

Numéro 25-04
30 septembre 2025

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

Analyse du 3^e trimestre 2025
Validité du 4^e trimestre 2025

SOMMAIRE

ÉDITO	2
LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE	3
ACTUALITÉS	4
LF AVENIR SANTÉ	6
ÉPARGNE FONCIÈRE	7
SÉLECTINVEST 1	10
LF GRAND PARIS PATRIMOINE	12
LF EUROPIMMO	14
CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1	16
LF OPPORTUNITÉ IMMO	18
LF CROISSANCE & TERRITOIRES	20
INFORMATIONS GÉNÉRALES	22

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

Des signaux contrastés, une prudence maintenue

Cher(es) Associé(e),

Les mois se suivent et, pour les marchés immobiliers d'entreprises, se ressemblent. Alors que certains indicateurs laissaient entrevoir un début de rebond en 2025, la réalité du troisième trimestre vient rappeler que le chemin vers une reprise durable reste semé d'incertitudes. L'investissement immobilier européen affiche certes une légère progression mais les signaux positifs demeurent timides et inégaux selon les pays.

En France, le scénario du « faux départ » se confirme. Après un premier semestre encourageant, le troisième trimestre a ralenti, tirant un trait sur l'espoir d'une reprise franche avant la fin de l'année. Avec 8,7 milliards d'euros investis depuis janvier, le marché reste au-dessus de 2024, mais la dynamique s'essouffle. Seuls les bureaux parisiens de prestige semblent retrouver un peu d'élan, tandis que les opérations de taille intermédiaire et les segments régionaux marquent le pas, pénalisés notamment par le retrait des investisseurs institutionnels et des SCPI.

Côté utilisateurs, la prudence s'impose également, dans un climat économique toujours morose, accentué par une rentrée marquée par les tensions politiques et sociales. Les entreprises renégocient leurs baux, optimisent leurs surfaces et privilégient la flexibilité. Si la demande reste soutenue sur les petites et moyennes surfaces, les grandes transactions se font rares, reflet d'une économie encore en recherche de visibilité. Le taux de vacance en Île-de-France poursuit sa hausse, en dépassant le seuil des 10 %.

Dans cet environnement encore incertain, la vigilance reste de mise. Votre société de gestion poursuit sa stratégie de pilotage rigoureux, privilégiant la gestion de la liquidité. Le plan d'arbitrage engagé en début d'année se déroule comme prévu, permettant de doter des fonds de remboursement, de réduire l'endettement et d'entretenir le patrimoine existant pour optimiser les revenus locatifs et défendre les valeurs.

La patience s'impose donc encore, le temps que les fondamentaux du marché se stabilisent. Si le rebond n'est pas pour demain, il se prépare dès aujourd'hui – avec prudence et discipline.

Philippe DEPOUX, *Président La Française Real Estate Managers*



Conjoncture immobilière d'entreprise
par Virginie Wallut, directrice recherche & ISR

<https://doc.la-francaise.com/documents/conjoncture-immobiliere>

ÉDITO

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

55100 VERDUN

3 rue Daniel Mornet

L'actif est situé dans la zone commerciale Actipole Verdun Sud, à 2,5 km du centre-ville de Verdun, dans le département de la Meuse (région Grand Est).

Construit en 2007, le bâtiment à usage commercial développe une surface de 1 878 m² en rez-de-chaussée et bénéficie d'un parking de 103 emplacements, assurant une bonne accessibilité pour la clientèle.

L'ensemble est exploité par Grand Frais, comme souvent en association avec la boulangerie Marie Blachère avec une WALB de 3 ans.

Surface : 1 878 m²

Montant de l'acquisition : 3 653 400 € AEM⁽¹⁾

Signature : 01/07/2025

Détenu à 100 % par LF Croissance & Territoires.

COMMERCES



54390 FROUARD – 2 rue de la Vallée

La SCPI LF Croissance & Territoires a acquis ce trimestre 2 actifs à usage de commerce situés dans la zone commerciale Grand Air, au nord de Nancy, au sein du Parc Eiffel Énergie, un pôle économique qui regroupe 8 communes, plus de 250 entreprises et environ 5 000 salariés.

Lidl

Construit en 2003, l'immeuble est élevé de plain-pied sur un sous-sol partiel. Il a fait l'objet d'une rénovation en 2019, réalisée par le locataire, Lidl.

L'actif, qui développe une surface totale d'environ 1 500 m² dont 1 308 m² au rez-de-chaussée et 192 m² au sous-sol, est actuellement loué à Lidl, avec une WALB de 3,4 ans.

L'ensemble bénéficie également de 55 emplacements de parking extérieurs.

Surface : 1 500 m²

Montant de l'acquisition : 2 891 110 € AEM⁽¹⁾

Signature : 30/07/2025

Détenu à 100 % par LF Croissance & Territoires.

COMMERCES



Grand Frais

Il s'agit d'un immeuble à usage commercial construit en 2000 et entièrement rénové en 2019 par le locataire. L'actif est actuellement loué à Grand Frais, avec une WALB de 4,5 ans. Comme c'est souvent le cas pour les implantations Grand Frais, une partie de la surface est sous-louée à la boulangerie Marie Blachère.

Le local développe une surface totale d'environ 2 540 m² et bénéficie de 147 emplacements de stationnement, assurant une excellente accessibilité pour la clientèle.

Surface : 2 540 m²

Montant de l'acquisition : 4 623 650 € AEM⁽¹⁾

Signature : 30/07/2025

Détenu à 100 % par LF Croissance & Territoires.

COMMERCES



La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que ces 3 acquisitions ont été réalisées dans le cadre d'une opération de face à face. Ces opérations réalisées avec deux autres fonds gérés par La Française REM ont été strictement encadrées par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.

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

BULLETINS D'INFORMATION SCPI DÉMATÉRIALISÉS NOUVELLE PRÉSENTATION

UNE NAVIGATION OPTIMISÉE ET UN CONTENU ENRICHIS

Les bulletins d'information dématérialisés de vos SCPI gérées par La Française REM font peau neuve. La version digitale de ces bulletins a été modernisée et enrichie pour apporter plus de confort de lecture aux associés qui ont

fait le choix de la dématérialisation. Un choix responsable qui contribue à la préservation de l'environnement et à une gestion optimisée des SCPI qui réduit ses frais d'impression et d'affranchissement.



BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL
Numéro 25-03 / 30 juin 2025

SCPI LA FRANÇAISE
Analyse du 2^e trimestre 2025
Validité du 3^e trimestre 2025

LA FRANÇAISE REM

1/ Marché des parts **2/ Données immobilières** **3/ Données et actualités ESG** **4/ Données financières** **5/ Vie du fond** **6/ Montants légaux** **7/ Lexique**

2/ Données immobilières
RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (VALEUR VÉNALE)

Secteur	Pourcentage
BUREAUX	73,07 %
COMMERCES	21,15 %
LOGIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS	3,62 %
SANTÉ ET ÉDUCATION	0,52 %
HÔTELS, TOURISME ET LOISIRS	1,64 %

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (VALEUR VÉNALE)

Région	Pourcentage
ÎLE-DE-FRANCE	42,00 %
REUNION	18,72 %
FRANCE	24,38 %
ALLEMAGNE	3,88 %
ITALIE	11,02 %

Carte interactive

Sommaire dynamique

Lexique et liens vers la documentation du fonds...

Ces bulletins dématérialisés sont consultables sur le site du groupe La Française (www.la-francaise.com) à la rubrique produit ou directement à l'adresse suivante <https://lfgrou.pe/bt> et sur les espaces extranet.

ESPACES CLIENT LA FRANÇAISE : DES INFORMATIONS ET DES OUTILS DISPONIBLES 24h/24h

Ces nouveaux bulletins seront donc disponibles dès octobre 2025 dans les Espaces Clients sur lesquels vous pouvez également consulter à tout moment :

- la situation de votre portefeuille ;
- le détail des revenus perçus ;
- les communications relatives à vos produits de placements ;
- des fiches synthétiques explicatives de toutes les démarches à suivre en cas d'événements particuliers ou modifications de vos données.

Vous pouvez également bénéficier de notre outil d'assistance à la déclaration de revenus. Exclusivement disponible sur l'extranet, cet outil est un véritable guide en ligne personnalisé pour vous permettre de remplir sereinement votre déclaration :

- montants à déclarer ;
- rubrique et annexes à sélectionner ;
- informations sur les différentes options de régimes qui vous sont offertes ;
- « Questions/Réponses ».

