61 euros par part.**

Enfin, pour améliorer la liquidité de votre SCPI, un fonds de remboursement a été doté à hauteur de 20,3 millions d'euros en février dernier. Après le vote favorable de l'assemblée générale extraordinaire de janvier dernier, les nouvelles règles d'usage de ce fonds ont été appliquées. Le montant individuel des retraits a été plafonné, permettant ainsi, à un plus grand nombre de petits porteurs d'accéder à cette solution de sortie.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>Panside</b> 247 quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Renouvellement	10 033	7 905	11,00 %
BUR	<b>Le Crisco</b> 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	Location	17 075	2 537	25,00 %
BUR	<b>Le Carillon</b> 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	Renouvellement	18 045	1 934	30,00 %
BUR	<b>Le Cityscope</b> 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	Réduction Location	41 122	7 400	6,00 %
BUR	<b>Tour Part Dieu</b> 129 rue Servient - 69003 LYON	Renouvellement	12 418	557	100,00 %
BUR	<b>3 rue des Sauzettes</b> 63170 AUBIÈRE	Location	1 144	583	100,00 %
BUR	<b>Front Office</b> 12 à 16 rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	Maintien	23 474	689	35,00 %
BUR	<b>Urbaparc - Bât. A4</b> 2 à 8 boulevard de la Libération - 93200 SAINT-DENIS	Location	1 583	396	100,00 %
BUR	<b>10-12 cours Louis Lumière</b> 94300 VINCENNES	Renouvellement	3 485	311	50,00 %

#### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>Le Crisco</b> 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	17 075	5 329	25,00 %
BUR	<b>Le Cityscope</b> 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	41 122	11 736	6,00 %
BUR	<b>Carré Daumesnil</b> 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	20 590	1 359	20,99 %
BUR	<b>Compans Caffarelli - Bât A</b> 5 esplanade Compans Caffarelli - 31000 TOULOUSE	4 891	451	100,00 %

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>24 à 30 avenue du Petit Parc</b> 94300 VINCENNES	10 240	4 626	100,00 %
BUR	<b>150 rue Victor Hugo</b> 92300 LEVALLOIS-PERRET	3 821	3 821	100,00 %
BUR	<b>We (ex Vectorial)</b> 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	30 260	30 260	20,00 %
BUR	<b>Madera (ex Espace Kennedy)</b> 67 avenue J.F. Kennedy - 33700 MÉRIGNAC	5 712	5 375	100,00 %
BUR	<b>Watt</b> 16-40 rue Henri Régnault - 92400 COURBEVOIE	10 990	4 805	40,00 %
BUR	<b>Iléo - Horizon Seine</b> 27-33 quai Alphonse Le Gallo - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	17 669	4 888	2,00 %8
BUR	<b>Le Carillon</b> 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	18 045	7 468	30,00 %
BUR	<b>Crisco</b> 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	17 075	7 216	2,00 %5
BUR	<b>2-4-6 rue Neuve Saint-Pierre</b> 75004 PARIS	2 950	693	100,00 %
BUR	<b>Nieuport</b> 13 avenue Morane Saulnier - 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	4 249	3 107	100,00 %
LOG ACT	<b>Green Square</b> 80-84 rue des Meuniers - 92220 BAGNEUX	10 563	2 365	100,00 %
BUR	<b>L'Open</b> 27 rue Camille Desmouilins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	9 381	9 381	10,00 %
BUR	<b>Le Jazz</b> 27-31 cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	7 468	7 279	11,00 %

#### RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANTS)



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>Lumicon</b> Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	12,997 %

# SÉLECTINVEST 1

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 / Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2025

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Investissement

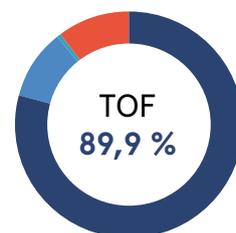
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

### Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	Centre Commercial Oh Villages ! Boulevard Pablo Picasso 60110 MÉRU	2 427	3 %	3 140 000 €	100,00 %
COM	Leroy Merlin Avenue des Commandos d'Afrique 83160 LA VALETTE-DU-VAR	1 549	0 %	2 280 000 €	100,00 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2025



TOF =

79,2 %	Locaux occupés
10,2 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,5 %	Locaux vacants en reconstruction (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
10,1 %	Locaux vacants en recherche de locataire

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2024

**87,7 %**

31/03/2025

**87,9 %**

### SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2025

Nombre d'immeubles  
en direct

**147**

Nombre d'immeubles  
via des SCI

**101**

Surface  
en exploitation

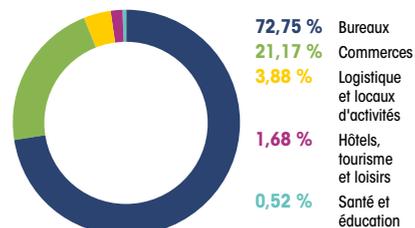
**458 492 m<sup>2</sup>**

Loyers encaissés  
au cours du trimestre

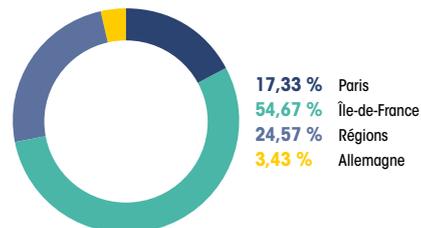
**14 713 835 €**

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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](http://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 1<sup>er</sup> trimestre 2025 / Validité 2<sup>e</sup> 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 31/03/2025)

Nombre d'associés	19 456
Nombre de parts	3 819 290
Capital social effectif	584 351 370 €
Variation depuis le 01/01/2025	-
Capitalisation	821 147 350 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	215,00 €
Valeur de retrait	197,80 €
Valeur de reconstitution	235,55 €
Valeur de réalisation	193,37 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	197,80 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents <sup>(3)</sup>	197,80 €

#### Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés	30 % / 30 %
Réel au 31/03/2025	25,00 % / 24,93 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 20,64 € TTC.

