Numéro 26-04
30 septembre 2026

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

Analyse du 3e trimestre 2026
Validité du 4e trimestre 2026



SOMMAIRE

ÉDITO 2
RESPECT DES RATIOS BANCAIRES 3
LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE 4
ÉPARGNE FONCIÈRE 7
SÉLECTINVEST 1 10
LF GRAND PARIS PATRIMOINE 12
CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1 14
LF EUROPIMMO 16
LF OPPORTUNITÉ IMMO 18
LF CROISSANCE & TERRITOIRES 20
LF AVENIR SANTÉ 22
INFORMATIONS GÉNÉRALES 26

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

Chères Associées, Chers Associés,

L'enlisement de la situation géopolitique en Europe et au Moyen Orient, l'accélération des tensions inflationnistes ou encore le durcissement de la politique monétaire de la BCE relevant à deux reprises ses taux directeurs depuis juin, accentue la situation déjà difficile évoquée dans notre bulletin trimestriel précédent. À cela s'ajoute maintenant une crise de la dette publique française qui ravive les inquiétudes quant à la solidité des finances publiques. Avec pour conséquence directe un niveau des taux, dont celui de l'OAT à 10 ans, au plus haut depuis 2002, ce qui surenchérit le coût du financement, freinant d'avantage les transactions immobilières.

Le quatrième trimestre devrait se caractériser par un regain de prudence et un fort attentisme de l'ensemble des acteurs. Cette situation fait peser un risque supplémentaire sur les valorisations des actifs, avec une nouvelle phase d'ajustement potentielle en fin d'année.

Jusqu'à présent, l'endettement des SCPI ne constituait pas, à lui seul, une menace majeure. Toutefois, la perspective d'une nouvelle baisse des valeurs immobilières rend désormais sa gestion plus délicate. En effet, lorsque la valeur des actifs diminue, les ratios financiers prudentiels imposés par les banques peuvent se dégrader. Nous détaillons ces mécanismes et leurs conséquences dans la page suivante.

Dans ce contexte, et afin de renforcer la capacité de vos SCPI à faire face à leurs engagements, la société de gestion a décidé de poursuivre sa politique de cessions pour l'année 2027.

Celle-ci s'articulera autour de trois volontés :

- Poursuivre la diversification en réduisant la part du bureau ou d'actifs de grande taille ;
- Réduire le coût de la vacance générée par les actifs vacants ;
- Arbitrer les actifs sous-performant ou ne correspondant plus à nos convictions immobilières.

Cette démarche vise à recentrer progressivement les portefeuilles sur les actifs qui correspondent à nos objectifs de gestion à long terme.

Cette démarche pourrait nous conduire, lorsque la situation l'exige, à céder certains immeubles à un prix inférieur à leur dernière valeur d'expertise.

Parallèlement, nous pourrons utiliser un autre levier d'ajustement consistant à prélever une partie des revenus locatifs pour procéder à cet objectif de désendettement.

À ces enjeux financiers s'ajoute un marché locatif toujours favorable aux locataires. Les négociations commerciales se tendent encore plus et les propriétaires doivent consentir davantage d'efforts pour, dans un marché où la vacance augmente, attirer ou conserver leurs occupants. Les franchises de loyers illustrent cette réalité avec, dans certaines zones géographiques, des négociations qui aboutissent à des concessions pouvant atteindre jusqu'à 6 mois de loyer par année.

Cet environnement financier et immobilier nous impose une gestion toujours plus prudente et responsable des ressources de vos SCPI. De nouveaux ajustements de distribution sont nécessaires, pour certaines SCPI, dès le troisième trimestre 2026 et pourraient se poursuivre en 2027.

Nous avons conscience que ces décisions sont difficiles et contraignantes mais elles nous apparaissent néanmoins comme indispensables pour protéger et préserver votre patrimoine sur le long terme.

Guillaume ALLARD,
Président La Française Real Estate Managers

Achevé de rédiger le 22 octobre 2026

Conjoncture immobilière d'entreprise
par Virginie Wallut, directrice recherche & ISR
https://doc.la-francaise.com/documents/conjoncture-immobiliere

ÉDITO

RESPECT DES RATIOS BANCAIRES

Comprendre les ratios LTV et ICR et les conséquences d'un dépassement

Dans une stratégie d'investissement immobilier, l'emprunt bancaire constitue un amplificateur de performance grâce à l'effet de levier, c'est-à-dire l'opportunité d'augmenter la capacité d'investissement, et donc les loyers perçus.

Lors de la mise en place d'un crédit immobilier, les établissements bancaires imposent le respect de clauses contractuelles et de seuils financiers que l'on appelle « ratios bancaires ».

Ces ratios sont principalement définis par la valeur d'un actif ou sa capacité à générer du loyer.

Dans un contexte immobilier comme celui que nous vivons actuellement où les valorisations immobilières connaissent une pression à la baisse et où le marché locatif connaît un fort ralentissement, ces ratios bancaires peuvent être amenés à être dépassés et à contraindre la société de gestion à devoir les régulariser.

1 / DEUX RATIOS, DEUX RISQUES

LTV - Loan-to-Value

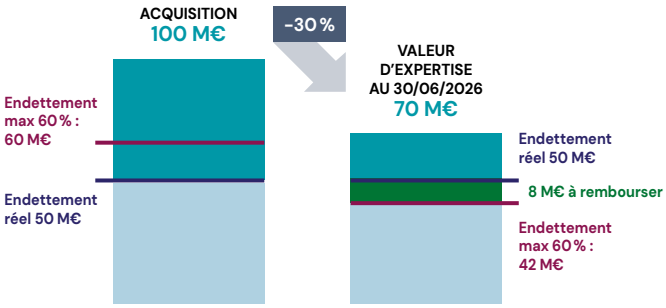
Le LTV est un ratio financier qui compare le montant d'un emprunt bancaire à la valeur du bien immobilier financé. Ce ratio illustre la capacité de l'emprunteur à rembourser la dette dans le cadre de la vente de l'immeuble financé.

LTV = Dette / Valeur des actifs

Exemple : dans le cadre d'un endettement initial de 50 % et d'un ratio LTV négocié avec la banque de **maximum 60 %, une baisse de 30 %** de la valeur de l'immeuble peut propulser mécaniquement ce ratio au-delà du seuil autorisé.

Dans l'exemple matérialisé ci-dessous, la baisse de valeur de l'actif contraint la SCPI à rembourser 8 millions d'euros pour respecter le ratio.

EXEMPLE POUR UNE ACQUISITION DONT LE RATIO MAXIMUM DU POIDS DE LA DETTE EST DE 60%



ICR - Interest Coverage Ratio

L'ICR est un ratio financier qui compare le montant des frais financiers (intérêts) aux revenus locatifs nets du bien immobilier financé. Ce ratio illustre la capacité de l'immeuble financé à payer les intérêts de l'emprunt.

ICR = Revenus locatifs / Charges d'intérêts

Exemple : une SCPI achète un immeuble de bureaux financé par une dette. Le contrat de crédit inclut un ratio financier stipulant que **l'ICR doit toujours être supérieur ou égal à 250 %** :

Année 1
- Revenus locatifs nets : 1 000 000 €
- Intérêts annuels : 350 000 €

Le ratio (286 %) est supérieur au seuil exigé de 250 %. La SCPI respecte ses engagements.

Année 4
- Revenus locatifs nets : 800 000 €
- Intérêts annuels : 350 000 €

Le ratio (228,6 %) est inférieur au seuil exigé de 250 %. La SCPI ne respecte pas ses engagements.

À noter : pour un actif de bureau standard en 2026, le LTV moyen se situe généralement entre 55 % et 65 %, tandis que l'ICR (Interest Coverage Ratio) requis oscille entre 1,5x et 2,0x (150 %–200 %.) selon la qualité de l'actif.

2 / BRIS DE RATIOS : QUELLES SOLUTIONS ? QUELLES CONSÉQUENCES ?

Le non-respect du ratio bancaire est qualifié de « bris de ratio ». Il contraint la SCPI à devoir régulariser la situation dans un délai court et encadré, lequel s'avère incompatible avec les délais plus longs et les procédures complexes des transactions immobilières.

Afin de remédier aux dépassements, la SCPI doit procéder à un remboursement partiel anticipé de la dette ou bloquer une somme de trésorerie en attendant que le ratio soit de nouveau respecté.

À noter : en cas de dépassement de ratio les conditions financières de l'emprunt restent inchangées (taux d'intérêt, durée, amortissement…)

En l'absence de collecte, la société de gestion peut actionner deux leviers afin de remédier à ces situations :

1. Le plan d'arbitrage

La vente d'actifs permet de dégager des liquidités, qui sont ensuite affectées au remboursement de la dette. Cela peut avoir 2 conséquences :

- Réduire les revenus locatifs présents ou futures
- Impacter la valorisation du fonds en fonction du prix de cession de l'actif par rapport à sa valeur d'expertise

2. Les revenus locatifs

Bien qu'alloués en priorité à la distribution aux associés, les revenus locatifs peuvent être mobilisés partiellement ou totalement pour rembourser la afin de ne pas avoir à céder un actif à une valeur trop décotée. Cela a pour conséquence de réduire les acomptes distribués.

Ces données sont fournies uniquement à titre d'illustration. Les exemples donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures opérations de la société de gestion.

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

PORTEFEUILLE URUS

Ce portefeuille de 4 cliniques en France, détenu et exploité par le groupe RAMSAY SANTÉ se compose d'une clinique SMR, de deux cliniques PSY et d'une clinique Médico-Chirurgicale (MC). Les 4 cliniques exploitent 388 lits et places pour une surface bâtie totale de 20 080 m².

Les 4 actifs sont loués à 100 % avec une WALB de 12 ans. Ils ont été acquis pour un montant total de 52 M€ AEM et ont été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 56,4 %.

Surface totale : 20 080 m²
Montant des acquisitions : 51 873 294 € AEM[1]
Signature : 29/05/2026
Le portefeuille a été acquis par la SCI LF URUS dont le capital au 30/09/2026 est détenu à 75 % par LF Avenir Santé et à 25 % par Épargne Foncière.

ÉPINAY-SUR-SEINE (93)

SMR Clinique des Platanes
25 rue du Commandant Louis Bouchet

La Clinique des Platanes est un établissement de Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR) spécialisée en addictologie et alcoologie. Sa surface de 5 350 m² édifié en R+3 se compose de deux bâtiments : un bâtiment clinique d'hospitalisation complète et un bâtiment d'hospitalisation de jour disposant au total de 111 lits et places.

Ce centre est entièrement loué dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans.

Surface : 5 350 m²
Montant de l'acquisition : 9 656 192 € AEM[1].



CHAULGNES (58)

PSY Clinique du Château du Tremblay
Rue Marguerite de la Longuinière

La Clinique du Château du Tremblay est un établissement spécialisé en santé mentale accueillant des patients adultes et adolescents, au sein de deux unités distinctes.