N'ATTENDEZ PLUS POUR CRÉER VOTRE ESPACE CLIENT



VOUS AVEZ BESOIN DE VOS :

- Référence client (code à 6 caractères présent sur votre bordereau de distribution).
- Adresse e-mail.
- Numéro de téléphone mobile.

1

Connectez-vous

- Saisissez l'url suivante dans la barre de navigation de votre explorateur : <https://client.la-francaise.com/particuliers/digital>

Identifiez-vous

- Renseignez votre référence client ainsi que votre adresse e-mail et votre numéro de téléphone mobile.

3

Renseignez vos données personnelles

- Une nouvelle page s'affiche et vous devez renseigner un formulaire de données personnelles puis validez.
- Vous recevez un courriel avec un lien d'initialisation de votre espace client. Cliquez sur ce lien.
- Votre identifiant vous est alors communiqué et vous devez initialiser votre mot de passe.

Mémoisez votre identifiant et votre mot de passe indispensables lors de vos futures connexions.

Bienvenue dans votre Espace Client !

2

Confirmez votre adresse e-mail et votre numéro de mobile

- Après validation de votre demande, vous recevrez un courriel avec un lien de confirmation.
- Cliquez sur le « lien du formulaire de validation » qui vous donne accès à une nouvelle page.
- Sur cette page cliquez sur « suivant » pour obtenir un code SMS envoyé sur le numéro de téléphone mobile que vous aurez préalablement renseigné.
- Saisissez le code à 6 chiffres reçu par SMS puis validez.

CONNECTEZ-VOUS EN TOUTE SÉCURITÉ

Pour sécuriser votre Espace, une double authentification est désormais nécessaire lors de votre connexion avec un code confidentiel envoyé par sms.

Gardez votre téléphone à portée de main !

**Un problème pour créer votre Espace Client !
Une équipe dédiée vous accompagne
au service client : +33 (01) 53 62 40 60
de 9H30 à 17H00
serviceclient@la-francaise.com**

Vous disposez d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui vous concernent en vous adressant à la direction de la clientèle du Groupe La Française, responsable du traitement, sis 128 boulevard Raspail - Paris 75006 (scpn@lafrancaise-group.com). Les informations nominatives recueillies dans ce formulaire ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires.



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 30/09/2025)

Nombre d'associés	8 857
Nombre de parts	866 559
Capital social effectif	129 983 850 €
Variation depuis le 01/01/2025	+14 126 550 €
Capitalisation	259 967 700 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	300,00 €
Valeur de retrait	273,00 €
Valeur de reconstitution	299,27 €
Valeur de réalisation	242,45 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français ⁽²⁾	232,53 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents ⁽³⁾	173,50 €

Situation d'endettement

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

Engagements autorisés	45 %
Réel au 30/09/2025	23,32 %

⁽¹⁾ Dont commission de souscription égale à 10,8 % TTC soit 32,40 € TTC.
⁽²⁾ Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.
⁽³⁾ Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Au cours du 3^e trimestre 2025, LF Avenir Santé enregistre une collecte brute de **8,9 millions d'euros**.
Les retraits de 1 199 parts représentent 0,3 million d'euros, et la collecte nette s'élève à **8,6 millions d'euros**.
Au 30 septembre 2025, la capitalisation de LF Avenir Santé a atteint près de **260 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	28 621
Souscriptions compensant les retraits	1 199
Parts en attente de retrait au 30/09/2025	-

Délai de jouissance des parts

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

Information conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 2 octobre dernier. Les membres du conseil ont pris connaissance de l'état du marché des parts, d'un investissement dans une clinique à Barcarès (66), de l'évolution de la dette et des engagements, de la situation locative et de la notation des locataires.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	14,10 €
- dont distribution des réserves	5,82 %
Distribution brute avec fiscalité	15,60 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	5,20 %
Performance globale annuelle (PGA) ⁽²⁾	5,20 %

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

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.
⁽²⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

La valeur de réalisation, basée sur les expertises des immeubles au 30 juin, est stable par rapport à celle du 31 décembre 2024. Le prix de la part qui reste inchangé, se positionne au niveau de la nouvelle valeur de reconstitution.
Les comptes prévisionnels permettent de maintenir la distribution d'un acompte ce 3^e trimestre au même niveau que celui des 1^{er} et 2nd trimestres, **soit 3,30 euros par part**.

Commentaire de gestion

La collecte nette de LF Avenir Santé, réalisée ce 3^e trimestre 2025, a permis à votre SCPI de se positionner sur l'acquisition de deux nouvelles cliniques dont les signatures auront lieu avant la fin de l'année 2025.
Les taux d'occupation se sont maintenus à leur plus haut niveau ce trimestre.

La SCPI LF Avenir Santé remporte le **1^{er} prix des Trophées de la Finance Responsable**, dans la catégorie SCPI Thématique ayant – de 2 Mds € d'encours.
Ce trophée a été remis par Investissement Conseils le 9 octobre et vient récompenser la stratégie ESG/ISR du fonds.

Distribution 2025	
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2025)	3,30 €
2 ^e trimestre (versé le 30/07/2025)	3,30 €
3 ^e trimestre (versé le 30/10/2025)	3,30 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	1,44 €
- après prélèvements sociaux	3,05 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,87 €

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2025



TOF =	99,9 %	Locaux occupés
	0,1 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
	0,0 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
	0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
	0,0 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

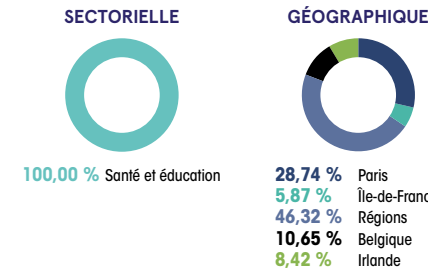
30/06/2025 100,0 % | 30/09/2025 100,0 %

Le TOF exprimé ici porte sur 32 lots livrés à l'actif de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter 35 à terme.

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2025

Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
-	32
Surface en exploitation	Loyers encaissés au cours du trimestre
56 104 m ²	-

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)



ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 3^e trimestre 2025 / Validité 4^e 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 30/09/2025)

Nombre d'associés	58 281
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 ⁽¹⁾	670,00 €
Valeur de retrait	619,75 €
Valeur de reconstitution	724,19 €
Valeur de réalisation	597,31 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français ⁽²⁾	619,75 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents ⁽³⁾	619,75 €

Situation d'endettement

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

Engagements autorisés	30 %
Réel au 30/09/2025	20,04 %

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

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

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

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute d'Épargne Foncière s'élève à 1,2 million d'euros ce 3^e trimestre. Elle a permis de financer la contrepartie au retrait de 1 726 parts. Le nombre de demandes de retrait représente 7,3 % de la capitalisation d'Épargne Foncière qui s'élève à 4,2 milliards d'euros au 30/09/2025. **La société de gestion va doter le fonds de remboursement de votre SCPI sur le 4^e trimestre à hauteur de 30 millions d'euros. Il permettra de traiter 55 762 parts sur la base du prix fixé à 538 euros et dans la limite de 45 parts par associé.**

Nouvelles souscriptions

Souscriptions compensant les retraits	1 726
Parts en attente de retrait au 30/09/2025	456 842

Délai de jouissance des parts

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

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

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 29 septembre dernier. Les membres du conseil ont pris connaissance de l'état du marché des parts, de l'avancement du programme d'arbitrages, de l'évolution de la dette et des engagements, de la situation locative et de la notation des locataires.

La valeur de réalisation, basée sur les expertises des immeubles au 30 juin, est en légère baisse de 3,3 % par rapport à celle du 31 décembre 2024, et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 7,5 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution.