<sup>(2)</sup> Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI et s'appuie sur la valeur retenue pour le fonds de remboursement.

<sup>(3)</sup> Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

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



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Votre SCPI n'a pas réalisé de collecte sur le trimestre. Le nombre de demandes de retrait est en hausse sur la période et il représente à fin mars 7,4 % du total des parts de Crédit Mutuel Pierre.

Au 31 mars 2025, sur la base du nouveau prix de souscription, la capitalisation de la SCPI s'élève à **821,1 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	11
Parts annulées ou remboursées	-
Parts en attente de retrait au 31/03/2025	281 336

### Délai de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois de souscription.

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

### Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le jeudi 19 juin à 10h00 au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6<sup>e</sup>.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2024 vous sera envoyée préalablement. Nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la possibilité de recourir au vote électronique. Pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Pour préparer cette assemblée, lors de sa séance du 5 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2024 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

## REVENUS DISTRIBUÉS

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

### Commentaire de gestion

Le niveau de collecte de votre SCPI n'a permis aucun investissement ce trimestre. Les équipes se sont donc concentrées sur l'exécution du plan d'arbitrage fixé en début d'année. Votre SCPI a cédé un actif de bureau et un de commerce pour 12,2 millions d'euros. Ces nouvelles ressources vont permettre de financer les travaux et restructuration engagés sur plusieurs actifs.

Crédit Mutuel Pierre 1 affiche un bilan locatif légèrement négatif, ce trimestre, avec des surfaces libérées compensées partiellement par les locations. Le taux d'occupation physique est le reflet de cette stabilité avec 80,0 % (vs. 80,5 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier s'affiche en baisse à 85,7 % (vs. 88,5 % au trimestre précédent), en raison du plein effet de la livraison du We à Nanterre (92) un actif 100 % vacant de plus de 30 000 m<sup>2</sup>, en cours de commercialisation.

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 3,1 % par rapport à celle de mi-2024. Au 31 décembre 2024, sa valeur de réalisation a baissé de 8,5 % par rapport 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 étant de 235,55 euros par part, le prix de part de la SCPI s'est retrouvé au-dessus de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution) **Nous vous rappelons que La Française REM a donc pris la décision de repositionner, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le prix de part en bas de borne, à 215 euros, actant une baisse de 18,9 %.**

Par ailleurs, dans un contexte immobilier toujours incertain, et afin d'optimiser les ressources de Crédit Mutuel Pierre 1, votre société de gestion a également décidé d'ajuster sa politique de distribution et de corréliser les revenus distribués aux résultats de votre SCPI en n'intégrant plus les plus-values de cessions prévisionnelles de l'année.

Concrètement cette mesure se traduit par un objectif annuel de distribution en 2025 pour Crédit Mutuel Pierre 1 de **8,52 euros par part\*** (vs. 10,58 euros par part en 2024) avec des acomptes trimestriels qui pourraient varier en fonction des résultats. Le montant par part du 1<sup>er</sup> acompte, distribué le **29 avril 2025 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2025, s'élève ainsi à 2,13 euros par part.**

Distribution 2025	
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2025)	2,13 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,06 €
- après prélèvements sociaux	2,12 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,11 €

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.

<sup>(1)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> 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).

# CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 / Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2025

## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>Panside</b> 247 quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Renouvellement	10 033	7 905	15,00 %
BUR	<b>Le Crisco</b> 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	Location	17 075	2 537	25,00 %
BUR	<b>Le Carillon</b> 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	Renouvellement	18 045	1 934	32,50 %
BUR	<b>Tour Part Dieu</b> 129 rue Servient - 69003 LYON	Location	10 420	592	100,00 %
BUR	<b>10-12 cours Louis Lumière</b> 94300 VINCENNES	Renouvellement	3 485	311	50,00 %
BUR	<b>Plaine Espace</b> 17-19 avenue de la Métallurgie - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	Extension	6 464	256	100,00 %

#### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>115 rue Cardinet</b> 75017 PARIS	1 050	1 050	100,00 %
BUR	<b>Le Crisco</b> 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	17 075	2 165	25,00 %
BUR	<b>Carré Daumesnil</b> 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	20 590	1 359	23,70 %
BUR	<b>Skyline 1 - Borderouge</b> 36 boulevard André Netwiller - 31000 TOULOUSE	2 164	381	100,00 %

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK  
DE LOCAUX  
VACANTS  
53 524 m<sup>2</sup>

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>We (ex Vectorial)</b> 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	30 260	30 260	30,00 %
BUR	<b>Station SQY (ex Stephenson)</b> 1 rue George Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	19 331	10 767	53,00 %
BUR	<b>Watt</b> 16-40 rue Henri Régnauld - 92400 COURBEVOIE	10 990	4 805	35,00 %
BUR	<b>Iléo - Horizon Seine</b> 27-33 quai Alphonse Le Gallo - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	17 669	4 888	36,00 %
BUR	<b>Le Prisme</b> 1 rue Georges Braque - 78280 GUYANCOURT	4 632	4 632	100,00 %
BUR	<b>115 rue Cardinet</b> 75017 PARIS	1 050	1 050	100,00 %
BUR	<b>Plaine Espace</b> 17-19 avenue de la Métallurgie - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	6 464	3 049	100,00 %
BUR	<b>Le Carillon</b> 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	18 045	7 468	32,50 %
BUR	<b>Le Jazz</b> 27-31 cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	7 468	7 279	15,00 %
BUR	<b>Le Crisco</b> 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	17 075	7 216	25,00 %

#### RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>Lumicon</b> Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	7,00 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Investissement

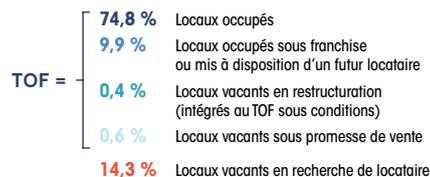
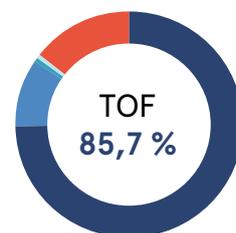
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

### Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	Carrefour Market Rue Jeanne Pinet 91610 BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	4 280	0 %	7 800 000 €	100,00 %
BUR	17bis rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	1 831	7 %	13 000 000 €	34,00 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2025



### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2024

**80,5 %**

31/03/2025

**80,0 %**

### SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2025

Nombre d'immeubles  
en direct

**69**

Nombre d'immeubles  
via des SCI

**59**

Surface  
en exploitation

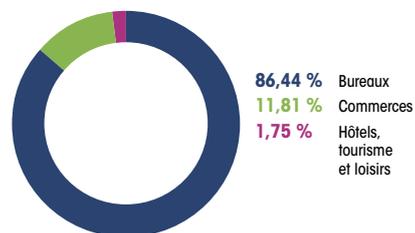
**267 102 m<sup>2</sup>**

Loyers encaissés  
au cours du trimestre

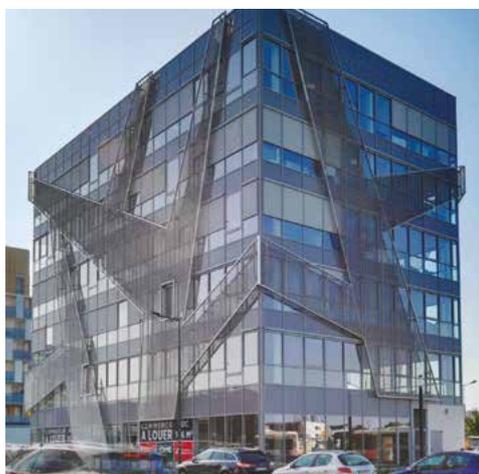
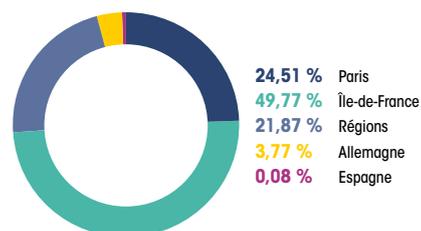
**7 318 371 €**

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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](http://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 1<sup>er</sup> trimestre 2025 / Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2025



REPUBLIQUE FRANCAISE

## 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 31/03/2025)

Nombre d'associés	14 642
Nombre de parts	4 907 637
Capital social effectif	736 145 550 €
Variation depuis le 01/01/2025	-
Capitalisation	1 069 864 866 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	218,00 €
Valeur de retrait	200,56 €
Valeur de reconstitution	236,63 €
Valeur de réalisation	191,17 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	200,56 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents <sup>(3)</sup>	200,56 €

### Situation d'endettement

**Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :**

Engagements autorisés / dont dettes bancaires **35 % / 35 %**  
Réel au 31/03/2025 **32,57 % / 32,57 %**

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 20,93 € TTC.

<sup>(2)</sup> Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

<sup>(3)</sup> Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

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



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

La collecte brute de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2025 atteint **614 k€** dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de 2 818 parts. Le nombre de parts en attente de retrait est en légère hausse ce trimestre et représente 9,2 % du nombre de parts de la SCPI.

Au 31 mars 2025, sur la base du nouveau prix de souscription, la capitalisation de LF Grand Paris Patrimoine s'élève à **1,1 milliard euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	2 818
Parts en attente de retrait au 31/03/2025	449 095

### Décali de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois de souscription.

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

### Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le jeudi 19 juin à 15h00 au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6<sup>e</sup>.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2024 vous sera envoyée préalablement. Nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la possibilité de recourir au vote électronique. Pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Pour préparer cette assemblée, lors de sa séance du 5 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2024 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

## REVENUS DISTRIBUÉS

### Exercice 2024

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

### Distribution 2025

1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2025)	2,40 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,40 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,40 €

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.

<sup>(1)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> 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).

Memphis – 111 avenue de France – Paris (75)



École GEM – 183 avenue Jean Lalive – Pantin (93)



## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Colombia 64 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	Réduction	10 144	3 800	45,00 %
BUR	Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	Location	17 075	2 537	50,00 %
BUR	Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	Réduction Location	41 122	7 400	10,00 %
BUR	Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE	Maintien	3 227	779	100,00 %
BUR	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	Renouvellement	18 045	1 934	25,00 %

#### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	17 075	5 329	50,00 %
BUR	Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	41 122	11 736	10,00 %
BUR	Le Prélude 140-142 rue des Terres de Borde - 33000 BORDEAUX	8 485	1 668	100,00 %
BUR	Le Quintet D 77-83 rue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	4 021	547	100,00 %

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK DE LOCAUX VACANTS  
33 235 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	L'Open 27 rue Camille Desmoulin - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	9 381	9 381	34,99 %
BUR	We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	30 260	30 260	20,00 %
BUR	Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	17 075	7 216	50,00 %
BUR	Wellcome 172-174 boulevard Camelinat - 92240 MALAKOFF	14 257	4 077	69,99 %
BUR	Le Quintet D 77-83 rue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	4 021	2 100	100,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	17 669	4 888	36,00 %
BUR	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	18 045	7 468	25,00 %
BUR	Watt 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	Le Prélude 140-142 rue des Terres de Borde - 33000 BORDEAUX	8 485	1 668	100,00 %
BUR	Vélizy Valley Bât Ariane 18 rue Grange Dame Rose - 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	7 103	7 103	30,00 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