L'ensemble immobilier, d'une superficie de 6 189 m², se compose de plusieurs bâtiments : Un bâtiment principal constitué d'un château datant de 1750 ayant fait l'objet d'adaptations et d'extensions ; un second bâtiment exclusivement dédié à la prise en charge d'adolescents, totalement restructuré en 2010 ; et un troisième bâtiment de bien-être et balnéothérapie construit en 2010.

Ce centre est entièrement loué dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans.

Surface : 6 189 m²
Montant de l'acquisition : 7 017 249 € AEM[1].



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

LA PENNE-SUR-HUVEAUNE (13)
PSY Clinique des Trois Cyprès
Boulevard de Candolle

La Clinique des Trois Cyprès est un établissement de santé mentale d'hospitalisation complète et à temps partiel (hôpital de jour et de nuit), implantée au sein d'un environnement résidentiel. Accessible par l'autoroute A50, qui relie Marseille à Toulon, au cœur de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, la Clinique se trouve à environ 12 km de Marseille, 6 km d'Aubagne, et 35 km de Cassis et de son littoral méditerranéen.

Implantée sur un vaste terrain verdoyant, la Clinique des Trois Cyprès bénéficie d'un cadre arboré, au pied du massif du Garlaban. L'environnement alterne entre zones urbanisées et zones naturelles protégées.

L'ensemble immobilier dispose d'une surface bâtie de 5 580 m² construit en 1980, et qui a bénéficié de deux extensions en 2019 et 2021.

Ce centre est entièrement loué dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans.

Surface : 5 580 m²
Montant de l'acquisition : 25 474 632 € AEM[1].

SANTÉ



DAX (40)
MC Clinique Jean le Bon
35 rue Jean le Bon

La clinique Jean le Bon est un établissement Médico-Chirurgical (MC) situé dans un quartier avec une dynamique urbaine (seniors et jeunes actifs) et offrant une mixité fonctionnelle : résidentiel, établissements de soins, commerces et loisirs. Elle est, par ailleurs, bien desservie par les transports en commun, mais également par différents axes routiers.

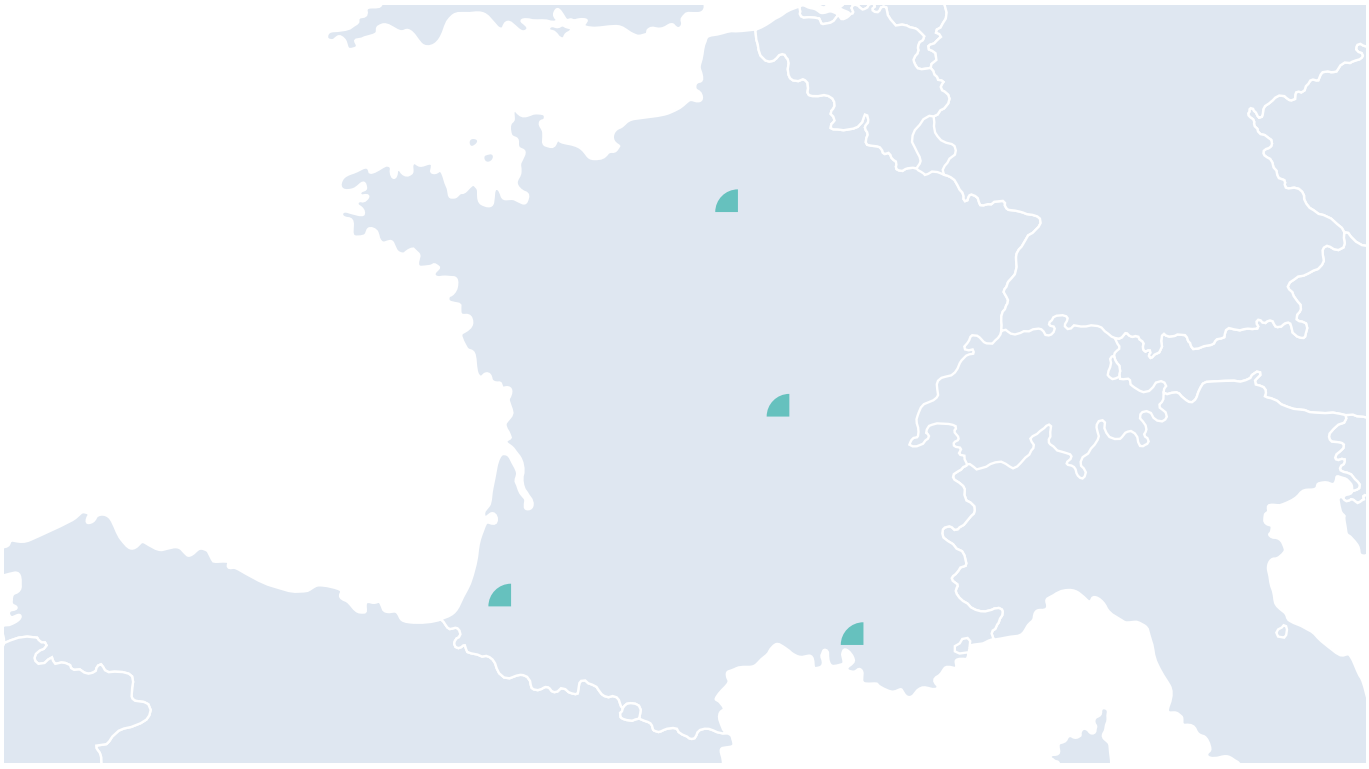
L'ensemble immobilier d'une superficie de 2 961 m², se compose d'un bâtiment principal en R+2 s'articulant autour d'un patio central, et entouré par d'autres bâtiments annexes servant d'archives, d'ateliers ou encore de locaux techniques. Une zone de parkings extérieurs d'une capacité de 54 places dont un emplacement accessible aux PMR, est située à l'entrée de la clinique et le long de la rue Thore.

Ce centre est entièrement loué dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans.

Surface : 2 961 m²
Montant de l'acquisition : 9 725 222 € AEM[1].

SANTÉ





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



ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 3e trimestre 2026 / Validité 4e trimestre 2026

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 30/09/2026)

Nombre d'associés	**57 443**
Nombre de parts	**6 183 096**
Capital social effectif	**946 013 688 €**
Variation depuis le 01/01/2026	**-244 494 €**
Capitalisation	**4 142 674 320 €**
Prix de souscription (1)	**670,00 €**
Valeur de retrait	**619,75 €**

Chiffres clés au 30/06/2026

Valeur de reconstitution	**637,91 €**
Valeur de réalisation	**526,14 €**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés	**30 %**
Réel au 30/09/2026	**18,71 %**

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

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute d'Épargne Foncière s'élève à **22 780 euros** ce 3e trimestre. Elle a permis de financer la contrepartie au retrait de **34 parts.** Le nombre de demandes de retrait, en hausse ce trimestre, **représente 9,5 % de la capitalisation** de la SCPI.
Pour rappel, la société de gestion est tenue réglementairement d'engager des mesures de rétablissement de la liquidité lorsque plus de 10 % des parts demeurent en attente de retrait depuis plus de douze mois.

Ainsi, votre société de gestion pourrait avoir recours à toutes mesures appropriées dont la suspension de la variabilité.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	34
Parts annulées ou remboursées	-
Parts en attente de retrait au 30/09/2026	584 827

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

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 28 septembre dernier. Les membres du conseil ont pris connaissance de l'état du marché des parts, d'un investissement dans un portefeuille de 4 cliniques en France, de l'avancement du programme d'arbitrages, de l'évolution de la dette et des engagements, de la situation locative et des comptes prévisionnels de l'exercice.

Commentaire de gestion

Au cours du trimestre, votre SCPI a poursuivi son plan d'arbitrage en cédant 7 actifs représentant plus de 13 000 m² dont près de 2 600 m² vacants, le tout pour 37 millions d'euros hors droits.

Ces nouvelles ressources ont permis de financer l'acquisition d'une quote-part de 25 % dans un portefeuille de 4 cliniques décrit ci-après et pages 4 et 5.

Ce trimestre a été également marqué par la livraison en août du Ruby hôtel à Marseille (13), un actif acquis en VEFA via l'OPCI LF Immo Tourisme en 2023. Cet actif est entièrement loué par son exploitant Ruby Groupe France.

Les contraintes liées au respect des ratios bancaires, décrites dans l'éditorial, concernent votre SCPI. Pour éviter tout risque de défaut de paiement, la société de gestion va donc accélérer et intensifier son plan de cession dans les prochains mois.

Votre SCPI a enregistré ce trimestre des libérations significatives, avec notamment les départs à Paris de Next Formation, du *Print* rue Firmin Gillot (75015), de IFOCOP rue du Dessous des Berges (75013) et de Hellowork à *La Coupole* (75014). En Irlande, afin d'optimiser ses espaces, la fédération World Rugby a quitté, le 1er septembre, l'immeuble de 1 484 m² situé au 8-10 Pembroke Street Lower à Dublin.

Plusieurs relocations et maintiens dans les lieux sont à mentionner à Paris, à *La Coupole* (75014), 50 avenue des Champs Elysées (75008), dans le *Héron Building* (75014) et dans le *Print* (75015). La relocation la plus notable concerne l'arrivée de la direction départementale des finances publiques des Hauts-de-Seine dans le *Vermont* à Nanterre (92). Cette dernière a signé un bail civil de 4 ans pour une surface totale de 7 214 m² (QP : 10 %).

Les nombreuses surfaces relouées et la cession des surfaces vacantes 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 4 355 m².

Votre SCPI affiche donc un taux d'occupation physique en baisse à 84,5 % (vs. 85,1 % au trimestre précédent) alors que le taux d'occupation financier s'affiche à 87,8 % (vs. 88,3 % au 2e trimestre).

La diminution du taux d'occupation physique prévue au début de l'année se confirme dans un marché qui ne cesse de se dégrader. En raison de la baisse des loyers et des obligations de remboursement de la dette du fonds, **l'acompte du troisième trimestre est ajusté à 4,50 euros** par part, contre 5,52 euros précédemment. **L'objectif annuel de distribution en 2026 est donc revu à la baisse et sera compris 19,70 et 20,10 euros par part*.**

** Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.*

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2025	
Distribution	31,20 €
- dont distribution des réserves	11,47 %
Distribution brute avec fiscalité	32,56 €
Taux de distribution (1)	4,86 %
Performance globale annuelle (PGA) (2)	4,86 %

Distribution 2026	
1er trimestre (versé le 29/04/2026)	5,52 €
2e trimestre (versé le 30/07/2026)	5,52 €
3e trimestre (versé le 29/10/2026)	4,50 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,51 €
- après prélèvements sociaux	4,41 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	4,34 €

Variation du prix de part 2025	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
-19,76 %	-0,80 %	2,95 %	4,13 %

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

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.