Les comptes prévisionnels de l'exercice confirment une distribution identique à celle des trimestres précédents, soit **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 ⁽¹⁾	4,52 %
Performance globale annuelle (PGA) ⁽²⁾	-15,24 %

Distribution 2025

1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2025)	7,50 €
2 ^e trimestre (versé le 30/07/2025)	7,50 €
3 ^e trimestre (versé le 30/10/2025)	7,50 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,45 €
- après prélèvements sociaux	7,42 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	7,37 €

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

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

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :

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

(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽²⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Alphabet – Bois-Colombes (92)



Maillot 2000 – Paris (75)



Wanna – Boulogne-Billancourt (92)



ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 3^e trimestre 2025 / Validité 4^e trimestre 2025

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Axialys 1 et 2 276 (AX1) / 274 (AX2) avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	Renouvellement	24 324	10 817	28,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) 1 rue Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Surface réduite	19 689	4 081	47,00 %
BUR	15 rue de Musset - 75016 PARIS	Location	478	478	100,00 %
SAN ÉDUC	Résidence Club Montsouris 18 bis - 20 rue d'Alésia - 75014 PARIS	Renouvellement	1 150	1 150	100,00 %
BUR	Le Confluent 4 rue Eugène Renault - 94700 MAISONS-ALFORT	Location	8 545	846	100,00 %
BUR	25 rue Servan - 75011 PARIS	Renouvellement	513	513	100,00 %
BUR	Tour Aviso - Bât. A 49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Location	10 848	375	100,00 %
BUR	Le Hub 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	Location	14 863	460	62,00 %
BUR	400 promenade des Anglais - 06000 NICE	Location	10 594	643	80,00 %
BUR	Le Sadena 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat - 69100 VILLEURBANNE	Location	13 042	623	100,00 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Akoya 1 - 48-50 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	4 742	4 742	60,00 %
BUR	Le Vermont - 28 boulevard de Pesaro - 92000 NANTERRE	19 140	19 140	10,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) 1 rue Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	19 689	5 362	47,00 %
BUR	Panside (Panorama Seine / Dockside) 224 et 247 quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	10 033	2 130	73,99 %
BUR	Nice Space - 4-6 rue des Grenouillères - 06200 NICE	4 402	1 611	100,00 %
BUR	Le Confluent - 4 rue Eugène Renault - 94700 MAISONS-ALFORT	8 545	875	100,00 %
COM	61 rue de Rennes - 75006 PARIS	255	255	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK
DE LOCAUX
VACANTS
150 706 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Jazz - 27-31 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	7 468	7 242	74,00 %
BUR	L'Open - 27 rue Camille Desmoullins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	9 381	9 381	55,00 %
BUR	Le Hub - 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 863	7 949	62,00 %
BUR	O'Mallet - 2 rue Maurice Mallet - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	4 683	4 683	100,00 %
BUR	We (ex Vectorial) - 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	30 260	30 260	30,00 %
BUR	Galaxia - 4 rue du Groupe d'Or - 31700 BLAGNAC	15 396	8 665	100,00 %
BUR	Akoya 1 - 48-50 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	4 742	4 742	60,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) - 1 rue George Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	19 689	12 748	47,00 %
BUR	Tour Aviso - 49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	10 848	3 702	100,00 %
BUR	Le Shine - 62-70 rue de Villiers - 92300 LEVALLOIS-PERRET	3 611	2 536	100,00 %
BUR	Cityscope - 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	41 122	8 018	64,00 %
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	Panside (Panorama Seine / Dockside) 224 et 247 quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	10 034	2 128	73,99 %
BUR	Le Print - 6-6 bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS	8 398	1 951	100,00 %

RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANTS)



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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

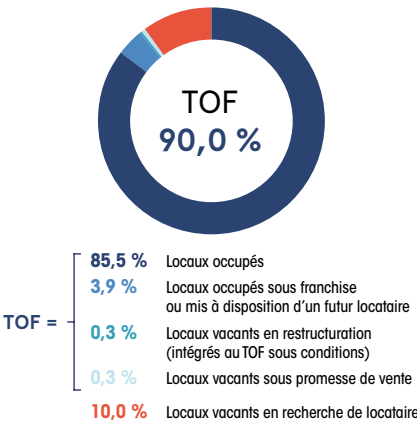
Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	Grand Frais* 2 rue de la Vallée - 54390 FROUARD	2 540	0 %	4 350 000 €	100,00 %
COM	Lidl* 2 rue de la Vallée - 54390 FROUARD	1 500	0 %	2 720 000 €	100,00 %
COM	La Halle 88 rue Thomas Edison - 45770 SARAN	1 148	0 %	2 201 499 €	100,00 %
BUR	Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS	6 783	5 %	83 395 000 €	15,00 %
BUR	49 avenue Kléber - Entresol 75016 PARIS	272	100 %	2 848 000 €	100,00 %
BUR	116-120 rue de la Tour - 1 ^{er} étage 75016 PARIS	306	0 %	2 670 000 €	100,00 %
BUR	39 rue Jean Goujon - RdC 75008 PARIS	188	0 %	1 887 000 €	100,00 %
BUR	53 rue Pergolèse - 3 ^e étage 75016 PARIS	405	100 %	3 843 000 €	100,00 %
BUR	58 rue Pierre Charron - 4 ^e étage 75008 PARIS	378	0 %	5 237 000 €	100,00 %
BUR	36 avenue de Wagram - 1 ^{er} étage 75008 PARIS	149	100 %	1 577 000 €	100,00 %
BUR	16 rue Kepler - 1 ^{er} étage 75116 PARIS	115	0 %	1 301 000 €	100,00 %
BUR	124 bis avenue de Villiers - 4 ^e étage 75017 PARIS	258	100 %	1 872 000 €	100,00 %
BUR	7-9 rue Montevideo - 1 ^{er} étage 75016 PARIS	197	55 %	1 971 000 €	100,00 %
BUR	47-51 rue d'Alleray - RdC 75015 PARIS	394	0 %	2 249 000 €	100,00 %
BUR	87 avenue Michel Bizot - RdC 75012 PARIS	63	0 %	414 000 €	100,00 %
BUR	106 rue de Richelieu - 3 ^e étage 75002 PARIS	168	0 %	1 616 000 €	100,00 %
BUR	118 rue de Vaugirard - RdC/1 ^{er} étage 75006 PARIS	464	100 %	4 128 000 €	100,00 %
COM	Five Guys 2 rue des Innocents - 75001 PARIS	580	0 %	11 420 000 €	100,00 %

* La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que les cessions des 2 commerces à Frouard ont été réalisées dans le cadre d'une opération de face à face. Ces opérations réalisées avec un autre fonds géré par La Française REM ont été strictement encadrées par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2025



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/06/2025

88,0 %

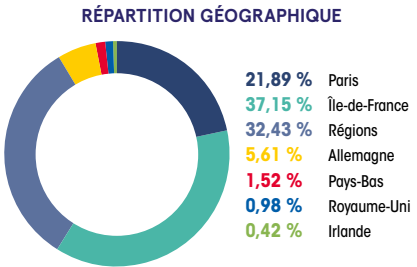
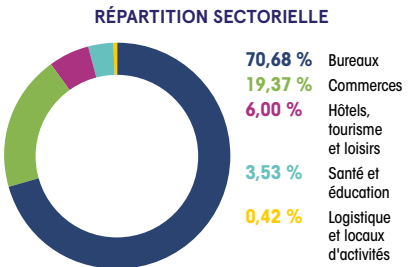
30/09/2025

87,1 %

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2025

Nombre d'immeubles en direct	254	Nombre d'immeubles via des SCI	174
Surface en exploitation	1 164 973 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre	38 885 434 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)



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

SÉLECTINVEST 1

Situation au 3^e trimestre 2025 / Validité 4^e 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 statutoire : 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 30/09/2025)

Nombre d'associés	20 656
Nombre de parts	2 362 549
Capital social effectif	361 469 997 €
Variation depuis le 01/01/2025	-9 658 125 €
Capitalisation	1 252 150 970 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	530,00 €
Valeur de retrait	496,88 €
Valeur de reconstitution	572,41 €
Valeur de réalisation	474,21 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français ⁽²⁾	441,00 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents ⁽³⁾	441,00 €

Situation d'endettement

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

Engagements autorisés	30 %
Réel au 30/09/2025	25,69 %

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

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

⁽³⁾ 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 3^e trimestre 2025 représentent **20,7 k€** qui ont permis de financer la contrepartie au retrait de 39 parts. Nous vous rappelons que la société de gestion a doté le fonds de remboursement de la SCPI à hauteur de 30,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2025. Ce dernier a permis de traiter 23 682 parts en attente de retrait au 3^e trimestre.

Le nombre de parts en attente, en baisse ce trimestre, représente 4,8 % du total des parts de Sélectinvest 1.

Au 30 septembre 2025, la capitalisation de Sélectinvest 1 s'élève à **1,3 milliard d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	39
Parts annulées ou remboursées	23 682
Parts en attente de retrait au 30/09/2025	112 993

Délai de jouissance des parts

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

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

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 2 octobre dernier. François Goubard et François Rincheval ont été renouvelés à l'unanimité respectivement au poste de Président et Secrétaire. Les membres du conseil ont pris connaissance de l'état du marché des parts et notamment de l'impact du fonds de remboursement, de l'avancement du programme d'arbitrages, de l'évolution de la dette et des engagements, de la situation locative et de la notation des locataires.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	26,28 €
- dont distribution des réserves	48,29 %
Distribution brute avec fiscalité	28,19 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,40 %
Performance globale annuelle (PGA) ⁽²⁾	-12,78 %

La valeur de réalisation, basée sur les expertises des immeubles au 30 juin, est en légère baisse de 3,2 % par rapport à celle du 31 décembre 2024, et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 7,4 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution.