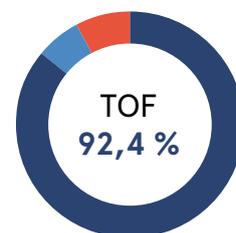
### Arbitrage

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](http://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)

31/03/2025



TOF =

86,1 %	Locaux occupés
6,3 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0 %	Locaux vacants en reconstruction (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
7,6 %	Locaux vacants en recherche de locataire

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2024

88,2 %

31/03/2025

86,4 %

## SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2025

Nombre d'immeubles en direct

34

Nombre d'immeubles via des SCI

27

Surface en exploitation

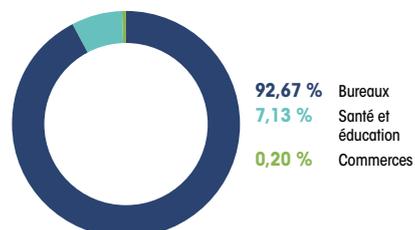
244 489 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

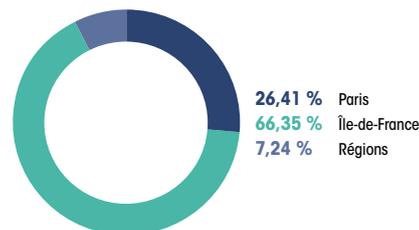
7 724 288 €

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

### RÉPARTITION SECTORIELLE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



# LF EUROPIMMO

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 / Validité 2<sup>e</sup> 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 31/03/2025)

Nombre d'associés	15 238
Nombre de parts	1 121 259
Capital social effectif	448 503 600 €
Variation depuis le 01/01/2025	-448 503 600 €
Capitalisation	812 912 775 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	725,00 €
Valeur de retrait	667,00 €
Valeur de reconstitution	779,36 €
Valeur de réalisation	642,75 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	642,75 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents <sup>(3)</sup>	76,93 €

#### Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés / dont dettes bancaires 35 % / 30 %

Réel au 31/03/2025 18,09 % / 18,09 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC soit 69,60 € TTC.

<sup>(2)</sup> Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constituée la base taxable à l'IFI.

<sup>(3)</sup> Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

Suttner-Nobel-Allée 7 – Bochum – Allemagne



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Le volume des capitaux collectés ce trimestre s'éleva à **235 k€**. Ils ont permis d'assurer la contrepartie au retrait de 325 parts. Le nombre de parts en attente est en hausse ce trimestre et représente 2,6 % du nombre de parts de la SCPI.

Au 31 mars 2025, sur la base du nouveau prix de souscription, la capitalisation de LF Europimmo s'éleva à **812,9 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	325
Parts en attente de retrait au 31/03/2025	28 636

### Décalé de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois de souscription.

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

### Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le mardi 17 juin à 10h00 au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6<sup>e</sup>.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2024 vous sera envoyée préalablement. Nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la **possibilité de recourir au vote électronique**. Pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Pour préparer cette assemblée, lors de sa séance du 4 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2024 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

## REVENUS DISTRIBUÉS

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

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.

<sup>(1)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> 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 (VN-1).

10 Ebury Bridge Road – Londres – Royaume-Uni



Hansastrasse 33 – Nuremberg – Allemagne



## Commentaire de gestion

Le niveau de collecte de votre SCPI n'a permis aucun investissement ce trimestre.

L'activité locative de LF Europimmo est restée très ralentie et fait ressortir un bilan locatif négatif, avec des surfaces libérées non compensées par les relocations. À noter le renouvellement d'un bail dans l'immeuble Colombo à Balma (31) avec Gan Assurances. Le taux d'occupation physique s'affiche en baisse à 90,0 % (vs. 90,4 % le trimestre précédent) et le taux d'occupation financier à 98,2 % (vs. 98,5 % au trimestre précédent).

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 6,4 % par rapport à celle de mi-2024. Au 31 décembre 2024, sa valeur de réalisation a baissé de 12,5 % par rapport au 30 juin 2024 (-18,0 % par rapport à fin 2023), pour s'établir à 642,75 euros par part.

La nouvelle valeur de reconstitution étant de 779,36 euros par part, le prix de part de la SCPI s'est retrouvé très proche de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution). **Nous vous rappelons que La Française REM a donc pris la décision de repositionner, à compter du 1<sup>er</sup> février 2025, le prix de part en bas de borne, à 725 euros, actant une baisse de 23,3 %.**

Par ailleurs, dans un contexte immobilier toujours incertain, et afin d'optimiser les ressources de LF Europimmo, votre société de gestion a également décidé d'ajuster sa politique de distribution et de corréliser les revenus distribués aux résultats de votre SCPI en n'intégrant plus les plus-values de cessions prévisionnelles de l'année.

Concrètement, cette mesure se traduit par un objectif annuel de distribution en 2025 pour LF Europimmo de **30,00 euros par part\*** (vs. 38,01 euros par part en 2024) avec des acomptes trimestriels qui varieront en fonction des résultats.

