

Epargne Foncière

Les nouvelles centralités urbaines

Une SCPI accessible dès 670€*



**Risque de perte en capital,
de liquidité et de variation
des revenus potentiels.
Durée de placement
recommandée : 9 ans**

COMMUNICATION
À CARACTÈRE PROMOTIONNEL
DESTINÉE AUX CLIENTS NON
PROFESSIONNELS AU SENS DE
LA DIRECTIVE MIF.

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

*Equivalent à une part.
Les références à des classements passés ne préjugent pas des classements à venir.
En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes
des données actualisées.

Investir dans les nouvelles centralités urbaines

Au sein d'une société qui s'urbanise, les nouvelles centralités deviennent de véritables lieux d'échanges et de vie. Plus humaines pour répondre aux besoins multigénérationnels d'éducation et de santé, plus accessibles grâce à des actifs idéalement situés pour les besoins résidentiels et économiques, ces espaces se veulent également plus écologiques afin de bâtir la ville de demain. Ces nouveaux modèles urbains incarnent ainsi une vision tournée vers l'avenir, en harmonie avec les nouveaux défis environnementaux et sociétaux, mais également en phase avec les besoins présents.

Pour participer à ce développement, La Française REM vous propose d'investir dans la SCPI Epargne Foncière. SCPI la plus importante du marché, Epargne Foncière se distingue depuis plus de 50 ans par sa capacité à allier tradition et innovation, offrant ainsi des actifs situés dans des emplacements stratégiques, au cœur de centres urbains connectés. Ayant su faire preuve de résilience lors de nombreux cycles immobiliers, elle détient à ce jour un portefeuille d'actifs localisé en France et en Europe, sur des typologies allant des bureaux, aux commerces, en passant par des actifs de logistique, d'hôtellerie ou encore de santé.

Classé article 9 du règlement SFDR, la SCPI Epargne Foncière s'engage activement en adoptant une gestion durable de ses actifs, contribuant ainsi à l'un des objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies de lutte contre les changements climatiques. Pour ce faire, la SCPI s'engage à réduire les émissions de gaz à effet de serre de son patrimoine afin d'aligner, au plus tard en 2030, ces dernières avec une trajectoire de réchauffement de 1,5°, en lien avec les objectifs de l'Accord de Paris.

En résumé, investir dans Epargne Foncière aux côtés de La Française REM, société de gestion historique, c'est choisir une SCPI incontournable qui évolue au rythme des besoins sociétaux et environnementaux.



Philippe DEPOUX
Président de La Française Real Estate Managers

EPARGNE FONCIÈRE

Grandes tendances immobilières

Des immeubles modernes, répondant à plusieurs besoins : la centralité, la durabilité, l'inclusion et l'évolution.

Objectif de rendement 2025

4,70 - 4,90%
Taux de distribution¹ cible 2025

Plus importante SCPI du marché

Une SCPI pionnière qui traduit les évolutions des marchés immobiliers avec une approche sélective & qualitative.

***Le résultat présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Performance prévisionnelle basée 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. Les scénarios de performance envisagés sont disponibles dans la Documentation d'Information Clés (DIC), disponible sur le site www.la-francaise.com ou sur demande.** ¹Le taux de distribution est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les comptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Source La Française : 30/06/2025.

UN IMMOBILIER MODERNE, POUR CRÉER DES VILLES DURABLES.

Créée en 1968, Épargne Foncière est la plus importante SCPI du marché avec plus de 4,2 milliards d'euros de capitalisation. Elle traduit les convictions de La Française sur les différents marchés immobiliers, avec une approche sélective & qualitative.

Épargne Foncière développe et renouvelle son patrimoine au fil des ans et permet aux investisseurs :

- / de devenir indirectement propriétaires d'immeubles **modernes et adaptés aux nouveaux usages**,
- / de s'engager dans une **démarche durable** en favorisant une sélection et une gestion responsable des immeubles,
- / d'obtenir de **potentiels revenus complémentaires**.



Ecole Strate
Lyon (69)
Enseignement supérieur | 2 190 m²

Avec une **plateforme européenne de professionnels de l'immobilier**, permettant une sélection fine immeubles et des locataires, la SCPI vise à se constituer un patrimoine composé de bureaux, de commerces et de locaux d'activités ou d'entrepôts, mais également de typologies innovantes telles que la santé, l'hôtellerie ou encore le résidentiel géré (étudiant, senior, coliving) en France et dans des Etats qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union Européenne.