Les comptes prévisionnels de l'exercice confirment une distribution identique à celle des trimestres précédents, soit **5,61 euros par part**.

Commentaire de gestion

Au cours du trimestre, votre SCPI a poursuivi son plan d'arbitrage en cédant 7 actifs représentant 3 317 m², dont 359 m² de locaux vacants, le tout pour 19,3 millions d'euros hors droits.

Ces nouvelles ressources ont permis de financer les travaux en cours, notamment les travaux de mise aux normes environnementales, et de rembourser une partie de la dette de la SCPI.

La surface en exploitation de votre SCPI, génère une activité locative particulièrement soutenue en cette période d'incertitude. Votre SCPI a enregistré ce trimestre des libérations significatives, avec notamment les départs de Véolia à Nanterre (92), des Nouveaux Constructeurs à Boulogne-Billancourt (92) et de Sodexo du bâtiment Dockside à Issy-les-Moulineaux (92). Ce trimestre a été également marqué par le renouvellement du bail du groupe Randstad France dans l'immeuble *Axialis* à Saint-Denis (93).

Les nombreuses petites surfaces relouées n'ont malheureusement pas compensé celles libérées. Le solde commercial de ce trimestre est donc négatif et le stock de locaux vacants est en sensible hausse de 13 000 m². Les taux d'occupation sont en baisse ce trimestre avec un taux d'occupation physique à 84,3 % (vs. 87,3 % au trimestre précédent) et un taux d'occupation financier, à 88,9 % (vs. 89,4 % au trimestre précédent).

Distribution 2025	
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2025)	5,61 €
2 ^e trimestre (versé le 30/07/2025)	5,61 €
3 ^e trimestre (versé le 30/10/2025)	5,61 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,24 €
- après prélèvements sociaux	5,57 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	5,54 €

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

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

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :

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

(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽²⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Petite Arche – Tours (37)



Portefeuille Grand Frais



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	Axialis 1 et 2 276 (AX1) / 274 (AX2) av. du Pdt Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	Renouvellement	24 324	10 817	20,00 %
BUR	Le Clos d'Argenson 144-148 rue Ledru Rollin - 75011 PARIS	Renouvellement	344	344	100,00 %
BUR	Compans Cafarelli - Bât. B 5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	Location	4 852	652	100,00 %
COM	Le Crystal Palace - 369-371 promenade des Anglais - 06000 NICE	Extension	5 224	500	100,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Location	17 669	589	28,00 %
BUR	Le Crisco - 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	Location Renégociation	17 075	893	25,00 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Vermont - 28 boulevard de Pesaro - 92000 NANTERRE	19 140	19 140	50,00 %
BUR	Panside (Panorama Seine / Dockside) 224 et 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	10 033	2 128	11,00 %
BUR	Akoya 1 48-50 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	4 742	4 742	20,00 %
BUR	Green Square - 80-84 rue des Meuniers - 92220 BAGNEUX	10 563	763	100,00 %
BUR	39 rue Anatole France - 92300 LEVALLOIS-PERRET	1 817	223	100,00 %
COM	Dôme 86-88 rue du Dôme - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	5 404	252	100,00 %
BUR	20 rue Saint-Didier - 1 ^{er} étage - 75016 PARIS	153	153	100,00 %
BUR	2-4-6 rue Neuve Saint-Pierre - 75004 PARIS	2 955	183	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK
DE LOCAUX
VACANTS
71 159 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Vermont - 28 boulevard de Pesaro - 92000 NANTERRE	19 140	19 140	50,00 %
BUR	24 à 30 avenue du Petit Parc - 94300 VINCENNES	10 240	5 208	100,00 %
BUR	150 rue Victor Hugo - 92300 LEVALLOIS-PERRET	3 821	3 821	100,00 %
BUR	We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	30 260	30 260	20,00 %
BUR	Compans Cafarelli - Bât. B 5 esplanade Compans Caffarelli - 31000 TOULOUSE	4 852	4 200	100,00 %
BUR	Madera (ex Espace Kennedy) 67 avenue J.F. Kennedy - 33700 MÉRIGNAC	5 712	3 741	100,00 %
BUR	Crisco - 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	17 075	8 330	25,00 %
BUR	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	18 045	8 429	30,00 %
BUR	2-4-6 rue Neuve Saint-Pierre - 75004 PARIS	2 955	877	100,00 %

RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANTS)



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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

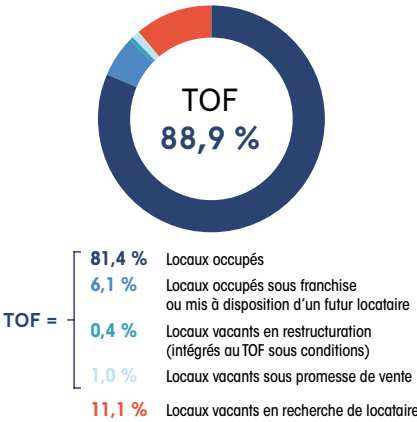
Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	19 rue de Presbourg - 75016 PARIS	382	42 %	4 630 000 €	100,00 %
COM	89 rue de la Pompe - 75016 PARIS	44	100 %	540 000 €	100,00 %
BUR	85 bis avenue de Wagram - 6 ^e étage - 75017 PARIS	143	0 %	1 655 000 €	100,00 %
BUR	41 rue de Liège - 1 ^{er} étage - 75008 PARIS	206	0 %	2 148 000 €	100,00 %
BUR	205 bd St-Germain - 2 ^e étage - 75007 PARIS	312	0 %	4 381 000 €	100,00 %
BUR	20 rue Saint-Didier - 1 ^{er} étage - 75016 PARIS	153	100 %	1 507 000 €	100,00 %
COM	3 rue André Colin - 29200 BREST	2 077	0 %	4 400 000 €	100,00 %

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2025



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/06/2025

87,3 %

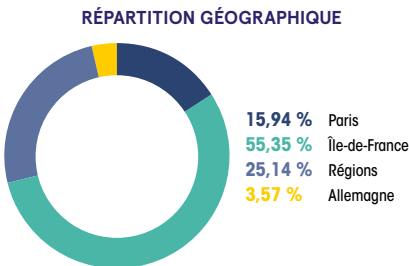
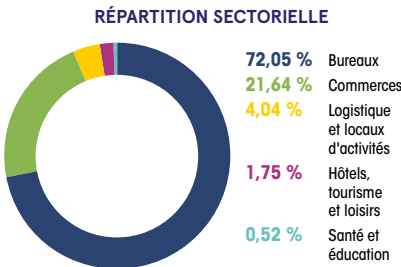
30/09/2025

84,3 %

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2025

Nombre d'immeubles en direct	139	Nombre d'immeubles via des SCI	101
Surface en exploitation	453 565 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre	15 128 939 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)



LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Situation au 3^e trimestre 2025 / Validité 4^e trimestre 2025



SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

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

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

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



Chiffres clés (au 30/09/2025)

Nombre d'associés	14 684
Nombre de parts	4 907 637
Capital social effectif	490 763 700 €
Variation depuis le 01/01/2025	-245 381 850 €
Capitalisation	1 069 864 866 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	218,00 €
Valeur de retrait	200,56 €
Valeur de reconstitution	226,57 €
Valeur de réalisation	180,88 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français ⁽²⁾	200,56 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents ⁽³⁾	200,56 €

Situation d'endettement

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

Engagements autorisés	35 %
Réel au 30/09/2025	31,85 %

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

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

⁽³⁾ 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 3^e trimestre 2025 atteint **302,4 k€** dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de 1 387 parts. Le nombre de parts en attente de retrait représente 9,8 % du nombre de parts de la SCPI.

Au 30 septembre 2025, la capitalisation de LF Grand Paris Patrimoine s'élève à **1,1 milliard euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	1 387
Parts en attente de retrait au 30/09/2025	482 893

Délai de jouissance des parts

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

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

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 1^{er} octobre dernier. Les membres du conseil ont pris connaissance de l'état du marché des parts, de l'avancement du programme d'arbitrages, de l'évolution de la dette et des engagements, de la situation locative et de la notation des locataires.

La valeur de réalisation, basée sur les expertises des immeubles au 30 juin, est en baisse de 5,4 % par rapport à celle du 31 décembre 2024, et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 3,8 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution.