Le montant par part du 1<sup>er</sup> acompte, distribué le **29 avril 2025 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2025, s'éleva à 6,00 euros par part. Pour LF Europimmo, nous prévoyons d'augmenter le montant de cet acompte à 9,00 euros par part dès le 3<sup>e</sup> trimestre.**

Distribution 2025	
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2025)	6,00 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	6,00 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	6,00 €

## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface relouée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	Réduction Location	41 122	7 400	20,00 %
BUR	Am Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG - ALLEMAGNE	Location	1 910	783	49,01 %
BUR	Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	Renouvellement	7 878	1 435	50,00 %
BUR	QuartierWest Altendorfer Straße 220 DE 45143 ESSEN - ALLEMAGNE	Location	11 776	463	82,68 %
BUR	Koivistokade 60-82 NL 1076 EL AMSTERDAM - PAYS-BAS	Location	4 811	696	50,00 %

#### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	41 122	11 736	20,00 %
BUR	111 Cannon Street GB E1 4SE LONDRES - ROYAUME-UNI	1 706	233	78,47 %
BUR	Koivistokade 60-82 NL 1076 EL AMSTERDAM - PAYS-BAS	4 811	264	50,00 %
BUR	Am Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG - ALLEMAGNE	3 897	481	49,01 %
BUR	QuartierWest Altendorfer Straße 220 - DE 45143 ESSEN - ALLEMAGNE	11 776	463	82,68 %

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m <sup>2</sup> )	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	Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	41 122	8 018	20,00 %
BUR	The Laim Landsberger Straße 314 - DE 80687 MUNICH - ALLEMAGNE	14 471	2 640	49,02 %
BUR	101 Barbiralli Square GB M2 3BG MANCHESTER - ROYAUME-UNI	8 614	1 054	78,47 %
BUR	90 Bartholomew close GB EC1A 7BN LONDRES - ROYAUME-UNI	2 873	256	78,47 %

#### RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANT)



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface restructurée 100% (m <sup>2</sup> )	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.

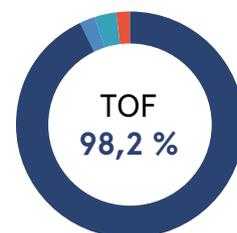
### Arbitrage

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](http://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)

31/03/2025



TOF =

92,9 %	Locaux occupés
2,4 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
2,9 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
1,8 %	Locaux vacants en recherche de locataire

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2024

**90,4 %**

31/03/2025

**90,0 %**

## SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2025

Nombre d'immeubles en direct

**4**

Nombre d'immeubles via des SCI

**48**

Surface en exploitation

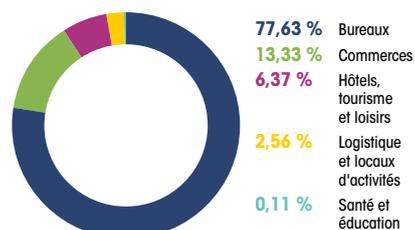
**265 754 m<sup>2</sup>**

Loyers encaissés au cours du trimestre

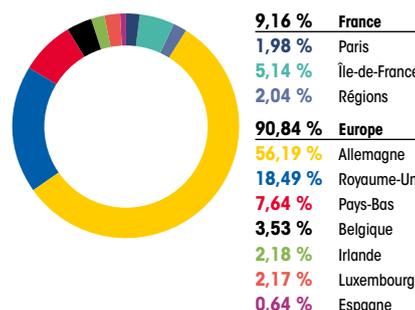
**468 470 €**

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

### RÉPARTITION SECTORIELLE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



# LF OPPORTUNITÉ IMMO

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 / Validité 2<sup>e</sup> 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 31/03/2025)

Nombre d'associés	5 947
Nombre de parts	1 541 948
Capital social effectif	231 292 200 €
Variation depuis le 01/01/2025	-
Capitalisation	313 015 444 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	203,00 €
Valeur de retrait	184,73 €
Valeur de reconstitution	215,61 €
Valeur de réalisation	177,31 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	173,49 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents <sup>(3)</sup>	153,39 €

### Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/dont dettes bancaires	30 % / 25 %
Réel au 31/03/2025	12,21 % / 10,20 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 10,80 % TTC, soit 21,92 € TTC.

<sup>(2)</sup> Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

<sup>(3)</sup> Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

221 rue Victor Hugo – La Sentinelle (59)



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Le volume des capitaux collectés au 1<sup>er</sup> trimestre représente 1,5 million d'euros dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de 7 179 parts. Le nombre de parts en attente de retrait est en hausse ce trimestre, en raison de deux ordres posés par un associé institutionnel, et représente 0,8 % du nombre de parts de la SCPI.

Au 31 mars 2025, LF Opportunité Immo capitalise près de 313 millions d'euros.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	7 179
Parts en attente de retrait au 31/03/2025	12 177

### Décal de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois qui suit le mois de souscription.

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

### Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le mardi 17 juin à 15h00 au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6<sup>e</sup>.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2024 vous sera envoyée préalablement. Nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la possibilité de recourir au vote électronique. Pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

## REVENUS DISTRIBUÉS

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

Pour préparer ces assemblées, lors de sa réunion du 4 mars dernier, les divers éléments comptables financiers et patrimoniaux de l'exercice 2024 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

La légère baisse de la valeur de reconstitution par part (-2,06 % par rapport à celle de mi-2024) à 215,61 euros, est sans impact sur le prix de souscription de 203 euros par part.

### Commentaire de gestion

Le niveau de collecte de votre SCPI n'a permis aucun investissement en ce début d'année.

L'activité locative a été marquée, ce trimestre, par le départ de SQLI à Nantes (44) et de la société S160 à Mitry-Mory (77) ainsi que la libération de plusieurs petites surfaces qui ont été partiellement relouées. Le bilan du trimestre ressort négatif avec 3 525 m<sup>2</sup> vacants supplémentaires. Les taux d'occupation restent néanmoins à un bon niveau : le taux d'occupation physique s'affiche à 94,3 % (vs. 95,9 % le trimestre précédent) et le taux financier à 94,7 % (vs. 96,6 % le trimestre précédent).

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 1,0 % par rapport à celle de mi-2024. Au 31 décembre 2024, sa 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, pour s'établir à 177,31 euros par part.

Les comptes prévisionnels de l'année 2025 permettent de maintenir la distribution annuelle de votre SCPI au niveau de celle de 2024 avec un acompte trimestriel par part de 2,85 euros.