Alphabet – Bois-Colombes (92)


Maillot 2000 – Paris (75)


Wanna – Boulogne-Billancourt (92)

ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 3e trimestre 2026 / Validité 4e trimestre 2026

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	La Coupole *100-104 boulevard du Montparnasse - 75014 PARIS*	Location	5 757	739	100,00 %
BUR	*50 avenue des Champs-Elysées* *75008 PARIS*	Renouvellement	1 811	441	100,00 %
BUR	Héron Building - 11e étage *66 avenue du Maine - 75014 PARIS*	Location	587	522	100,00 %
BUR	Le Print *6-6bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS*	Maintien Nouveau bail	8 398	735	100,00 %
BUR	Le Vermont *28 boulevard de Pesaro - 92000 NANTERRE*	Location	19 148	7 214	10,00 %
BUR	Le Confluent *4 rue Eugène Renault - 94700 MAISONS-ALFORT*	Maintien Nouveau bail	8 545	682	100,00 %
BUR	Étoile du Rhin *26 à 30 avenue du Rhin - 67000 STRASBOURG*	Location Maintien nouveau bail	6 360	879	100,00 %
BUR	Ampère e+ *34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE*	Location	14 219	750	39,00 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Print *6-6bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS*	8 398	1 687	100,00 %
BUR	Dessous des Berges *58 A rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS*	8 494	1 606	100,00 %
BUR	La Coupole *100-104 boulevard du Montparnasse - 75014 PARIS*	5 757	739	100,00 %
BUR	Le Confluent *4 rue Eugène Renault - 94700 MAISONS-ALFORT*	8 545	1 677	100,00 %
BUR	World Rugby House *8-10 Pembroke Street Lower - IED02AE93 DUBLIN - IRLANDE*	1 484	1 484	51,00 %
BUR	Le Cityscope *3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL*	41 122	1 569	64,00 %
BUR	Héron Building - 11e étage *66 avenue du Maine - 75014 PARIS*	587	522	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
172 618 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Step'Up *7 rue du Débarcadère - 93500 PANTIN*	14 262	13 933	65,00 %
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 Desmoulins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX*	9 381	9 381	55,00 %
BUR	Le Hub *4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET*	14 863	7 398	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	8 235	100,00 %
BUR	Le Print *6-6bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS*	8 398	3 638	100,00 %
BUR	Akoya 1 *48-50 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	4 742	4 742	60,00 %

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	24 055	31,00 %
BUR	Tour Montparnasse - 13e étage *33 avenue du Maine - 75015 PARIS*	1 739	1 739	100,00 %
BUR	Le Cinq *11 boulevard Alfred Daney - 5 place Ravezies - 33000 BORDEAUX*	4 436	4 122	100,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

Investissement en France via la SCI LF URUS

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

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
Portefeuille SANTÉ	Clinique des Platanes *25 rue du Commandant Louis Bouchet - 93800 ÉPINAY-SUR-SEINE* (Voir descriptif page 4)	5 350 m²	912 036 €
	Clinique du Château du Tremblay *Rue Marguerite de la Longuinière - 58400 CHAULGNES* (Voir descriptif page 4)	6 189 m²	662 786 €
	Clinique des Trois Cyprès *Boulevard de Candolle - 13821 LA PENNE-SUR-HUVEAUNE* (Voir descriptif page 5)	5 580 m²	2 406 103 €
	Clinique Jean le Bon *35 rue Jean le Bon - 40088 DAX* (Voir descriptif page 5)	2 961 m²	918 556 €

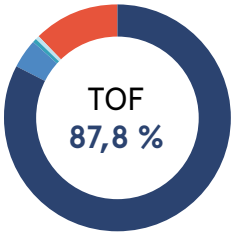
À l'issue de cette augmentation de capital, Épargne Foncière détient 25 % du capital de la SCI LF URUS.

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Ocres de l'Arbois - Bât. A *105 rue René Descartes - 13100 AIX-EN-PROVENCE*	1 558	100 %	2 100 000 €	100,00 %
COM	Buffalo Grill *182 route de Vannes - La Braudière - 44700 ORVAULT*	483	0 %	1 600 000 €	73,97 %
COM	Ilôt G *3-5 place du Châtelet - 45000 ORLÉANS*	661	0 %	1 564 000 €	79,99 %
BUR	Le Swam *101 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE*	6 212	16 %	21 311 000 €	100,00 %
BUR	Parc d'activités Saint-Martin du Touch *9 rue Alain Fournier - 31300 TOULOUSE*	5 866	0 %	14 616 000 €	30,00 %
COM	*791 rue de l'Europe* *45200 AMILLY*	1 824	0 %	2 735 000 €	100,00 %
BUR	*58 A rue du Dessous des Berges* *75013 PARIS*	988	4 %	4 038 000 €	100,00 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2026



TOF =
- 82,7 % Locaux occupés
- 4,0 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,7 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,4 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 12,2 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

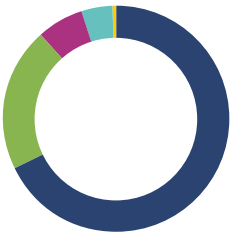
30/06/2026	30/09/2026
85,1 %	**84,5 %**

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2026

Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
229	**174**
Surface en exploitation	Loyers encaissés au cours du trimestre
1 115 713 m²	**34 925 231 €**

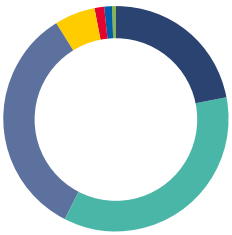
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 67,79 % Bureaux
- 20,76 % Commerces
- 6,68 % Hôtels, tourisme et loisirs
- 4,27 % Santé et éducation
- 0,50 % Logistique et locaux d'activités

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 22,03 % Paris
- 35,51 % Île-de-France
- 33,59 % Régions
- 5,87 % Allemagne
- 1,51 % Pays-Bas
- 1,06 % Royaume-Uni
- 0,43 % Irlande

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

SÉLECTINVEST 1

Situation au 3e trimestre 2026 / Validité 4e trimestre 2026

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Sélectinvest 1 a constitué au cours de ses 58 années d'existence un patrimoine diversifié de bureaux et de commerces en Île-de-France, en régions et en Allemagne.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

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

Chiffres clés (au 30/09/2026)

Nombre d'associés	**20 521**
Nombre de parts	**2 343 285**
Capital social effectif	**358 522 605 €**
Variation depuis le 01/01/2026	**-432 684 €**
Capitalisation	**247 099 403 €**

Chiffres clés au 30/06/2026

Valeur de reconstitution	**504,94 €**
Valeur de réalisation	**417,48 €**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés	**30 %**
Réel au 30/09/2026	**23,11 %**

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Pour rappel, depuis le 1er juin, les échanges de parts de Sélectinvest 1 se font sur un marché par confrontation encadré par La Française REM, selon la règle de l'offre et de la demande.

Résultat des confrontations du trimestre :

Date session	Acquéreur (prix payé)(1)	Vendeur (prix d'exécution)	Nombre de parts échangées
30/09/2026	105,45 €	95,00 €	231
31/07/2026	310,80 €	280,00 €	165
Total trimestre	-	-	**396**

(1) Prix incluant la commission de cession de 5 % HT (6 % TTC) et les droits d'enregistrement de 5 % TTC.

La valeur économique de votre patrimoine n'est pas déterminée par le prix d'exécution sur le marché secondaire, car ce dernier résulte d'un accord ponctuel entre un acheteur et un vendeur ; elle est plus proche de la valeur de réalisation de votre SCPI au 30/06/2026.

Le formulaire de vente ainsi que les 5 prix les plus hauts offerts à l'achat et les 5 prix les plus bas offerts à la vente sont publiés à la page produit de la SCPI sur le site La Française : http://lfgrou.pe/z3j7cS

Depuis le 1er octobre, les ordres de vente et d'achat sont confrontés mensuellement, le dernier mercredi du mois.

Les prochaines confrontations mensuelles sont fixées au 28/10/2026, 25/11/2026, 30/12/2026 et le 27/01/2027.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 1er octobre dernier. Les membres du conseil ont pris connaissance de l'état du marché secondaire, de l'avancement du programme d'arbitrages, de l'évolution de la dette et des engagements, de la situation locative et des comptes prévisionnels de l'exercice.

Commentaire de gestion

Ce trimestre, Sélectinvest 1 a poursuivi son plan d'arbitrage en cédant un commerce pour 176 000 euros.

Ce trimestre a été également marqué par la livraison en août du Ruby hôtel à Marseille (13), un actif acquis en VEFA via l'OPCI LF Immo Tourisme en 2023. Cet actif est entièrement loué par son exploitant Ruby Groupe France.

Les contraintes liées au respect des ratios bancaires, décrites dans l'éditorial, concernent votre SCPI. Pour éviter tout risque de défaut de paiement, la société de gestion va donc accélérer et intensifier son plan de cession dans les prochains mois.

Ce trimestre, les équipes La Française se sont concentrées sur la gestion locative dont l'activité a été soutenue. Cette dernière fait ressortir un solde commercial négatif avec une augmentation du stock de surfaces vacantes de plus de 7 600 m². Les surfaces relouées n'ont pas permis de compenser la libération des surfaces sur le Centre Commercial à Chalon-sur-Saône (71), le *Front Office* à Asnières-sur-Seine (92), le *Crisco* à Sèvres (92), le *Carillon* à Nanterre (92) et enfin le Parc Gustave Eiffel à Bussy-Saint-Georges (77) dont les 12 649 m² ont été libérés en juillet, à la suite de la liquidation judiciaire de son locataire, ACID&N.

La relocation la plus notable concerne l'arrivée de la direction départementale des finances publiques des Hauts-de-Seine dans le *Vermont* à Nanterre (92). Cette dernière a signé un bail civil de 4 ans pour une surface totale de 7 214 m² (QP : 50 %).

Votre SCPI affiche un taux d'occupation physique en baisse à 79,0 % (vs. 80,8 % au trimestre précédent) alors que le taux d'occupation financier s'affiche en légère hausse à 84,2 % (vs. 83,7 % au 2e trimestre) en raison de la hausse des franchises accordées aux nouveaux locataires et qui sont réintégrées dans le calcul de ce taux.

L'acompte de ce 3e trimestre est maintenu au même niveau que celui du trimestre précédent, **soit 3,54 euros par part.** La diminution du taux d'occupation physique prévue au début de l'année se confirme dans un marché qui ne cesse de se dégrader. En raison de la baisse des loyers et des obligations de remboursement de la dette du fonds, l'acompte du quatrième trimestre ne sera pas revu à la hausse. **L'objectif annuel de distribution en 2026 sera compris entre 13,80 et 14,20 euros par part*.**

** Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.*

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2025	
Distribution	22,44 €
- dont distribution des réserves	4,41 %
Distribution brute avec fiscalité	23,55 €
Taux de distribution (1)	4,44 %
Performance globale annuelle (PGA) (2)	4,44 %

Distribution 2026	
1er trimestre (versé le 29/04/2026)	3,54 €
2e trimestre (versé le 30/07/2026)	3,54 €
3e trimestre (versé le 29/10/2026)	3,54 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,30 €
- après prélèvements sociaux	3,48 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,45 €

Variation du prix de part 2025	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
-17,19 %	-0,38 %	2,07 %	3,15 %

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

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.