Les comptes prévisionnels de l'exercice confirment une distribution identique à celle des trimestres précédents, soit **2,40 euros par part**.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	13,53 €
- dont distribution des réserves	15,74 %
Distribution brute avec fiscalité	13,63 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,40 %
Performance globale annuelle (PGA) ⁽²⁾	-25,28 %

Commentaire de gestion

Au cours du trimestre, votre SCPI a poursuivi son plan d'arbitrage en cédant 2 actifs représentant près de 5 700 m² dont 1 143 m² vacants, le tout pour 38,9 millions d'euros hors droits.

Ces nouvelles ressources ont permis de financer les travaux en cours, notamment ceux de mise aux normes environnementales. Elles ont permis également de rembourser une partie de la dette de la SCPI.

Ce trimestre a été marqué par le renouvellement du bail du groupe Randstad France dans l'immeuble *Axialis* à Saint-Denis (93).

Votre SCPI a également enregistré quelques libérations significatives, avec notamment le départ de Véolia à Nanterre (92) et celui de Alsei dans le *Maillet 2000* à Paris 17^e.

Les surfaces relouées n'ont malheureusement pas compensé celles libérées. Le solde commercial de ce trimestre est donc négatif et le stock de locaux vacants est en hausse de 2 629 m². Les taux d'occupation sont ainsi en baisse ce trimestre, avec un taux d'occupation physique à 84,7 % (vs. 86,2 % au trimestre précédent) et un taux d'occupation financier à 91,6 % (vs. 92,2 % au trimestre précédent). On observe également une hausse des mesures d'accompagnement allouées ce trimestre.

Votre SCPI publiera début décembre son rapport annuel ESG (Environnement Social et Gouvernance) couvrant la période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025. Ce rapport sera disponible sur le site Internet du groupe la Française à la rubrique « Produits », dans votre extranet ou directement sur : <https://client.la-francaise.com/bt>

Distribution 2025	
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2025)	2,40 €
2 ^e trimestre (versé le 30/07/2025)	2,40 €
3 ^e trimestre (versé le 30/10/2025)	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.

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :

- (i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- (ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽²⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

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 RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Axialis 1 et 2 276 (AX1) / 274 (AX2) av du Pdt Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	Renouvellement	24 324	10 817	25,00 %
BUR	106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	Renouvellement	5 147	364	100,00 %
BUR	Le Crisco - 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	Location Renégociation	17 075	893	50,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Location	17 669	589	36,00 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Vermont 28 boulevard de Pesaro - 92000 NANTERRE	19 140	19 140	10,00 %
BUR	Maillot 2000 - 9 ^e étage 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	1 165	1 128	100,00 %
BUR	Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	17 075	486	50,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK
DE LOCAUX
VACANTS
35 594 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	L'Open 27 rue Camille Desmouillins - 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	8 330	50,00 %
BUR	Wellcome 172-174 boulevard Camelinat - 92240 MALAKOFF	14 291	4 111	69,99 %
BUR	106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	5 147	1 016	100,00 %
BUR	Le Quintet D 77-83 rue Édouard Vaillant - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	4 021	2 100	100,00 %
BUR	Le Vermont 28 boulevard de Pesaro - 92000 NANTERRE	19 140	19 140	10,00 %
BUR	Maillot 2000 - 9 ^e étage 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	1 165	1 128	100,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	17 669	4 299	36,00 %
BUR	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	18 045	8 429	25,00 %
BUR	Le Hub 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 863	7 949	10,00 %
BUR	Le Prélude 140-142 rue des Terres de Borde - 33000 BORDEAUX	8 485	1 668	100,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

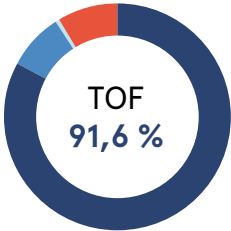
Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE	3 227	32 %	8 850 000 €	100,00 %
BUR	Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS	6 783	5 %	83 395 000 €	36,00 %

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2025



TOF =	83,3 %	Locaux occupés
	8,1 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
	0,0 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
	0,2 %	Locaux vacants sous promesse de vente
	8,4 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/06/2025

86,2 %

30/09/2025

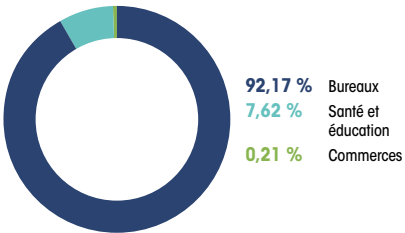
84,7 %

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2025

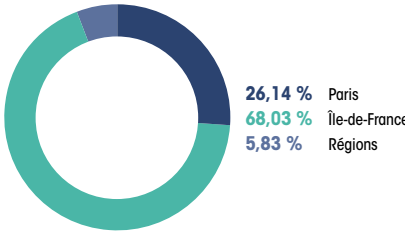
Nombre d'immeubles en direct	31	Nombre d'immeubles via des SCI	27
Surface en exploitation	233 119 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre	7 828 101 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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 30/09/2025)

Nombre d'associés	15 278
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 ⁽¹⁾	725,00 €
Valeur de retrait	667,00 €
Valeur de reconstitution	781,36 €
Valeur de réalisation	643,62 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français ⁽²⁾	642,75 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents ⁽³⁾	76,93 €

Situation d'endettement	
Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés	35 %
Réel au 30/09/2025	17,75 %

⁽¹⁾ Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC soit 69,60 € TTC.
⁽²⁾ Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.
⁽³⁾ 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'élève à **402,4 k€**. Ils ont permis d'assurer la contrepartie au retrait de 555 parts. Le nombre de parts en attente de retrait est en légère hausse ce trimestre et représente 3,3 % du nombre de parts de la SCPI.

Au 30 septembre 2025, la capitalisation de LF Europimmo s'élève à **812,9 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	555
Parts en attente de retrait au 30/09/2025	36 511

Délai de jouissance des parts

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

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

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 30 septembre dernier. Les membres du conseil ont pris connaissance de l'état du marché des parts, de l'avancement du programme d'arbitrage des actifs en Allemagne, de l'évolution de la dette et des engagements, de la situation locative et de la notation des locataires.

La valeur de réalisation, basée sur les expertises des immeubles au 30 juin, est stable par rapport à celle du 31 décembre 2024. Le prix de la part qui reste inchangé, se positionne à 7,2 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution.

Les comptes prévisionnels permettent de confirmer la distribution d'un acompte porté à **9,00 euros par part**, ce 3^e trimestre (vs. 6,00 euros aux 1^{er} et 2^e trimestres).

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	38,01 €
- dont distribution des réserves	-
Distribution brute avec fiscalité	40,63 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,30 %
Performance globale annuelle (PGA) ⁽²⁾	-18,98 %

Commentaire de gestion

En l'absence de collecte nette, votre SCPI n'a pas réalisé d'investissement et a poursuivi son plan d'arbitrage en cédant un commerce de l'enseigne Grand Frais à Verdun, pour 3,4 millions d'euros hors droits.

Ces nouvelles ressources ont permis d'une part de financer les travaux de mise aux normes environnementales mais également de rembourser une partie de la dette de la SCPI.

L'activité locative du trimestre a été dominée par la libération d'un immeuble à Bristol, suite à la liquidation de son principal locataire Huboo Technologies. Cet actif très bien situé dans le centre historique de Bristol, va bénéficier de quelques travaux de mise en état locatif pour une commercialisation à la division.

L'activité locative fait ressortir un solde commercial négatif et une hausse du stock de locaux vacants de 1 661 m². Le taux d'occupation physique s'affiche donc en baisse à 88,9 % (vs. 89,6 % au trimestre précédent) alors que le taux d'occupation financier s'établit à 97,8 % (vs. 97,6 % au trimestre précédent), une stabilité qui s'explique par une baisse des mesures d'accompagnement sur le trimestre.