Distribution 2025	
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2025)	2,85 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,85 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,85 €

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.

<sup>(1)</sup> Le taux de distribution est la division :

- 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) ;
- par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> Le rendement global est la somme :

- du taux de distribution de l'année N ;
- et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

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



91 impasse Johannes Kepler – Saint-Jean d'Illec (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	Technoparc de Lamirault 2 et 4 rue de Lamirault (Bât. A et B) 77090 COLLÉGIEN	Location	3 606	400	100,00 %
ACT	Technoparc de Lamirault 8 à 14 rue de Lamirault (Bât. D à G) 77090 COLLÉGIEN	Location	11 651	310	100,00 %
ACT	Business Plaza 159 rue Thor (Bât. 3 et 4) 34000 MONTPELLIER	Location	3 535	138	100,00 %

#### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Cabestan 82 boulevard de Sarrebrück - 44000 NANTES	4 257	941	100,00 %
ACT	Acti - Mitry-Mory - Bât. A 10 rue Gay Lussac - 77290 MITRY-MORY	2 915	1 282	100,00 %
ACT	Le Lazaro 191 rue de Menin - 59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE	5 113	511	100,00 %
ACT	Technoparc de Lamirault 8 à 14 rue de Lamirault (Bât. D à G) - 77090 COLLÉGIEN	11 651	589	100,00 %
ACT	Technoparc de Lamirault 2 et 4 rue de Lamirault (Bât. A et B) - 77090 COLLÉGIEN	3 606	400	100,00 %
ACT	Business Plaza 159 rue Thor (Bât. 3 et 4) - 34000 MONTPELLIER	3 535	138	100,00 %

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK  
DE LOCAUX  
VACANTS  
12 623 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m²)	QP SCPI (%)
ACT	Technoparc de Lamirault 8 à 14 rue de Lamirault (Bât. D à G) - 77090 COLLÉGIEN	11 651	4 031	100,00 %
ACT	Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARIS	12 299	5 133	50,00 %
BUR	Le Cabestan 82 boulevard de Sarrebrück - 44000 NANTES	4 257	941	100,00 %
ACT	Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil - 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	3 532	1 506	100,00 %
ACT	Acti - Mitry-Mory - Bât. A 10 rue Gay Lussac - 77290 MITRY-MORY	2 915	1 282	100,00 %
ACT	Le Lazaro 191 rue de Menin - 59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE	5 113	511	100,00 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Investissement

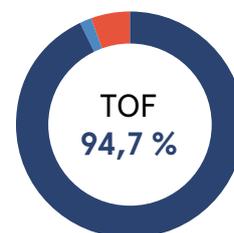
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

### Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2025



TOF =

93,0 %	Locaux occupés
1,7 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0 %	Locaux vacants en reconstruction (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
5,3 %	Locaux vacants en recherche de locataire

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2024

95,9 %

31/03/2025

94,3 %

## SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2025

Nombre d'immeubles en direct

38

Nombre d'immeubles via des SCI

7

Surface en exploitation

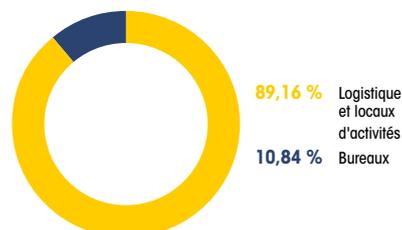
220 242 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

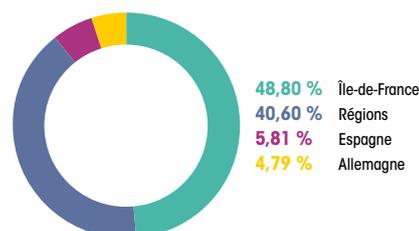
4 203 472 €

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

### RÉPARTITION SECTORIELLE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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](http://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 1<sup>er</sup> trimestre 2025 / Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2025



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## 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 31/03/2025)

Nombre d'associés	8 320
Nombre de parts	804 485
Capital social effectif	120 672 750 €
Variation depuis le 01/01/2025	4 815 450 €
Capitalisation	241 345 500 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	300,00 €
Valeur de retrait	273,00 €
Valeur de reconstitution	296,80 €
Valeur de réalisation	242,62 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	232,53 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents <sup>(3)</sup>	173,50 €

### Situation d'endettement

#### Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	45 % / 40 %
Réel au 31/03/2025	22,07 % / 15,65 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 10,8 % TTC soit 32,40 € TTC.

<sup>(2)</sup> Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

<sup>(3)</sup> Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

13, avenue du Général Leclerc – Choisy-le-Roi (94)



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025, LF Avenir Santé enregistre une collecte brute de **10,5 millions d'euros**.

Les retraits de 2 852 parts représentent 0,8 million d'euros, la collecte nette de **9,6 millions d'euros** a permis de financer l'acquisition décrite ci-après.

Au 31 mars 2025, la capitalisation de LF Avenir Santé a atteint **241,3 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	32 103
Souscriptions compensant les retraits	2 852
Parts en attente de retrait au 31/03/2025	-

### Délai de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois qui suit le mois de souscription.

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

### Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le mercredi 18 juin à 16h30 au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6<sup>e</sup>.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2024 vous sera envoyée préalablement. Nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la **possibilité de recourir au vote électronique**. Pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Pour préparer ces assemblées, lors de sa séance du 6 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2024 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

La stabilité de la valeur de reconstitution par part (-0,19 % par rapport à celle de mi-2024) à 296,80 euros est sans impact sur le prix de souscription qui reste inchangé à 300 euros par part.