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



Petite Arche – Tours (37)



Portefeuille Grand Frais

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Vermont *28 boulevard de Pesaro - 92000 NANTERRE*	Location	19 148	7 214	50,00 %
BUR	Dôme *86-88 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	Renouvellement réduit	4 852	405	100,00 %
BUR	Green Square *80-84 rue des Meuniers - 92220 BAGNEUX*	Maintien Nouveau bail	10 563	370	100,00 %
BUR	Ampère e+ *34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE*	Location	14 219	747	18,00 %
BUR	Front Office *12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE*	Maintien Nouveau bail	23 474	714	35,00 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Centre Commercial Chalon sud *Rue Thomas Dumorey - 71000 CHALON-SUR-SAÔNE*	2 283	1 355	20,00 %
BUR	Front Office *12 à 16 rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE*	23 474	1 626	35,00 %
BUR	Le Carillon *5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE*	18 045	1 022	30,00 %
BUR	Le Crisco *7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES*	17 075	1 042	25,00 %
ACT	Parc Gustave Eiffel *4 avenue de Gutenberg - 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES*	12 649	12 649	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
91 193 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	*24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES*	10 240	5 208	100,00 %
BUR	Le Vermont *28 boulevard de Pesaro - 92000 NANTERRE*	19 148	11 934	50,00 %
BUR	*150 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET*	3 821	3 821	100,00 %
BUR	Step Up *7 rue du Débarcadère - 93500 PANTIN*	14 262	13 933	35,00 %
BUR	We (ex Vectorial) *61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE*	30 260	30 260	20,00 %
ACT	Parc Gustave Eiffel *4 avenue de Gutenberg - 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES*	12 649	12 649	100,00 %
BUR	Crisco *7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES*	17 075	10 265	25,00 %
BUR	Axialys 1 et 2 *276 / 274 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS*	24 324	13 508	20,00 %
BUR	Le Carillon *5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE*	18 045	9 451	30,00 %

RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Lumicon *Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE*	30 270	24 056	13,00 %
BUR	Tour Montparnasse - 49e étage *33 avenue du Maine - 75015 PARIS*	1 828	1 828	100,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

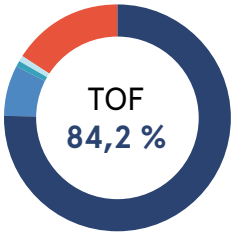
Arbitrage

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	Buffalo Grill *182 route de Vannes - La Braudière 44700 ORVAULT*	483	0 %	1 600 000 €	11,00 %

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)

30/09/2026



TOF =
- 75,5 % Locaux occupés
- 7,2 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,8 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,7 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 15,8 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

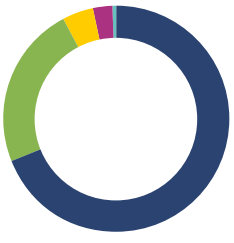
30/06/2026	30/09/2026
80,8 %	**79,0 %**

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2026

Nombre d'immeubles en direct **129**	Nombre d'immeubles via des SCI **100**
Surface en exploitation **435 104 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **17 249 250 €**

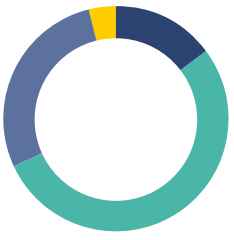
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 69,73 % Bureaux
- 22,80 % Commerces
- 4,42 % Logistique et locaux d'activités
- 2,58 % Hôtels, tourisme et loisirs
- 0,47 % Santé et éducation

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 14,88 % Paris
- 53,25 % Île-de-France
- 28,25 % Régions
- 3,62 % Allemagne

LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Situation au 3e trimestre 2026 / Validité 4e trimestre 2026

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 30/09/2026)

Nombre d'associés	**14 722**
Nombre de parts	**4 907 637**
Capital social effectif	**490 763 700 €**
Variation depuis le 01/01/2026	**-**
Capitalisation	**256 031 422 €**

Chiffres clés au 30/06/2026

Valeur de reconstitution	**166,07 €**
Valeur de réalisation	**130,31 €**

Situation d'endettement

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

Engagements autorisés	**35 %**
Réel au 30/09/2026	**28,86 %**

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Pour rappel, depuis le 1er juin, les échanges de parts de LF Grand Paris Patrimoine se font sur un marché par confrontation encadré par La Française REM, selon la règle de l'offre et de la demande.

Résultat des confrontations du trimestre :

Date session	Acquéreur (prix payé)(1)	Vendeur (prix d'exécution)	Nombre de parts échangées
30/09/2026	52,17 €	47,00 €	280
31/07/2026	88,80 €	80,00 €	140
Total trimestre	-	-	**420**

(1) Prix incluant la commission de cession de 5 % HT (6 % TTC) et les droits d'enregistrement de 5 % TTC.

La valeur économique de votre patrimoine n'est pas déterminée par le prix d'exécution sur le marché secondaire, car ce dernier résulte d'un accord ponctuel entre un acheteur et un vendeur ; elle est plus proche de la valeur de réalisation de votre SCPI au 30/06/2026.

Le formulaire de vente ainsi que les 5 prix les plus hauts offerts à l'achat et les 5 prix les plus bas offerts à la vente sont publiés à la page produit de la SCPI sur le site La Française : http://lfgrou.pe/ojj83i

Depuis le 1er octobre, les ordres de vente et d'achat sont confrontés mensuellement, le dernier mercredi du mois.

Les prochaines confrontations mensuelles sont fixées au 28/10/2026, 25/11/2026, 30/12/2026 et le 27/01/2027.

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 secondaire, de l'avancement du programme d'arbitrages, de l'évolution de la dette et des engagements, de la situation locative et des comptes prévisionnels de l'exercice.

Commentaire de gestion

Au cours du trimestre, votre SCPI a concrétisé les premières cessions de son plan d'arbitrage avec 2 actifs cédés représentant plus de 8 800 m² pour 41,4 millions d'euros hors droits. Ces nouvelles ressources ont permis principalement de rembourser une partie de la dette de la SCPI.

Les contraintes liées au respect des ratios bancaires, décrites dans l'éditorial, concernent votre SCPI. Pour éviter tout risque de défaut de paiement, la société de gestion va donc accélérer et intensifier son plan de cession dans les prochains mois.

Ce trimestre, les équipes La Française se sont concentrées sur la gestion locative dont l'activité fait ressortir un solde légèrement positif de 138 m². Les surfaces relouées dans *Maillot 2000* à Paris (75017), le *Vermont* à Nanterre (92) et *Ampère e+* à Courbevoie (92) ont permis de compenser la libération des surfaces sur le *Crisco* à Sèvres (92) et le *Carillon* à Nanterre (92).

La baisse de la surface en exploitation liée à la vente des deux immeubles entièrement loués a mécaniquement fait baisser le taux d'occupation physique à 80,2 % (vs. 80,9 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier s'affiche quant à lui en hausse à 87,6 % (vs. 86,4 % au 2e trimestre) en raison de la hausse sensible des franchises accordées aux nouveaux locataires et qui sont réintégrées dans le calcul de ce taux.

L'acompte de ce 3e trimestre est maintenu au même niveau que celui du trimestre précédent, **soit 0,93 euros par part.** La diminution des taux d'occupation prévue au début de l'année se confirme dans un marché qui ne cesse de se dégrader. En raison de la baisse des loyers et des obligations liées aux échéances de dette de la SCPI, l'acompte du quatrième trimestre sera ajusté. **L'objectif annuel de distribution en 2026 est donc revu à la baisse et sera compris entre 3,00 et 3,70 euros par part*.**

** Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.*

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2025	
Distribution	9,60 €
- dont distribution des réserves	11,04 %
Distribution brute avec fiscalité	10,15 €
Taux de distribution (1)	4,66 %
Performance globale annuelle (PGA) (2)	4,66 %

Distribution 2026	
1er trimestre (versé le 29/04/2026)	0,93 €
2e trimestre (versé le 30/07/2026)	0,93 €
3e trimestre (versé le 29/10/2026)	0,93 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	0,93 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	0,93 €

Variation du prix de part 2025	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
-14,51 %	-3,36 %	1,93 %	3,15 %

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

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

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



Memphis – 111 avenue de France – Paris (75)



École GEM – 183 avenue Jean Lolive – 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	*74 rue des Rosiers - 93400 SAINT-OUEN*	Maintien	4 103	4 103	100,00 %
BUR	Maillot 2000 - 9e étage *251 boulevard Péreire - 75017 PARIS*	Location	1 128	402	100,00 %
BUR	Le Vermont *28 boulevard de Pesaro - 92000 NANTERRE*	Location	19 148	7 214	10,00 %
BUR	Ampère e+ - *34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE*	Location	14 219	749	37,00 %
BUR	Le Prélude *140-142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX*	Location	8 485	423	100,00 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Alphonse Penaud *44-46 rue Alphonse Penaud - 75020 PARIS*	2 848	895	100,00 %
BUR	Le Crisco - *7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES*	17 075	1 042	50,00 %
BUR	Le Carillon *5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE*	18 045	1 022	25,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
44 412 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Morizet *11 à 15 avenue André Morizet 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	5 052	5 052	100,00 %
BUR	Crisco *7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES*	17 075	10 265	50,00 %
BUR	L'Open *27 rue Camille Desmouilins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX*	9 381	9 381	35,00 %
BUR	We (ex Vectorial) *61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE*	30 260	30 260	20,00 %
BUR	Axialys 1 et 2 *276 / 274 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS*	24 324	13 507	25,00 %
BUR	Le Quintet D *77-83 rue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	4 021	2 100	100,00 %
BUR	Alphonse Penaud *44-46 rue Alphonse Penaud - 75020 PARIS*	2 848	2 179	100,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine *27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	17 669	4 330	36,00 %
BUR	Le Carillon *5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE*	18 045	9 451	25,00 %
BUR	Smart Up *117-133 avenue de la République - 92320 CHÂTILLON*	23 215	6 528	25,00 %
BUR	Maillot 2000 - 9e étage *251 boulevard Pereire - 75017 PARIS*	1 128	726	100,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

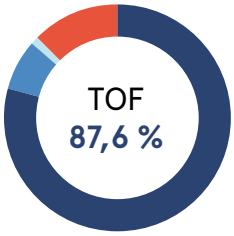
Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Parc d'activités Saint-Martin du Touch *9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE*	5 866	0 %	14 616 000 €	40,00 %
BUR	Edo *3 allée de Grenelle 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX*	10 889	0 %	59 250 000 €	60,00 %

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)

30/09/2026



TOF =
- **79,3 %** Locaux occupés
- **7,2 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,0 %** Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- **1,1 %** Locaux vacants sous promesse de vente
- **12,4 %** Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

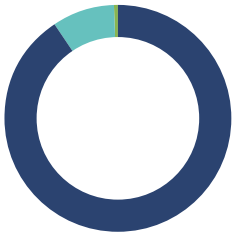
30/06/2026	30/09/2026
80,9 %	**80,2 %**

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2026

Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
30	**26**
Surface en exploitation	**Loyers encaissés au cours du trimestre**
224 233 m²	**6 367 252 €**

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- **90,94 %** Bureaux
- **8,81 %** Santé et éducation
- **0,25 %** Commerces

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- **28,93 %** Paris
- **63,02 %** Île-de-France
- **8,05 %** Régions

CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

Situation au 3e trimestre 2026 / Validité 4e trimestre 2026

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Pionnière sur le marché des SCPI, Crédit Mutuel Pierre 1 a constitué, après 53 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 30/09/2026)

Nombre d'associés	**18 454**
Nombre de parts	**3 722 553**
Capital social effectif	**372 255 300 €**
Variation depuis le 01/01/2026	**-262 100 €**
Capitalisation	**185 941 522 €**

Chiffres clés au 30/06/2026

Valeur de reconstitution	**201,41 €**
Valeur de réalisation	**164,89 €**

Situation d'endettement

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

Engagements autorisés	**30 %**
Réel au 30/09/2026	**22,38 %**

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Pour rappel, depuis le 1er juin, les échanges de parts de Crédit Mutuel Pierre 1 se font sur un marché par confrontation encadré par La Française REM, selon la règle de l'offre et de la demande.