Distribution 2025	
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2025)	6,00 €
2 ^e trimestre (versé le 30/07/2025)	6,00 €
3 ^e trimestre (versé le 30/10/2025)	9,00 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	9,00 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	9,00 €

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

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

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.
⁽²⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

ABZ Business Park – Aberdeen – Royaume-Uni



Hansastraße 33 – Nuremberg – Allemagne



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	2 Sempie Street EH3 9PT ÉDIMBOURG - ÉCOSSE	Location	4 218	246	78,47 %
BUR	Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	Location	14 863	460	20,00 %
BUR	400 promenade des Anglais 06000 NICE	Location	10 594	643	20,00 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	41 Corn Street GB BSO 1ZZ BRISTOL - ROYAUME-UNI	2 301	1 754	78,47 %
BUR	Gilbert House GB BSO 1ZZ BRISTOL - ROYAUME-UNI	1 177	854	78,47 %
BUR	400 promenade des Anglais 06000 NICE	10 594	617	20,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK
DE LOCAUX
VACANTS
29 209 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	41 Corn Street GB BSO 1ZZ BRISTOL - ROYAUME-UNI	2 301	1 754	78,47 %
BUR	Le Hub 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 863	7 949	20,00 %
BUR	Track Oosterdoksstraat 114 - NL 1011 DK AMSTERDAM - PAYS-BAS	9 947	4 302	50,00 %
BUR	The Laim Landsberger Straße 314 - DE 80687 MUNICH - ALLEMAGNE	14 506	3 826	49,02 %
BUR	Das Hans Hansastraße 33 - DE 90441 NUREMBERG - ALLEMAGNE	4 882	2 689	82,72 %
BUR	101 Barbicoll Square GB M2 3BG MANCHESTER - ROYAUME-UNI	8 614	1 054	78,47 %
BUR	Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	41 122	8 018	20,00 %
BUR	111 Cannon Street GB E1 4SE LONDRES - ROYAUME-UNI	1 706	233	78,47 %
BUR	Ulmer Straße 2-6 DE 70629 LEINFELDEN-ECHTERDINGEN - ALLEMAGNE	14 437	855	82,72 %

RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANT)



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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrage

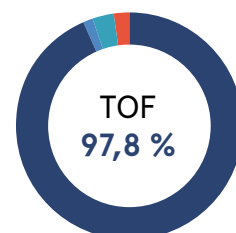
Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	Grand Frais* 3 rue Daniel Momet - 55100 VERDUN	1 878	0 %	3 400 000 €	100,00 %

* La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que cette cession 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.

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2025



TOF =	93,4 %	Locaux occupés
	1,5 %	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
	2,2 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/06/2025

89,6 %

30/09/2025

88,9 %

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2025

Nombre d'immeubles en direct

3

Nombre d'immeubles via des SCI

49

Surface en exploitation

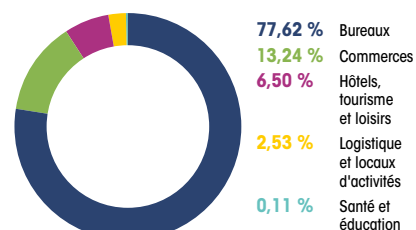
263 913 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

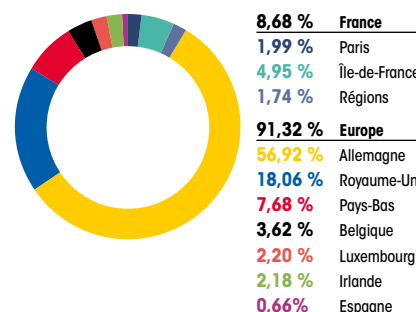
440 980 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

Situation au 3^e trimestre 2025 / Validité 4^e 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 30/09/2025)

Nombre d'associés	19 503
Nombre de parts	3 819 290
Capital social effectif	381 929 000 €
Variation depuis le 01/01/2025	-202 422 370 €
Capitalisation	821 147 350 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	215,00 €
Valeur de retrait	197,80 €
Valeur de reconstitution	227,38 €
Valeur de réalisation	185,29 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français ⁽²⁾	197,80 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents ⁽³⁾	197,80 €

Situation d'endettement

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

Engagements autorisés	30 %
Réel au 30/09/2025	22,42 %

⁽¹⁾ Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 20,64 € TTC.
⁽²⁾ Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.
⁽³⁾ 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

Ce trimestre, votre SCPI n'a pas réalisée de collecte. Le nombre de demandes de retrait est en légère hausse et représente 8,3 % du total des parts de Crédit Mutuel Pierre 1 au 30 septembre 2025. **La société de gestion va doter le fonds de remboursement de votre SCPI sur le 4^e trimestre à hauteur de 20 millions d'euros. Il permettra de traiter 119 760 parts sur la base du prix fixé à 167 euros et dans la limite de 200 parts par associé.**

Au 30 septembre 2025, la capitalisation de Crédit Mutuel Pierre 1 s'élève à **821,1 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	6
Parts annulées ou remboursées	-
Parts en attente de retrait au 30/09/2025	317 519

Délai de jouissance des parts

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

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

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 1^{er} octobre dernier. Les membres du conseil ont pris connaissance de l'état du marché des parts, de l'avancement du programme d'arbitrages, de l'évolution de la dette et des engagements, de la situation locative et de la notation des locataires.

La valeur de réalisation, basée sur les expertises des immeubles au 30 juin, est en baisse de 4,2 % par rapport à celle du 31 décembre 2024, et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 5,4 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	10,58 €
- dont distribution des réserves	31,10 %
Distribution brute avec fiscalité	11,97 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,52 %
Performance globale annuelle (PGA) ⁽²⁾	-14,35 %

Les comptes prévisionnels de l'exercice confirment une distribution identique à celle des trimestres précédents, soit **2,13 euros par part**.

Commentaire de gestion

Ce trimestre, votre SCPI a poursuivi son plan d'arbitrage en cédant 2 actifs représentant 4 400 m², dont 1 223 m² de locaux vacants, le tout pour 51,8 millions d'euros hors droits.

Ces nouvelles ressources ont permis de financer les travaux en cours, notamment les travaux de mise aux normes environnementales, et de rembourser une partie de la dette de la SCPI.

Elles permettent surtout d'alimenter le fonds de remboursement qui sera proposé fin octobre aux associés qui souhaitent se retirer.

Ce trimestre a été marqué par l'entrée de TIK TOK dans l'immeuble « La Suite » entièrement restructuré, rue de l'Échiquier à Paris 10^e et le renouvellement du bail du groupe Randstad France dans l'immeuble *Axialis* à Saint-Denis (93).

Votre SCPI a également enregistré ce trimestre, des libérations significatives, avec notamment les départs de Véolia à Nanterre (92), des Nouveaux Constructeurs à Boulogne-Billancourt (92) et de Sodexo du bâtiment Dockside à Issy-les Moulineaux (92).

Les nombreuses petites surfaces relouées n'ont malheureusement pas compensé celles libérées. Le solde commercial de ce trimestre est donc négatif et le stock de locaux vacants est en sensible hausse de 8 154 m². Le taux d'occupation physique est ainsi en baisse ce trimestre à 76,9 % (vs. 80,3 % au trimestre précédent) et le taux d'occupation financier reste stable à 86,0 % (vs. 86,1 % au trimestre précédent). On observe également une hausse des mesures d'accompagnement allouées ce trimestre.

Distribution 2025	
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2025)	2,13 €
2 ^e trimestre (versé le 30/07/2025)	2,13 €
3 ^e trimestre (versé le 30/10/2025)	2,13 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,13 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,13 €

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

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

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽²⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Le Prism – Montpellier (34)



Watt (ex City Défense) – Courbevoie (92)



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	La Suite 46 rue de l'Échiquier - 75010 PARIS	Location	2 443	2 443	100,00 %
BUR	Axialis 1 et 2 276 (AX1) / 274 (AX2) av. du Pdt Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	Renouvellement	24 324	10 817	15,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Réduction surface	19 689	4 081	53,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Location	17 669	589	36,00 %
BUR	Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	Location	17 075	893	25,00 %
BUR	Le Panoramique 5 avenue de Verdun - 94200 IVRY-SUR-SEINE	Location	4 725	260	100,00 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Vermont - 28 boulevard de Pesaro - 92000 NANTERRE	19 140	19 140	30,00 %
BUR	La Suite - 46 rue de l'Échiquier - 75010 PARIS	2 443	2 443	100,00 %
BUR	Akoya 1 48-50 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	4 742	4 742	20,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) 1 rue Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	19 689	5 362	53,00 %
BUR	Panside (Panorama Seine / Dockside) 224 et 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	10 033	2 128	15,00 %
BUR	6 rue de Copenhague - 67000 SCHILTIGHEIM	2 032	704	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK
DE LOCAUX
VACANTS
60 702 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Vermont 119-125 rue des Trois Fontanot - 92000 NANTERRE	19 140	19 140	30,00 %
BUR	We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	30 260	30 260	30,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) - 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	19 689	12 748	53,00 %
BUR	Le Prisme - 1 rue Georges Braque - 78280 GUYANCOURT	4 632	4 632	100,00 %
BUR	Plaine Espace - 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	6 464	3 049	100,00 %
BUR	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	18 045	8 429	32,50 %
BUR	Iléo - Horizon Seine - 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	17 669	4 299	36,00 %
BUR	Le Crisco - 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	17 075	8 330	25,00 %
BUR	Le Jazz - 27-31 cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	7 468	7 242	15,00 %
BUR	Akoya 1 48-50 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	4 742	4 742	20,00 %
BUR	Le Thalès - 141-145 rue Michel Carré - 95100 ARGENTEUIL	3 316	3 316	100,00 %

RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANTS)



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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

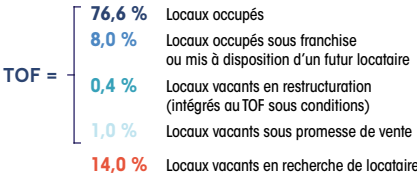
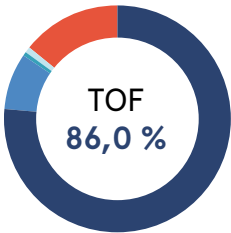
Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	L'Orée des Batignolles 115 rue Cardinet - 75017 PARIS	1 050	100 %	10 884 000 €	100,00 %
BUR	Carré Feydeau - 5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS	6 783	5 %	83 395 000 €	49,00 %

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2025



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/06/2025

80,3 %

30/09/2025

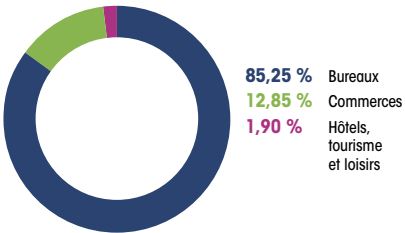
76,9 %

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2025

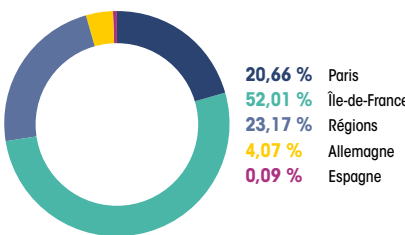
Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
67	59
Surface en exploitation	Loyers encaissés au cours du trimestre
262 729 m²	8 541 633 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LF OPPORTUNITÉ IMMO

Situation au 3^e trimestre 2025 / Validité 4^e 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 30/09/2025)

Nombre d'associés	5 974
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 ⁽¹⁾	203,00 €
Valeur de retrait	184,73 €
Valeur de reconstitution	215,40 €
Valeur de réalisation	175,34 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français ⁽²⁾	173,49 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents ⁽³⁾	153,39 €

Situation d'endettement	
Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés	30 %
Réel au 30/09/2025	14,45 %

⁽¹⁾ Dont commission de souscription égale à 10,80 % TTC, soit 21,92 € TTC.
⁽²⁾ Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.
⁽³⁾ Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Le volume des capitaux collectés au 3^e trimestre représente près de **2 millions d'euros** dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de 9 723 parts. Le nombre de parts en attente de retrait est en légère hausse ce trimestre et représente 1,3 % du nombre de parts de la SCPI.

Au 30 septembre 2025, LF Opportunité Immo capitalise **313 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	9 723
Parts en attente de retrait au 30/09/2025	19 860

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du 6^e mois qui suit le mois de souscription.

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

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 30 septembre dernier. Les membres du conseil ont pris connaissance de l'état du marché des parts, de l'évolution de la dette et des engagements, de la situation locative et de la notation des locataires.

La valeur de réalisation, basée sur les expertises des immeubles au 30 juin, est en très légère baisse de 1,1 % par

rapport à celle du 31 décembre 2024, et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 5,8 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution.

Les comptes prévisionnels permettent de maintenir la distribution d'un acompte ce 3^e trimestre au même niveau que celui des 1^{er} et 2^e trimestres, **soit 2,85 euros par part**.

Commentaire de gestion

L'activité locative de ce 3^e trimestre fait ressortir un solde commercial positif avec des surfaces relouées qui compensent les surfaces libérées : 1 042 m² de locaux vacants ont ainsi été résorbés.

Les principaux mouvements concernent le dernier bâtiment livré dans le Technoparc de Lamirault à Collégien (77) avec l'arrivée de 4 nouveaux locataires sur 2 900 m². Le site de plus de 11 600 m² réparti sur 7 bâtiments est désormais totalement loué. À Corbas (69), le principal locataire a signé un nouveau bail avec une extension de 700 m² et, à Bobigny (93), le locataire unique se maintient pour 10 années supplémentaires.

Les taux d'occupation sont restés à de très bons niveaux avec un taux d'occupation physique à 95,3 % (vs. 94,8 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier s'affiche quant à lui à 95,3% (vs. 94,9 % au 2^e trimestre). On observe également une baisse des mesures d'accompagnement allouées ce trimestre.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	11,37 €
- dont distribution des réserves	-
Distribution brute avec fiscalité	11,41 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	5,62 %
Performance globale annuelle (PGA) ⁽²⁾	5,62 %

Distribution 2025	
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2025)	2,85 €
2 ^e trimestre (versé le 30/07/2025)	2,85 €
3 ^e trimestre (versé le 30/10/2025)	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.

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.
⁽²⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.



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	103 rue Henri Gautier 93000 BOBIGNY	Renégociation	5 179	5 179	100,00 %
ACT	21 rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	Extension Nouveau bail	7 222	4 986	100,00 %
ACT	Technoparc de Lamirault - Bât. G 8 rue de Lamirault (Bât. D) 77090 COLLÉGIEN	Location	11 651	2 946	100,00 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
ACT	21 rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	7 222	4 281	100,00 %
ACT	Parc d'activités du Tertre - Bât. B 1 rue du Tertre 44470 CARQUEFOU	4 026	1 034	100,00 %
ACT	Technoparc de Lamirault 8 à 14 rue de Lamirault (Bât. D à G) 77090 COLLÉGIEN	11 651	796	100,00 %
ACT	3 allée du 1 ^{er} mai - Bât. A et B 77183 CROISSY-BEAUBOURG	5 311	373	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK
DE LOCAUX
VACANTS
10 529 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
ACT	Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	12 217	5 051	50,00 %
BUR	Le Cabestan 82 boulevard de Sarrebrück 44000 NANTES	4 257	699	100,00 %
ACT	Acti - Mitry Mory - Bât. A 10 rue Gay Lussac 77290 MITRY-MORY	2 915	1 282	100,00 %
ACT	Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINT-HONORINE	3 532	994	100,00 %
ACT	Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	9 110	922	100,00 %
ACT	Urban Valley - Bât. A 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINT-HONORINE	4 100	815	100,00 %
ACT	Parc d'activités du Tertre - Bât. B 1 rue du Tertre 44470 CARQUEFOU	4 026	1 034	100,00 %
ACT	Le Lazaro 191 rue de Menin 59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE	5 113	511	100,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

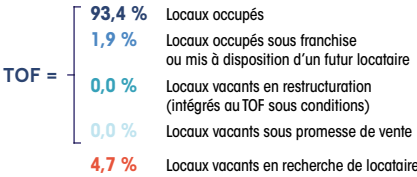
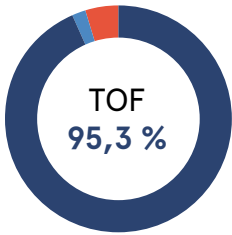
Investissement
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrage
La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2025



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/06/2025

94,8 %

30/09/2025

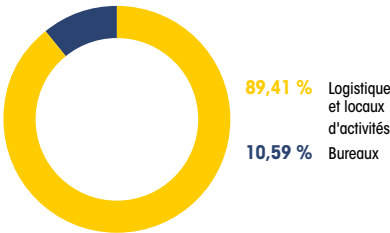
95,3 %

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2025

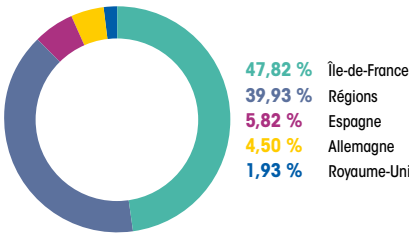
Nombre d'immeubles en direct	38	Nombre d'immeubles via des SCI	8
Surface en exploitation	223 872 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre	4 209 359 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LF CROISSANCE & TERRITOIRES

Situation au 3^e trimestre 2025 / Validité 4^e 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 30/09/2025)

Nombre d'associés	2 938
Nombre de parts	455 866
Capital social effectif	69 565 151,60 €
Variation depuis le 01/01/2025	+2 240 168 €
Capitalisation	114 422 366 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	251,00 €
Valeur de retrait	228,41 €
Valeur de reconstitution	273,24 €
Valeur de réalisation	220,38 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français ⁽²⁾	227,65 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents ⁽³⁾	227,65 €

Situation d'endettement

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

Engagements autorisés	30 %
Réel au 30/09/2025	18,80 %

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

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

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

Grand Frais – Verdun (55)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Au cours du 3^e trimestre 2025, LF Croissance & Territoires enregistre une collecte brute de **1,8 million d'euros** qui a permis d'assurer la contrepartie au retrait de 2 352 parts. La collecte nette de **1,2 million d'euros** a permis de financer les 3 acquisitions décrites ci-après.