## REVENUS DISTRIBUÉS

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

### Commentaire de gestion

LF Avenir Santé a réalisé, ce premier trimestre 2025, une collecte nette de 9,6 millions d'euros qui lui a permis de poursuivre ses investissements avec l'acquisition d'une maison de maître à Choisy-le-Roi (94). Cette maison, construite à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, de plus de 500 m<sup>2</sup>, avec un jardin de 300 m<sup>2</sup>, sera totalement rénovée afin d'y créer un habitat partagé pour séniors d'une capacité d'une douzaine de résidents.

Les travaux prévoient d'améliorer très sensiblement la performance énergétique et environnementale de l'actif. La notation ESG, ainsi que le plan d'actions ISR seront donc définis lors de la livraison.

Les indicateurs immobiliers de votre SCPI sont restés au vert ce trimestre avec des taux d'occupation et d'encaissement à 100 %.

La valeur du patrimoine de votre SCPI, à périmètre constant, telle qu'elle résulte des expertises, affiche une baisse limitée de 1,8 % par rapport à celle de mi-2024. Une résilience qui repose sur une classe d'actif décorrélée du reste du marché. En fin d'exercice, la valeur de réalisation est restée stable par rapport à celle arrêtée à mi-année (-0,2 %) et est en légère baisse de 2,9 % par rapport à celle de fin 2023, à 242,62 euros (vs. 249,87 euros en 2023).

Les comptes prévisionnels de l'année 2025 permettent de maintenir la distribution annuelle au niveau de celle de l'année 2024 avec un acompte trimestriel par part de 3,30 euros.

Début 2025, pour le deuxième cycle consécutif, la SCPI LF Avenir Santé s'est vu décerner le **Label ISR**. Dans les 3 prochaines années, la SCPI va donc poursuivre sa démarche qui vise à participer au développement d'offres immobilières adaptées aux besoins des populations.

Le dernier rapport ESG est disponible sur le site Internet du groupe la Française à la rubrique « Produits », dans votre extranet ou directement sur : <https://lfgrou.pe/bt>. Ce 4<sup>e</sup> rapport est l'occasion de vous présenter le bilan du 1<sup>er</sup> cycle et de vous informer des nouveaux objectifs et nouvelles perspectives ESG du fonds.

Distribution 2025	
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2025)	3,30 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,21 €
- après prélèvements sociaux	3,26 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,24 €

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

<sup>(1)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> 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).

Building 8 – Dublin – Irlande



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



## 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 France via la SCI LF Grand Paris Santé

Ce trimestre, votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Grand Paris Santé qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Montant de la participation
SAN	13, avenue du Général Leclerc - 94600 CHOISY-LE-ROI (Voir descriptif page 6)	565 m <sup>2</sup>	2 000 404 €

À l'issue de cette augmentation de capital, LF Avenir Santé détient 99,5 % du capital de la SCI LF Grand Paris Santé.

### 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](http://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)

31/03/2025



TOF =

94,5 %	Locaux occupés
5,5 %	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)

31/12/2024

**100,0 %**

31/03/2025

**100,0 %**

## SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2025

Nombre d'immeubles en direct

**0**

Nombre d'immeubles via des SCI

**32**

Surface en exploitation

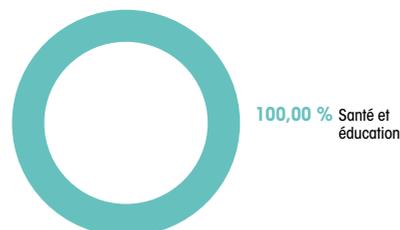
**49 115 m<sup>2</sup>**

Loyers encaissés au cours du trimestre

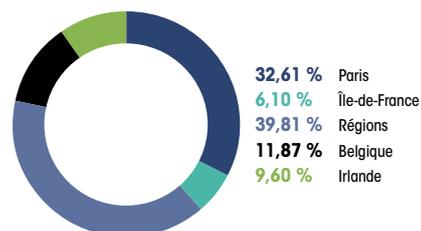
**-**

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

### RÉPARTITION SECTORIELLE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



# LF CROISSANCE & TERRITOIRES

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 / Validité 2<sup>e</sup> 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 en date du 24/06/2014  
Dépositaire : Société Générale Securities Services



## Chiffres clés (au 31/03/2025)

Nombre d'associés	2 763
Nombre de parts	445 763
Capital social effectif	68 023 434 €
Variation depuis le 01/01/2025	698 450 €
Capitalisation	111 886 513 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	251,00 €
Valeur de retrait	228,41 €
Valeur de reconstitution	277,39 €
Valeur de réalisation	228,09 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	227,65 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents <sup>(3)</sup>	227,65 €

### Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30 % / 25 %
Réel au 31/03/2025	9,33 % / 9,33 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 10,8 % TTC soit 27,10 € TTC.

<sup>(2)</sup> Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

<sup>(3)</sup> Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

Portefeuille Hyde Park – France



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025, LF Croissance & Territoires enregistre une collecte brute de **2,8 millions d'euros** qui a permis d'assurer la contrepartie au retrait de 6 512 parts et d'apurer le marché des parts en attente de retrait.

Au 31 mars 2025, la capitalisation de LF Croissance & Territoires a atteint près de **111,9 millions d'euros**. La collecte nette s'élève à 1,1 million d'euros et a permis de financer les acquisitions présentées ci-après et page 6.

Nouvelles souscriptions	4 577
Souscriptions compensant les retraits	6 512
Parts en attente de retrait au 31/03/2025	-

### Décali de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit le mois de souscription.

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

### Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le mercredi 18 juin à 14h30 au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6<sup>e</sup>.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2024 vous sera envoyée préalablement. Nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la possibilité de recourir au vote électronique. Pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Pour préparer ces assemblées, lors de sa séance du 5 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2024 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

## REVENUS DISTRIBUÉS

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

La stabilité de la valeur de reconstitution par part (+0,21 % par rapport à celle de mi-2024) à 277,39 euros est sans impact sur le prix de souscription qui reste inchangé à 251 euros par part.