Résultat des confrontations du trimestre :

Date session	Acquéreur (prix payé)(1)	Vendeur (prix d'exécution)	Nombre de parts échangées
30/09/2026	49,95 €	45,00 €	575
31/07/2026	96,57 €	87,00 €	75
Total trimestre	-	-	**650**

(1) Prix incluant la commission de cession de 5 % HT (6 % TTC) et les droits d'enregistrement de 5 % TTC.

La valeur économique de votre patrimoine n'est pas déterminée par le prix d'exécution sur le marché secondaire, car ce dernier résulte d'un accord ponctuel entre un acheteur et un vendeur ; elle est plus proche de la valeur de réalisation de votre SCPI au 30/06/2026.

Le formulaire de vente ainsi que les 5 prix les plus hauts offerts à l'achat et les 5 prix les plus bas offerts à la vente sont publiés à la page produit de la SCPI sur le site La Française : http://lfgrou.pe/AwDDw6

Depuis le 1er octobre, les ordres de vente et d'achat sont confrontés mensuellement, le dernier mercredi du mois.

Les prochaines confrontations mensuelles sont fixées au 28/10/2026, 25/11/2026, 30/12/2026 et le 27/01/2027.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 30 septembre dernier. Philippe Deschamps et François Rincheval ont été renouvelés à l'unanimité respectivement aux postes de Président et Secrétaire. Les membres du conseil ont pris connaissance de l'état du marché secondaire, de l'avancement du programme d'arbitrages, de l'évolution de la dette et des engagements, de la situation locative et des comptes prévisionnels de l'exercice.

Commentaires de gestion

Ce 3e trimestre 2026, Crédit Mutuel Pierre 1 a poursuivi son plan d'arbitrage en cédant 2 actifs, un commerce à Orvault (44) et un immeuble de bureaux à Toulouse (31) pour un montant total de 4,6 millions d'euros.

Le produit de ces cessions a permis essentiellement de rembourser une partie de la dette de votre SCPI.

Les contraintes liées au respect des ratios bancaires, décrites dans l'éditorial, concernent votre SCPI. Pour éviter tout risque de défaut de paiement, la société de gestion va donc accélérer et intensifier son plan de cession dans les prochains mois.

Ce trimestre, les équipes La Française se sont concentrées sur la gestion locative dont l'activité fait ressortir un solde commercial à l'équilibre. Les surfaces relouées ont permis de compenser la libération des surfaces sur le *Front Office* à Asnières-sur-Seine (92), le *Crisco* à Sèvres (92) et le *Carillon* à Nanterre (92).

La relocation la plus notable concerne l'arrivée de la direction départementale des finances publiques des Hauts-de-Seine dans le *Vermont* à Nanterre (92). Cette dernière a signé un bail civil de 4 ans pour une surface totale de 7 214 m² (QP : 30 %).

Votre SCPI affiche donc un taux d'occupation physique stable à 76,0 % (vs. 76,1 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier s'affiche en hausse à 82,4 % (vs. 81,4 % au 2e trimestre), en raison de la hausse sensible des franchises accordées aux nouveaux locataires et qui sont réintégrées dans le calcul de ce taux.

L'acompte de ce 3e trimestre est maintenu au même niveau que celui du trimestre précédent, **soit 1,08 euros par part.** La diminution du taux d'occupation physique prévue au début de l'année se confirme dans un marché qui ne cesse de se dégrader. En raison de la baisse des loyers et des obligations de remboursement de la dette du fonds, l'acompte du quatrième trimestre ne sera pas revu à la hausse. **L'objectif annuel de distribution en 2026 sera compris entre 4,10 et 4,35 euros par part*.**

** Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.*

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2025	
Distribution	8,52 €
- dont distribution des réserves	13,97 %
Distribution brute avec fiscalité	9,65 €
Taux de distribution (1)	4,49 %
Performance globale annuelle (PGA) (2)	4,49 %

Distribution 2026	
1er trimestre (versé le 29/04/2026)	1,08 €
2e trimestre (versé le 30/07/2026)	1,08 €
3e trimestre (versé le 29/10/2026)	1,08 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	1,08 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	1,08 €

Variation du prix de part 2025	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
-18,87 %	-2,74 %	0,97 %	2,52 %

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

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

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



Le Prism – Montpellier (34)



Watt (ex City Défense) – Courbevoie (92)



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Vermont *28 boulevard de Pesaro* *92000 NANTERRE*	Location	19 148	7 214	30,00 %
BUR	Le Campus zone nord *102 rue de Paris - 91300 MASSY*	Location	13 597	461	50,00 %
BUR	Le Baudran *21-37 rue de Stalingrad - 94110 ARCUEIL*	Renouvellement	5 154	628	100,00 %
BUR	Skyline 1 - Borderouge *36 boulevard André Netwiller* *31000 TOULOUSE*	Location	2 164	202	100,00 %
BUR	Front Office *12 à 16 rue Sarah Bernhardt* *92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE*	Maintien	23 474	715	20,00 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Front Office *12 à 16 rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE*	23 474	1 625	20,00 %
BUR	Le Carillon *5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE*	18 045	1 022	33,00 %
BUR	Le Crisco *7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES*	17 075	1 044	25,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
60 529 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	We (ex Vectorial) *61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE*	30 260	30 260	30,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) *1 rue George Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX*	19 789	12 948	53,00 %
BUR	Le Vermont *119-125 rue des Trois Fontanot - 92000 NANTERRE*	19 148	11 934	30,00 %
BUR	Plaine Espace - *17-19 avenue de la Métallurgie* *93210 LA PLAINE SAINT-DENIS*	6 464	3 715	100,00 %
BUR	Le Crisco *7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES*	17 075	10 265	25,00 %
BUR	Le Carillon *5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE*	18 045	9 451	33,00 %
BUR	Le Prisme *1 rue Georges Braque - 78280 GUYANCOURT*	4 632	4 632	100,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine - *27-33 quai Alphonse Le Gallo* *92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	17 669	4 330	36,00 %

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	24 056	7,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

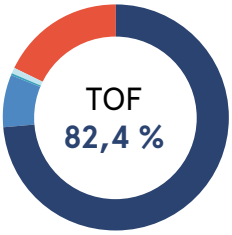
Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	Buffalo Grill *182 route de Vannes - La Braudière* *44700 ORVAULT*	483	0 %	1 600 000 €	15,03 %
BUR	Parc d'activités Saint-Martin du Touch *9 rue Alain Fournier* *31300 TOULOUSE*	5 866	0 %	14 616 000 €	30,00 %

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)

30/09/2026



TOF =
- 73,8 % Locaux occupés
- 7,4 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,3 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,9 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 17,6 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

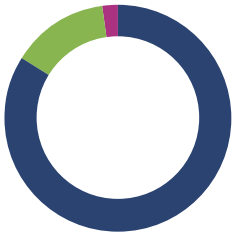
30/06/2026	30/09/2026
76,1 %	**76,0 %**

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2026

Nombre d'immeubles en direct **63**	Nombre d'immeubles via des SCI **51**
Surface en exploitation **251 732 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **10 248 597 €**

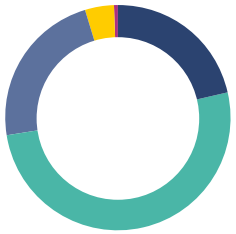
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 83,93 % Bureaux
- 13,94 % Commerces
- 2,13 % Hôtels, tourisme et loisirs

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 21,53 % Paris
- 51,31 % Île-de-France
- 22,90 % Régions
- 4,17 % Allemagne
- 0,09 % Espagne

LF EUROPIMMO

Situation au 3e trimestre 2026 / Validité 4e trimestre 2026

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 30/09/2026)

Nombre d'associés	**15 336**
Nombre de parts	**1 121 259**
Capital social effectif	**448 503 600 €**
Variation depuis le 01/01/2026	-
Capitalisation	**812 912 775 €**
Prix de souscription (1)	**725,00 €**
Valeur de retrait	**667,00 €**

Chiffres clés au 30/06/2026

Valeur de reconstitution	**717,21 €**
Valeur de réalisation	**587,97 €**

Situation d'endettement

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

Engagements autorisés	**35 %**
Réel au 30/09/2026	**19,34 %**

(1) Dont commisssion de souscription égale à 9,6 % TTC soit 69,60 € TTC.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Le volume des capitaux collectés au 3e trimestre s'élève à **127 600 euros.** Ils ont permis d'assurer la contrepartie au retrait de **176 parts.**

Le nombre de parts en attente, en hausse ce trimestre, **représente 8,0 % du total des parts de la SCPI.**

Pour rappel, la société de gestion est tenue réglementairement d'engager des mesures de rétablissement de la liquidité lorsque plus de 10 % des parts demeurent en attente de retrait depuis plus de douze mois.

Ainsi, votre société de gestion pourrait avoir recours à toutes mesures appropriées dont la suspension de la variabilité.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	176
Parts en attente de retrait au 30/09/2026	89 420

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

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 29 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 des comptes prévisionnels de l'exercice.

Commentaire de gestion

L'absence de collecte n'a pas permis à votre SCPI de réaliser de nouvelles acquisitions ce trimestre.

La société de gestion travaille actuellement sur des arbitrages en Allemagne (dont le *Lumicon* à Stuttgart) et au Royaume-Uni, dans le but de rembourser les financements de ces actifs et de réinvestir sur de nouvelles opportunités.