Au 30 septembre 2025, la capitalisation de LF Croissance & Territoires a atteint **114,4 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	4 666
Souscriptions compensant les retraits	2 352
Parts en attente de retrait au 30/09/2025	-

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du 4^e mois qui suit le mois de souscription.

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

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 29 septembre dernier. À l'unanimité, François Rincheval a été désigné au poste de Président et Eric Bellec renouvelé au poste de Secrétaire. Les membres du conseil ont pris connaissance de l'état du marché des parts, de l'avancement du programme d'arbitrages, de l'évolution de la dette et des engagements, de la situation locative et de la notation des locataires.

La valeur de réalisation, basée sur les expertises des immeubles au 30 juin, est en légère baisse de 3,4 % par rapport à celle du 31 décembre 2024, et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 8,1 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	15,69 €
- dont distribution des réserves	31,36 %
Distribution brute avec fiscalité	15,69 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	6,25 %
Performance globale annuelle (PGA) ⁽²⁾	6,25 %

Les comptes prévisionnels de l'exercice confirment une distribution identique à celle des trimestres précédents, soit **3,00 euros par part**.

Commentaire de gestion

Ce trimestre, votre SCPI a concrétisé l'acquisition de trois commerces pour un total de 11,2 millions d'euros : deux situés à Frouard et un à Verdun. Ces trois actifs sont entièrement loués à deux grandes enseignes alimentaires et génèrent d'ores et déjà des revenus pour votre SCPI.

L'activité locative de ce 3^e trimestre 2025 présente un solde négatif avec notamment le départ de Auchan à Villeneuve d'Ascq (59). Une seule relocation a pris effet en août rue de Chazelle à Paris 17^e alors que l'immeuble libéré par le LCL à Limoges (87) a été reloué sur le trimestre à COM AIR.

Le stock de locaux vacants est en hausse de 1 476 m² ce trimestre. Les taux d'occupation sont donc en retrait avec un taux d'occupation physique à 85,8 % (vs. 86,9 % au trimestre précédent) et un taux d'occupation financier 86,8 % (vs. 89,1 % au trimestre précédent).

Distribution 2025	
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2025)	3,00 €
2 ^e trimestre (versé le 30/07/2025)	3,00 €
3 ^e trimestre (versé le 30/10/2025)	3,00 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,60 €
- après prélèvements sociaux	2,90 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,82 €

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

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

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :

- 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^{er} janvier de l'année N.

⁽²⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Lidl – Frouard (54)



Grand Frais – Frouard (54)



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre
RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	29 place Jourdan 87000 LIMOGES	Location	500	500	100,00 %
COM	1 rue de Chazelles 75017 PARIS	Location	210	210	50,00 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Grand Carré - Bât. F 90 rue Horace - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	861	861	100,00 %
COM	29 place Jourdan 87000 LIMOGES	500	500	100,00 %
BUR	Parc d'Activités de l'Hippodrome 10 allée de Longchamp - 54600 VILLERS-LÈS-NANCY	792	267	100,00 %
BUR	Polygone Park - Bât. D 72 rue des Sureau - 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	1 357	349	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK
DE LOCAUX
VACANTS
9 078 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
COM	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 %
BUR	Le Grand Carré - Bât. F 90 rue Horace - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	861	861	100,00 %
BUR	Le Vega 5 rue de la Galmy - 77000 CHESSY	616	484	100,00 %
BUR	Le Ponant 1 3 place Magellan - 44800 SAINT-HERBLAIN	3 151	934	100,00 %
BUR	Polygone Park - Bât. D 72 rue des Sureau - 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	1 357	686	100,00 %
BUR	3 rue Nationale 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	1 482	1 310	24,93 %

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.

Investissements en direct

La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que ces 3 acquisitions ont été réalisées dans le cadre d'une opération de face à face. Ces opérations réalisées avec deux autres fonds gérés par La Française REM ont été strictement encadrées par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM ⁽¹⁾ HT	QP SCPI (%)
COM	3 rue Daniel Momet - 55100 VERDUN (Voir descriptif page 3)	1 878	3 653 400 €	100,00 %
COM	Lidl - 2 rue de la Vallée - 54390 FROUARD (Voir descriptif page 3)	1 500	2 891 110 €	100,00 %
COM	Grand Frais - 2 rue de la Vallée - 54390 FROUARD (Voir descriptif page 3)	2 540	4 623 650 €	100,00 %

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

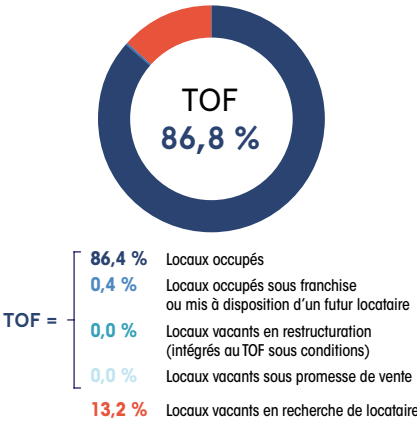
Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2025



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

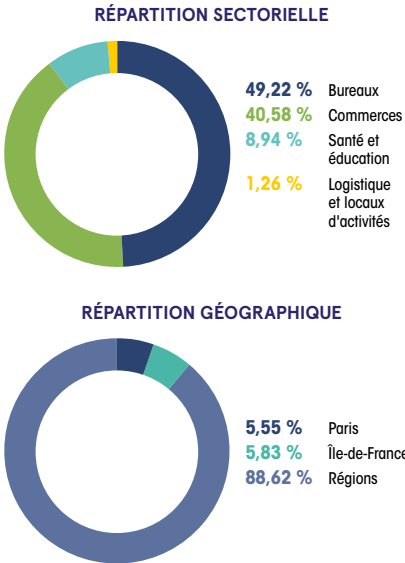
30/06/2025
86,9 %

30/09/2025
85,8 %

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2025

Nombre d'immeubles en direct	54	Nombre d'immeubles via des SCI	44
Surface en exploitation	63 779 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre	1 757 650 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)



INFORMATIONS GÉNÉRALES

FISCALITÉ

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

Déclaration de revenus

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

Fiscalité des produits financiers pour les personnes physiques résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCV ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers. Depuis le 1^{er} 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^{er} 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 ou sur simple demande à : La Française Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – produitsnominatifs@la-francaise.com

Traitement des souscriptions

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

Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI (Cf. rubrique Collecte et marché des parts de votre SCPI).

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

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

Modalités de versement

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

TRIMESTRES/SEMESTRES	DATE DE VERSEMENT
1 ^{er} trimestre (janv. - fév. - mars)	Fin avril
2 ^e trimestre (avr. - mai - juin)	Fin juillet
3 ^e trimestre (juill. - août - sept.)	Fin octobre
4 ^e 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 célibataire, divorcé ou veuf) 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 ^e à la 21 ^e année	6% (96%)	1,65% (26,4%)
22 ^e année	4% (4%)	1,6% (1,6%)
De la 23 ^e à la 30 ^e année	-	9% (72,0%)
Total	(100%)	(100%)

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

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

Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe

Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site www.la-francaise.com.

Dans le cas d'une SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le groupe La Française)

Les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé retrait/souscription :

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

- La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-dessus). 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 locale 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 décoté.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion

des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

RESTRICTION US PERSON

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

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés

et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique.

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

<http://fgroup.pe/uspersion>

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.fgroup.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://fgroup.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

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

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

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

LEXIQUE

CAPITALISATION : son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

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

NANTISSEMENT DES PARTS : les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la mainlevée du nantissement. Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

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

- En fonction des loyers des surfaces livrées : 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 livrées : 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^{er} janvier de l'année N, pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI à capital fixe c'est par le prix de part acquéreur moyen N-1.

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

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

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

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



La Française Real Estate Managers

399 922 699 RCS Paris

128 boulevard Raspail - 75006 Paris

Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - serviceclient@la-francaise.com

Une société du Groupe La Française

www.la-francaise.com

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale



XX3815 - Octobre 2025

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