### Commentaire de gestion

Ce premier trimestre 2025 a été marqué par la vente d'un actif de bureau à Orléans (45) pour 1,7 million d'euros (quote-part de 50 %). Le produit de cette cession ainsi que la collecte nette réalisée ont permis à votre SCPI d'effectuer ses premiers investissements de l'année avec l'acquisition de 2 commerces en régions, entièrement loués à l'enseigne Carrefour Market, pour un montant de 8 millions d'euros AEM, générant un rendement net de frais relatif pour le fonds. (voir page 6).

L'activité locative de votre SCPI est restée ralentie avec 2 libérations qui ont été partiellement relouées, faisant apparaître un solde commercial légèrement négatif. À noter le renouvellement d'un bail pour 1 423 m<sup>2</sup> à Saint-Herblain (44) avec la société IGNA. Les taux d'occupation sont restés stables, voire en légère augmentation, grâce aux 2 investissements réalisés. Le taux d'occupation physique s'affiche à 86,8 % (vs. 85,8 % au trimestre précédent) et le taux d'occupation financier à 87,9 % (vs. 88,0 % au trimestre précédent).

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 0,6 % par rapport à celle de mi-2024. Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation progresse légèrement de 0,3 % par rapport à celle arrêtée à mi-année et baisse de 2,1 % par rapport à celle de fin 2023.

Les comptes prévisionnels de l'année 2025 permettent de maintenir la distribution annuelle au niveau de celle de l'année 2024 avec un acompte trimestriel par part de 3,00 euros.

La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que l'acquisition des actifs Carrefour Market d'Albertville et de Blois, finalisée début 2025 a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face. Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par La Française REM a été strictement encadrée par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.

Distribution 2025	
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2025)	3,00 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,51 €
- après prélèvements sociaux	2,91 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,85 €

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.

<sup>(1)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> 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).

La Pilaterie – Villeneuve-d'Ascq (59)



89 avenue du Général de Gaulle – Albertville (73)



## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Les 3 Lions 1 avenue des Lions 44800 SAINT-HERBLAIN	Renouvellement	1 423	1 423	100,00 %
BUR	L'Andrinople 24 rue Carl Hack 68100 MULHOUSE	Réduction	982	491	100,00 %
BUR	Nouvelle Vague 3-5 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	Extension	417	120	100,00 %

#### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	L'Andrinople 24 rue Carl Hack 68100 MULHOUSE	721	721	100,00 %
BUR	Nouvelle Vague 3-5 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	417	120	100,00 %

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK DE LOCAUX VACANTS  
7 488 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 CHESY	616	484	100,00 %
BUR	Le Ponant 1 3 place Magellan 44800 SAINT-HERBLAIN	3 151	934	100,00 %
BUR	3 rue Nationale 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	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

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 <sup>(1)</sup> HT	QP SCPI (%)
COM	89 avenue du Général de Gaulle - 73200 ALBERTVILLE (Voir descriptif page 6)	3 750	3 957 000 €	100,00 %
COM	1 rue de la Quinière - 41000 BLOIS (Voir descriptif page 6)	3 549	4 064 000 €	100,00 %

<sup>(1)</sup> AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).

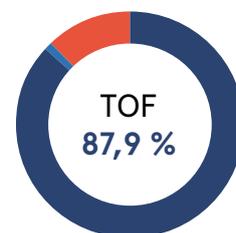
#### Arbitrage

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	10 à 12 bis rue Émile Zola 45000 ORLÉANS	2 410	0 %	3 360 000 €	50,00 %

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](http://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)

31/03/2025



TOF =

86,9 %	Locaux occupés
1,0 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0 %	Locaux vacants en reconstruction (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
12,1 %	Locaux vacants en recherche de locataire

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2024

85,8 %

31/03/2025

86,8 %

## SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2025

Nombre d'immeubles en direct

51

Nombre d'immeubles via des SCI

45

Surface en exploitation

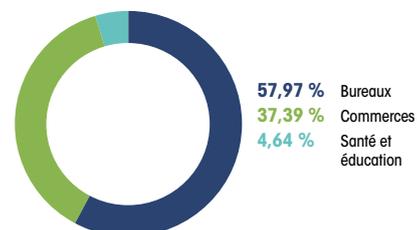
56 740 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

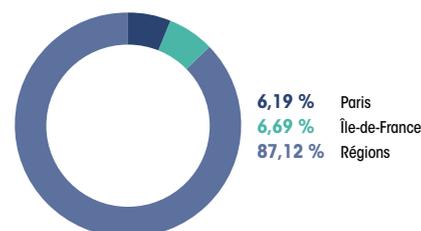
1 467 411 €

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

### RÉPARTITION SECTORIELLE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



# 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](http://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 OPCV ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

## 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](http://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](mailto: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 CNV 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
1 <sup>er</sup> trimestre (janv. - fév. - mars)	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre (avr. - mai - juin)	Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre (juill. - août - sept.)	Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre (oct. - nov. - déc.)	Fin janvier

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 assujéti 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 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6% (96%)	1,65% (26,4%)
22 <sup>e</sup> année	4% (4%)	1,6% (1,6%)
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9% (72,0%)
<b>Total</b>	<b>(100%)</b>	<b>(100%)</b>

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

1 <sup>er</sup> semestre (janvier à juin)	Fin juillet
2 <sup>e</sup> 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](http://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 SCPI.

**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 décoûté.

## 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://lfgroup.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://lfgroup.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.

Veillez 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](mailto: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 1<sup>er</sup> 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](mailto:serviceclient@la-francaise.com)  
Une société du Groupe La Française  
[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

**LA FRANÇAISE REM**

*Crédit Mutuel Alliance Fédérale*



XX3791 - Avril 2025

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