Votre SCPI présente, sur cette période, un bilan locatif négatif de 753 m² principalement dû à la libération d'un immeuble de 1 484 m² (QP 49,0 %) situé au 8-10 Pembroke Street Lower à Dublin, par la fédération World Rugby qui souhaitait optimiser ses espaces de travail et par le départ de l'association EPAF du *Cityscope* à Montreuil (93). Ces départs ont été partiellement compensés par l'arrivée d'un nouveau locataire (CLG Consolidation & Logistics GmbH) dans le *Victoria Office* à Hambourg et l'extension de l'agence Point d'Orgue dans le *Hub* à Levallois-Perret (92).

Le taux d'occupation physique est donc en léger retrait à 88,5 % (vs. 88,8 % le trimestre précédent) et le taux d'occupation financier reste stable à 95,4 % (vs. 95,5 % au 2e trimestre).

L'acompte de ce 3e trimestre est porté à **7,50 euros par part.** Dans un contexte de marché très chahuté, la société de gestion souhaite aligner, sur ce 2e semestre, la distribution aux résultats de votre SCPI. **L'objectif annuel de distribution en 2026 est donc revu à la baisse et sera compris entre 26,50 et 27,00 euros*.**

** Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.*

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2025	
Distribution	30,00 €
- dont distribution des réserves	-
Distribution brute avec fiscalité	33,56 €
Taux de distribution (1)	4,63 %
Performance globale annuelle (PGA) (2)	4,63 %

Distribution 2026	
1er trimestre (versé le 29/04/2026)	6,00 €
2e trimestre (versé le 30/07/2026)	6,00 €
3e trimestre (versé le 29/10/2026)	7,50 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	7,50 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	7,50 €

Variation du prix de part 2025	TRI 5 ans	TRI 10 ans
-23,28 %	-4,17 %	0,89 %

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

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Parc d'activités 't Heen – Katwijk aan Zee – Pays-Bas



ABZ Business Park – Aberdeen – Royaume-Uni



Hansastrasse 33 – Nuremberg – Allemagne



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	72 West - *Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN - ALLEMAGNE*	Maintien	2 863	469	49,02 %
BUR	Victoria Office *Heidenkampsweg 73-79 DE 20457 HAMBOURG - ALLEMAGNE*	Location	19 972	552	83,00 %
BUR	Le Hub *4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET*	Extension	14 863	551	20,00 %
BUR	Le Cityscope *3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL*	Renouvellement	41 122	768	20,00 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	World Rugby House *8-10 Pembroke Street Lower IED02AE93 DUBLIN - IRLANDE*	1 484	1 484	49,00 %
BUR	Le Cityscope *3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL*	41 122	1 570	20,00 %
BUR	*Koivistokade 60-82 NL 1076 EL AMSTERDAM - PAYS-BAS*	4 816	748	50,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS **29 925 m²**

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Hub *4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET*	14 863	7 398	20,00 %
BUR	Track *Oosterdoksstraat 114 - NL 1011 DK AMSTERDAM - PAYS-BAS*	9 947	4 302	50,00 %
BUR	*41 Corn Street GB BS0 1ZZ BRISTOL - ROYAUME-UNI*	2 237	1 754	78,00 %
BUR	World Rugby House *8-10 Pembroke Street Lower - IED02AE93 DUBLIN - IRLANDE*	1 484	1 484	49,00 %
BUR	Le Cityscope *3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL*	41 122	7 998	20,00 %
BUR	*101 Barbirolli Square GB M2 3BG MANCHESTER - ROYAUME-UNI*	8 161	1 032	78,00 %
BUR	The Laim *Landsberger Straße 314 - DE 80687 MUNICH - ALLEMAGNE*	14 506	2 770	49,00 %
BUR	*Am Seestern 5 DE 40217 DÜSSELDORF - ALLEMAGNE*	10 981	1 885	83,00 %
BUR	Das Hans *Hansastraße 33 - DE 90441 NUREMBERG - ALLEMAGNE*	4 882	2 111	83,00 %
ACT	*Lina-Ammon-Straße 10 DE 90471 NUREMBERG - ALLEMAGNE*	25 232	3 613	55,00 %

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*	30 297	24 055	49,02 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

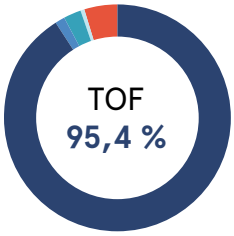
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2026



TOF =

91,1 %	Locaux occupés
1,3 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
2,4 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,6 %	Locaux vacants sous promesse de vente
4,6 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

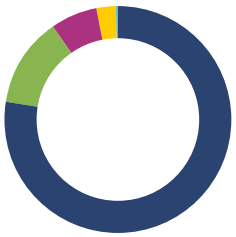
30/06/2026	30/09/2026
88,8 %	**88,5 %**

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2026

Nombre d'immeubles en direct **3**	Nombre d'immeubles via des SCI **49**
Surface en exploitation **259 544 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **425 050 €**

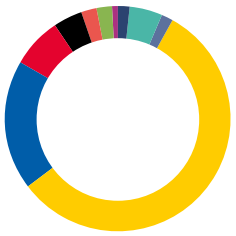
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



77,65 %	Bureaux
12,90 %	Commerces
6,55 %	Hôtels, tourisme et loisirs
2,78 %	Logistique et locaux d'activités
0,12 %	Santé et éducation

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



8,37 %	**France**
1,81 %	Paris
4,91 %	Île-de-France
1,65 %	Régions
91,63 %	**Europe**
56,40 %	Allemagne
18,74 %	Royaume-Uni
7,33 %	Pays-Bas
3,90 %	Belgique
2,40 %	Luxembourg
2,12 %	Irlande
0,74 %	Espagne

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

LF OPPORTUNITÉ IMMO

Situation au 3e trimestre 2026 / Validité 4e trimestre 2026

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 30/09/2026)

Nombre d'associés	**6 043**
Nombre de parts	**1 541 948**
Capital social effectif	**231 292 200 €**
Variation depuis le 01/01/2026	-
Capitalisation	**313 015 444 €**
Prix de souscription (1)	**203,00 €**
Valeur de retrait	**184,73 €**

Chiffres clés au 30/06/2026

Valeur de reconstitution	**213,05 €**
Valeur de réalisation	**172,74 €**

Situation d'endettement

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

Engagements autorisés	**30 %**
Réel au 30/09/2026	**18,69 %**

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

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Le volume des capitaux collectés au 3e trimestre représente près de **0,6 million d'euros** dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de **3 106 parts.**

Le nombre de parts en attente de retrait est en hausse ce trimestre et représente **3,3 % du nombre de parts de la SCPI.**

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	3 106
Parts en attente de retrait au 30/09/2026	50 929

Délai de jouissance des parts

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

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 29 septembre dernier. Gérard Baudiffier et Aurélien Rol ont été renouvelés respectivement au poste de Président et Secrétaire 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 des comptes prévisionnels de l'exercice.

Commentaire de gestion

En l'absence de collecte nette sur ce 3e trimestre 2026, votre SCPI n'a pas réalisé d'acquisition.

LF Opportunité Immo présente, ce trimestre, un bilan locatif négatif de 1 146 m² principalement dû à la libération de plusieurs petites surfaces dont une expulsion à Goussainville (95) qui n'ont pas été compensées par les 2 locations à Marquette-lez-Lille (59) et Collégien (77).

Le taux d'occupation physique est donc en retrait à 91,7 % (vs. 92,2 % le trimestre précédent) et le taux d'occupation financier s'affiche à 92,7 % (vs. 94,2 % au 2e trimestre) une baisse plus sensible, en raison du plein effet des libérations intervenues au 2e trimestre.

L'acompte de ce 3e trimestre est maintenu au même niveau que celui du trimestre précédent, **soit 2,28 euros par part.** Dans un contexte de marché très chahuté, la société de gestion souhaite aligner la distribution aux résultats de votre SCPI. Un résultat impacté à la fois par une dégradation de la situation locative de votre SCPI et par les charges exceptionnelles et ponctuelles liées au sinistre intervenu sur le site *Urban Valley* à Conflans-Saint-Honorine (78). **L'objectif annuel de distribution en 2026 est donc revu à la baisse et sera compris entre 9,40 et 9,70 euros*.**

** Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.*

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2025	
Distribution	11,40 €
- dont distribution des réserves	10,79 %
Distribution brute avec fiscalité	11,54 €
Taux de distribution (1)	5,68 %
Performance globale annuelle (PGA) (2)	5,68 %

Distribution 2026	
1er trimestre (versé le 29/04/2026)	2,28 €
2e trimestre (versé le 30/07/2026)	2,28 €
3e trimestre (versé le 29/10/2026)	2,28 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,28 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,28 €

Variation du prix de part 2025	TRI 5 ans	TRI 10 ans
0,00 %	4,07 %	4,54 %

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

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.


Zone Athelia V – La Ciotat (13)


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


ABZ Business Park – Aberdeen – Royaume-Uni

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	Le Lazaro *191 rue de Menin* *59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE*	Location	5 113	511	100,00 %
ACT	Technoparc de Lamirault *8 rue de Lamirault (Bât. D)* *77090 COLLÉGIEN*	Location	11 651	451	100,00 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Oxygène - Bât. A *13 rue Chappe - 35510 CESSON-SÉVIGNÉ*	2 729	271	100,00 %
ACT	Espace Garonne - Tranche 1 *5 avenue Jean Alfonséa - 33270 FLOIRAC*	3 553	438	100,00 %
ACT	Urban Valley - Bât. A *6 route de la Bonde - 91300 MASSY*	2 895	419	100,00 %
ACT	*10 avenue Gustave Eiffel* *95191 GOUSSAINVILLE*	3 780	474	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
19 732 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
ACT	Parc de l'Espace *47 bis rue du Commandant Rolland - 93350 LE BOURGET*	9 113	3 234	100,00 %
ACT	Urban Valley *16 chemin du Bas des Indes* *95240 CORMEILLES-EN-PARISIS*	12 968	4 144	50,00 %
ACT	Parc de la Grive *16 rue de Lombardie - 69150 DÉCINES-CHARPIEU*	5 714	2 734	100,00 %
BUR	*Lina-Ammon-Straße 10* *DE 90471 NUREMBERG - ALLEMAGNE*	25 232	3 613	45,00 %
ACT	*10 avenue Gustave Eiffel* *95191 GOUSSAINVILLE*	3 780	1 889	100,00 %
ACT	ZAC des Ramassiers *3 allée Aristide Maillol - 31770 COLOMIERS*	9 912	2 106	100,00 %
ACT	Urban Valley - Bât. B *5 rue de l'Hautil - 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE*	3 532	994	100,00 %
ACT	Urban Valley - Bât. A *5 rue de l'Hautil - 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE*	4 100	815	100,00 %
BUR	Le Cabestan *82 boulevard de Sarrebrück - 44000 NANTES*	4 257	473	100,00 %
ACT	Parc d'activités du Tertre - Bât. B *1 rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU*	4 026	1 034	100,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

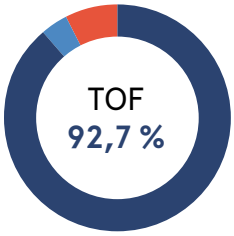
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2026



TOF =
- 88,7 % Locaux occupés
- 4,0 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,0 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,0 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 7,3 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

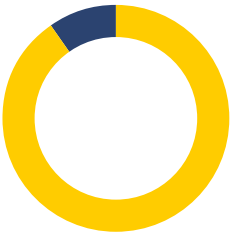
30/06/2026	30/09/2026
92,2 %	**91,7 %**

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2026

Nombre d'immeubles en direct **39**	Nombre d'immeubles via des SCI **9**
Surface en exploitation **237 335 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **4 491 618 €**

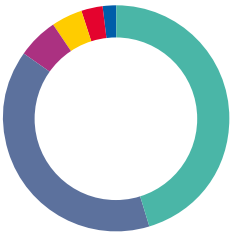
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 90,38 % Logistique et locaux d'activités
- 9,62 % Bureaux

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 45,40 % Île-de-France
- 39,54 % Régions
- 5,75 % Espagne
- 4,32 % Allemagne
- 3,12 % Pays-Bas
- 1,87 % Royaume-Uni

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.

LF CROISSANCE & TERRITOIRES

Situation au 3e trimestre 2026 / Validité 4e trimestre 2026

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

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

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

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

Chiffres clés (au 30/09/2026)

Nombre d'associés	**3 129**
Nombre de parts	**457 082**
Capital social effectif	**69 750 713 €**
Variation depuis le 01/01/2026	**+137 187 €**
Capitalisation	**114 727 582 €**
Prix de souscription (1)	**251,00 €**
Valeur de retrait	**228,41 €**

Chiffres clés au 30/06/2026

Valeur de reconstitution	**263,60 €**
Valeur de réalisation	**208,08 €**

Situation d'endettement

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

Engagements autorisés	**30 %**
Réel au 30/09/2026	**23,78 %**

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

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Au cours du 3e trimestre 2026, LF Croissance & Territoires enregistre une collecte brute de **0,25 million d'euros** qui a permis d'assurer la contrepartie au retrait de **996 parts.**

Le nombre de parts en attente de retrait représente **0,3 % du nombre de parts de la SCPI au 30 septembre 2026.**

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	996
Parts en attente de retrait au 30/09/2026	1 454

Délai de jouissance des parts

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

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

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 28 septembre dernier. Les membres du conseil ont pris connaissance de l'état du marché des parts, de l'avancement du programme d'arbitrage, de l'évolution de la dette et des engagements, de la situation locative et des comptes prévisionnels de l'exercice.

Commentaire de gestion

Le net ralentissement de la collecte de votre SCPI ne lui a pas permis de réaliser de nouvelles acquisitions ce trimestre. Sur cette même période, elle a arbitré 3 actifs entièrement vacants pour près de 1,7 million d'euros.

L'activité locative de ce 3e trimestre 2026 présente un solde positif avec une libération compensée par une location sur une surface plus importante à Villers-lès-Nancy (54) et un report de congé à Bordeaux (33).

La cession des actifs vacants et l'activité locative ont donc permis de résorber 872 m² de locaux vacants. Il en résulte un taux d'occupation physique en hausse à 85,1 % (vs. 83,9 % au trimestre précédent) et un taux d'occupation financier en légère baisse à 86,6 % (vs 87,0 % au 2e trimestre).

À noter que pour le centre commercial de Rennes (35), les conditions suspensives relatives à la signature du bail ont été levées au début du mois d'octobre. Par conséquent, le bail entrera en vigueur le 23 octobre.

L'acompte de ce 3e trimestre est maintenu au même niveau que celui du trimestre précédent, **soit 3,00 euros par part.** Dans un contexte de marché très chahuté, la société de gestion souhaite, en effet, aligner la distribution aux résultats de votre SCPI. **Concrètement, cette mesure se traduit par un objectif annuel de distribution en 2026 compris entre 12,50 et 13,00 euros par part*.**

** Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.*

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2025	
Distribution	13,80 €
- dont distribution des réserves	12,54 %
Distribution brute avec fiscalité	13,80 €
Taux de distribution (1)	5,50 %
Performance globale annuelle (PGA) (2)	5,50 %

Distribution 2026	
1er trimestre (versé le 29/04/2026)	3,00 €
2e trimestre (versé le 30/07/2026)	3,00 €
3e trimestre (versé le 29/10/2026)	3,00 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,78 €
- après prélèvements sociaux	2,85 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,76 €

Variation du prix de part 2025	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	3,86 %	4,08 %	6,28 %

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

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

(2) 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.



ZAC du Parc des Vergers – Tigery (91)



HDJ Ramsay – Soissons (02)



Pharmacie de la Gare – Avon (77)

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Parc d'Activités de l'Hippodrome *10 allée de Longchamp* *54600 VILLERS-LÈS-NANCY*	Location	792	589	100,00 %
BUR	Parc Innolin - Bât. M2 *10 rue du Golf* *33700 MÉRIGNAC*	Report congé	474	236	100,00 %

LIBÉRATION

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Parc d'Activités de l'Hippodrome *10 allée de Longchamp* *54600 VILLERS-LÈS-NANCY*	792	246	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
10 058 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	Le Grand Carré - Bât. F *90 rue Horace - 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ*	861	861	100,00 %
BUR	Le Grand Carré - Bât. E *80 rue Horace - 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ*	861	861	100,00 %
BUR	*3 rue de la Coopérative* *67000 STRASBOURG*	984	725	100,00 %
BUR	Parc scientifique de la Haute Borne *10 rue Horus - 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ*	710	710	100,00 %
BUR	Le Ponant 1 *3 place Magellan - 44800 SAINT-HERBLAIN*	3 151	985	100,00 %
BUR	Polygone Park - Bât. D *72 rue des Sureaux - 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS*	1 357	686	100,00 %
BUR	L'Andrinople *24 rue Carl Hack - 68100 MULHOUSE*	982	491	100,00 %
BUR	Le Vega *5 rue de la Galmy - 77000 CHESSY*	465	333	100,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

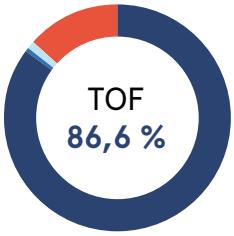
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Le Vega *5 rue de Galmy - 77700 CHESSY*	151	100 %	380 000 €	100,00 %
BUR	*3 rue de la Coopérative - 4e étage* *67100 STRASBOURG*	342	100 %	604 629 €	100,00 %
COM	*82 boulevard Raspail* *75006 PARIS*	139	100 %	1 360 000 €	50,00 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2026



TOF =
- 85,9 % Locaux occupés
- 0,2 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,0 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,5 % Locaux vacants sous promesse de vente

13,4 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

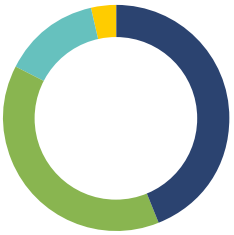
30/06/2026	30/09/2026
83,9 %	**85,1 %**

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2026

Nombre d'immeubles en direct **55**	Nombre d'immeubles via des SCI **47**
Surface en exploitation **67 319 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **1 954 948 €**

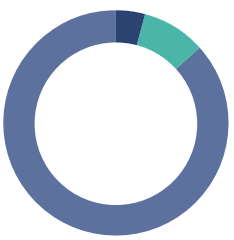
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 44,05 % Bureaux
- 38,57 % Commerces
- 13,86 % Santé et éducation
- 3,52 % Logistique et locaux d'activités

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 4,38 % Paris
- 9,06 % Île-de-France
- 86,56 % Régions

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

LF AVENIR SANTÉ

Situation au 3e trimestre 2026 / Validité 4e trimestre 2026

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 30/09/2026)

Nombre d'associés	**9 465**
Nombre de parts	**929 147**
Capital social effectif	**139 372 050 €**
Variation depuis le 01/01/2026	**+5 241 600 €**
Capitalisation	**278 744 100 €**
Prix de souscription (1)	**300,00 €**
Valeur de retrait	**273,00 €**

Chiffres clés au 30/06/2026

Valeur de reconstitution	**281,92 €**
Valeur de réalisation	**224,46 €**

Situation d'endettement

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

Engagements autorisés	**45 %**
Réel au 30/09/2026	**32,12 %**

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

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Au cours du 3e trimestre 2026, LF Avenir Santé enregistre une collecte brute de **3,1 millions d'euros.**

Les retraits de **3 577 parts** représentent **1,1 million d'euros,** la collecte nette de **2,0 millions d'euros** a permis de financer l'acquisition décrite ci-après et pages 6 et 7.

Au 30 septembre 2026, la capitalisation de LF Avenir Santé a atteint près de **278,7 millions d'euros.**

Nouvelles souscriptions	6 752
Souscriptions compensant les retraits	3 577
Parts en attente de retrait au 30/09/2026	-

Délai de jouissance des parts

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

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

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 1er octobre dernier. Maëlle Briens et Gérard Baudiffier ont été renouvelés à l'unanimité respectivement au poste de Présidente et Secrétaire. Les membres du conseil ont pris connaissance de l'état du marché des parts, d'un investissement dans un portefeuille de 4 cliniques en France, de l'évolution de la dette et des engagements, de la situation locative et des comptes prévisionnels de l'exercice.

Commentaire de gestion

LF Avenir Santé enregistre une collecte nette de 2 millions d'euros ce trimestre qui lui ont permis de financer l'acquisition d'un portefeuille de 4 cliniques (voir descriptif pages 4 et 5).

Comme annoncé dans notre précédente publication, si les taux d'occupation de la SCPI sont restés à leur plus haut niveau, le taux de recouvrement des loyers accuse une baisse sensible en raison des difficultés financières de notre locataire Médicina, présent sur deux actifs à Lyon (69) et Bordeaux (33), et pour lequel une procédure collective a été prononcée le 11 juin 2026.

Pendant la période d'observation mise en place par l'administrateur judiciaire et courant jusqu'en décembre 2026, la société de gestion a concédé des franchises de loyers à ce locataire qui continue de payer ses charges. À l'issue de la période d'observation, le juge du tribunal judiciaire se prononcera sur une poursuite d'activité dans le cadre d'un plan de continuation ou sur une liquidation de la société. Nous avons donc par précaution intégré dans nos prévisions budgétaires une absence de perception de loyers sur ces actifs jusqu'à fin 2027 à minima.

Les deux actifs loués par Médicina représentant 14 % des loyers du fonds, les capacités distributives de votre SCPI sont donc impactées dès ce **3e trimestre avec une distribution de 2,70 euros par part. L'objectif annuel de distribution en 2026 est donc revu à la baisse et sera compris entre 11,50 et 12,00 euros par part*.**

Par ailleurs, à Saint-Ouen (92), rue du Docteur Bauer, le centre médical de 1 936 m² acquis en VEFA sera livré avant la fin de l'année. Cependant, à la suite de la liquidation du preneur à bail, les locaux ne sont aujourd'hui pas loués. En parallèle d'une commercialisation active, une négociation est en cours avec le promoteur, visant à nous indemniser du préjudice subi.

Le contexte de hausse de taux, décrit dans l'éditorial, et la dégradation de la situation locative de ces 3 actifs pourraient avoir un impact sur les valeurs d'expertises du portefeuille immobilier et par conséquent sur la valorisation de la SCPI en fin d'année.

** Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.*

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2025	
Distribution	14,10 €
- dont distribution des réserves	7,59 %
Distribution brute avec fiscalité	15,24 €
Taux de distribution (1)	5,08 %
Performance globale annuelle (PGA) (2)	5,08 %

Distribution 2026	
1er trimestre (versé le 29/04/2026)	3,30 €
2e trimestre (versé le 30/07/2026)	3,30 €
3e trimestre (versé le 29/10/2026)	2,70 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,15 €
- après prélèvements sociaux	2,67 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,65 €

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

(1) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Clinique du Château du Tremblay – Chaulgnes (58)



28 boulevard Lazare Carnot – Toulouse (31)



1 avenue de Thalassa – Le Barcarès (66)



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

Investissement en France via la SCI LF URUS

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

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
Portefeuille SANTÉ	**Clinique des Platanes** - *25 rue du Commandant Louis Bouchet 93800 ÉPINAY-SUR-SEINE* (Voir descriptif page 4)	5 350 m²	2 727 374 €
	Clinique du Château du Tremblay - *Rue Marguerite de la Longuinière 58400 CHAULGNES* (Voir descriptif page 4)	6 189 m²	1 982 009 €
	Clinique des Trois Cyprès - *Boulevard de Candolle 13821 LA PENNE-SUR-HUVEAUNE* (Voir descriptif page 5)	5 580 m²	7 195 264 €
	Clinique Jean le Bon - *35 rue Jean le Bon 40088 DAX* (Voir descriptif page 5)	2 961 m²	2 746 872 €

À l'issue de cette augmentation de capital, LF Avenir Santé détient 75 % du capital de la SCI LF URUS.

Arbitrage

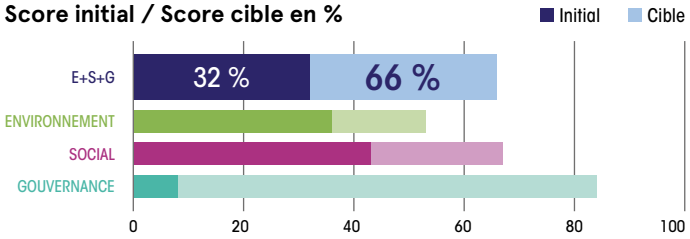
La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

NOTATION D'IMMEUBLES

Clinique des Platanes – 25 rue du Commandant Louis Bouchet
93800 ÉPINAY-SUR-SEINE

BEST-IN-PROGRESS by La Française

Score initial / Score cible en %



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
289 $kWh_{EP}/m^2.an$

ÉMISSIONS DE CO_2
34 $kg_{éq}CO_2/m^2.an$

ENVIRONNEMENT
• Éclairage 100 % LED.

SOCIAL
• Services aux occupants.

GOUVERNANCE
• Charte RSE de l'exploitant.



Nos engagements pour les 3 prochaines années

ENVIRONNEMENT
• Réalisation d'une étude du potentiel de biodiversité ;
• Installation d'une solution de récupération des mégots ;
• Installation d'une GTB.

SOCIAL
• Mise en œuvre d'aménagements accessibilités.

GOUVERNANCE
• Organisation de comités verts ;
• Enquête de satisfaction locataire.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2026



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

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/06/2026	30/09/2026
100,0 %	100,0 %

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2026

Nombre d'immeubles en direct **3**	Nombre d'immeubles via des SCI **37**
Surface en exploitation **81 224 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **-**

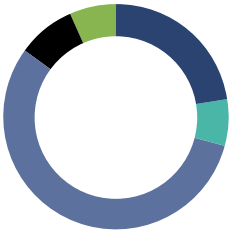
RÉPARTITION DU PATRIMOINE
(EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



100,00 % Santé et éducation

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 22,56 % Paris
- 6,88 % Île-de-France
- 55,63 % Régions
- 8,49 % Belgique
- 6,44 % Irlande

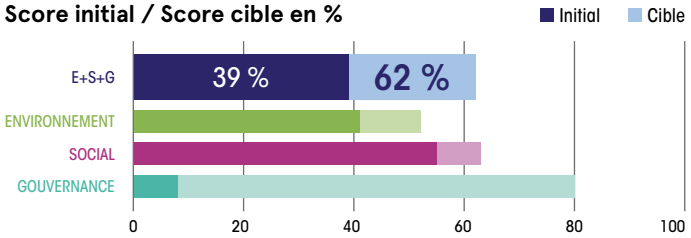
Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple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

LF AVENIR SANTÉ

Situation au 3e trimestre 2026 / Validité 4e trimestre 2026

Clinique du Château du Tremblay - Rue Marguerite de la Longuinière - 58400 CHAULGNES

Score initial / Score cible en %



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
564 $KWh_{EP}/m^2.an$

ÉMISSIONS DE CO_2
28 $kg_{éq}CO_2/m^2.an$



ENVIRONNEMENT
- Grands espaces verts.

SOCIAL
- Services aux occupants.

GOUVERNANCE
- Charte RSE de l'exploitant.

Nos engagements pour les 3 prochaines années

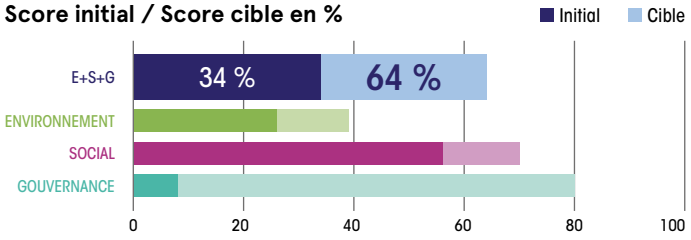
ENVIRONNEMENT
- Réalisation d'une étude du potentiel de biodiversité ;
- Installation d'une solution de récupération des mégots ;
- Installation d'une GTB.

SOCIAL
- Mise en œuvre d'aménagements accessibilités.

GOUVERNANCE
- Organisation de comités verts ;
- Enquête de satisfaction locataire.

Clinique des Trois Cyprès - Boulevard de Candolle - 13821 LA PENNE-SUR-HUVEAUNE

Score initial / Score cible en %



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
361 $KWh_{EP}/m^2.an$

ÉMISSIONS DE CO_2
39 $kg_{éq}CO_2/m^2.an$



ENVIRONNEMENT
- Grands espaces verts.

SOCIAL
- Services aux occupants.

GOUVERNANCE
- Charte RSE de l'exploitant.

Nos engagements pour les 3 prochaines années

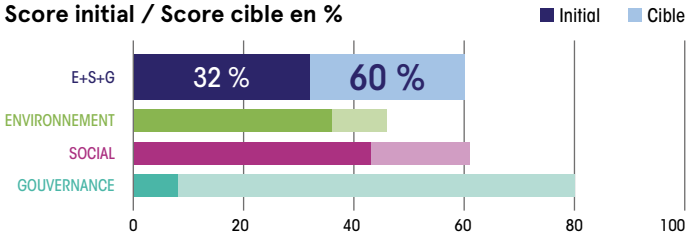
ENVIRONNEMENT
- Réalisation d'une étude du potentiel de biodiversité ;
- Installation d'une solution de récupération des mégots ;
- Installation d'une GTB.

SOCIAL
- Mise en œuvre d'aménagements accessibilités.

GOUVERNANCE
- Organisation de comités verts ;
- Enquête de satisfaction locataire.

Clinique Jean le Bon - 35 rue Jean le Bon - 40088 DAX

Score initial / Score cible en %



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
474 $KWh_{EP}/m^2.an$

ÉMISSIONS DE CO_2
23 $kg_{éq}CO_2/m^2.an$



SOCIAL
- Services aux occupants.

GOUVERNANCE
- Charte RSE de l'exploitant.

Nos engagements pour les 3 prochaines années

ENVIRONNEMENT
- Réalisation d'une étude du potentiel de biodiversité ;
- Installation d'une solution de récupération des mégots ;
- Installation d'une GTB.

SOCIAL
- Mise en œuvre d'aménagements accessibilités.

GOUVERNANCE
- Organisation de comités verts ;
- Enquête de satisfaction locataire.


BAUER
BAUER
BASHKA
ADBIVAS

INFORMATIONS GÉNÉRALES

FISCALITÉ

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

Déclaration de revenus

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

Fiscalité des produits financiers pour les personnes physiques résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCI ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.
Depuis le 1er janvier 2026, 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 au taux de 18,6 %, soit une imposition globale de 31,4 %. Il convient de préciser que l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable dans le cadre du PFU et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles.
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 Forfaitaire Non Libératoire (PFNL) prélevé à la source par la société de gestion demeure fixé à 12,8 %. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu, tandis que les prélèvements sociaux applicables aux revenus concernés sont portés à 18,6 % à compter du 1er janvier 2026, car comme nous l'avons précisé au préalable, ils font déjà l'objet d'un prélèvement forfaitaire non-libératoire pour la majorité des contribuables.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.
Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur aux seuils prévus par la réglementation peuvent demander à bénéficier d'une dispense du Prélèvement Forfaitaire Non Libératoire (PFNL). Les seuils sont fixés :

- à 50 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour les dividendes,
- et à 25 000 € et 50 000 € respectivement pour les produits de placement à revenu fixe.

Pour que cette dispense soit prise en compte au titre d'une année, l'associé doit compléter, dater et signer le coupon de demande de dispense transmis par la société de gestion, puis le retourner dans l'enveloppe T jointe à cet envoi au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle de la perception des revenus.

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

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujetti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).
Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.
Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont :

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

VOS PARTS DE SCPI

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

Traitement des souscriptions

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

Délai de jouissance

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

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

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

Modalités de versement

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

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

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

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

Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe ou dont le capital a été suspendu

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

Les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé retrait/souscription :
Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

- La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait.
- En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5%) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire).

Cession sur le marché de confrontation

Les associés souhaitant céder leurs parts doivent transmettre un ordre de vente, disponible dans la rubrique documentation ci-dessus. Aucuns frais ne seront appliqués à l'associé cédant.

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

RISQUES SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

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

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

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

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

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

Risques de marché : les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

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

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

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

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

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

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

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

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

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Crédit : l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

RESTRICTION US PERSON

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS

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

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

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

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

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

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

LEXIQUE

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

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

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

TAUX D'OCCUPATION : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers 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 1er janvier de l'année N, pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI à capital fixe c'est par le prix de part acquéreur moyen N-1.

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

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

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

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

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

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

SIPGLFBTKV

XX3891 - Octobre 2026
Studio : Tintabule - Crédits photo : Christophe Audebert - Laurent Kariv - Fotolia - DR - Photopresta - Alexis Delespierre