À l'investissement, la SCPI sélectionnera les actifs en fonction des critères suivants :

Des marchés locatifs où la **demande est forte et l'offre adaptée** aux besoins

Une **diversité** des locataires et des secteurs d'activités

Une démarche prenant en compte les **aspects environnementaux**

Un patrimoine adapté aux nouveaux usages et besoins des villes

Ces dernières années, l'évolution des nouveaux usages, des modes de travail et des modes de consommation s'est largement accentuée. Pour répondre aux nouvelles attentes des locataires, les grandes métropoles doivent apporter une réponse immobilière à plusieurs enjeux :

CENTRALITÉ

Faciliter le quotidien des locataires et les mobilités douces

DURABILITÉ

Allier confort, technologies innovantes et performance

INCLUSION

Répondre aux besoins des différentes générations

ÉVOLUTION

Adapter les actifs aux nouveaux usages et services

Du bureau au commerce, en passant par la santé ou encore le tourisme, ces évolutions notables sont les enjeux d'aujourd'hui et de demain pour créer des villes durables.

Koivistokade 62-82
Amsterdam (Pays-Bas)
Bureaux | 4 810 m²

Photos non contractuelles.
Les exemples d'investissements donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.



UN PATRIMOINE & DES LOCATAIRES DE QUALITÉ

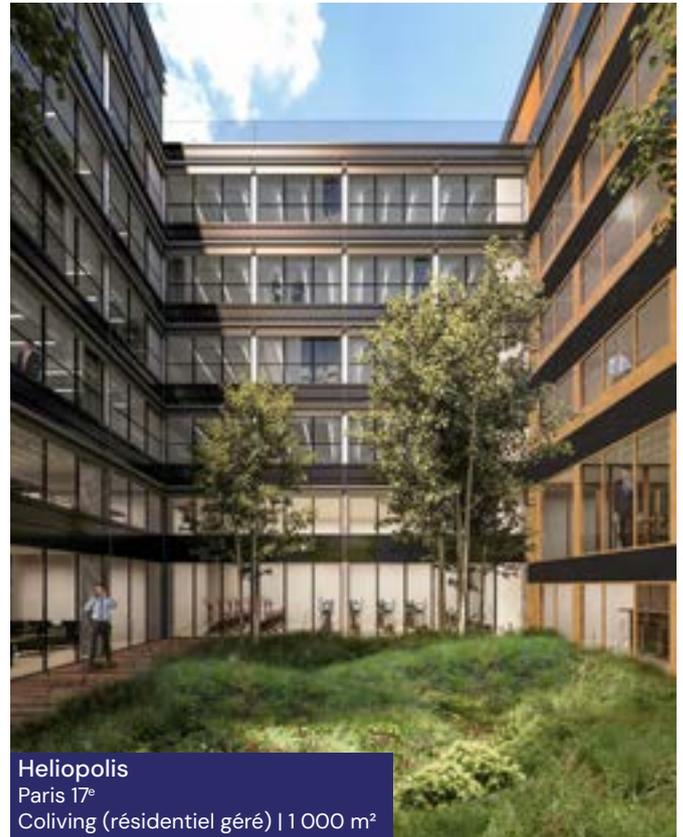
Investir dans Epargne Foncière, c'est devenir indirectement et collectivement propriétaire d'un patrimoine composé d'immeubles en Europe.

446 immeubles¹

1 175 117 m²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE & SECTORIELLE

Bureaux	71%	Île-de-France	38%
Commerces	19%	Régions	32%
Hôtels, tourisme et loisirs	6%	Paris	22%
Santé et éducation	3%	Allemagne	5%
Logistique et locaux d'activités	1%	Pays-Bas	1,5%
		Royaume-Uni	1%
		Irlande	0,5%



Heliopolis
Paris 17^e
Coliving (résidentiel géré) | 1 000 m²

TAUX D'OCCUPATION & ÉTAT LOCATIF

Au-delà de la qualité du patrimoine et de sa diversification sectorielle et géographique, plusieurs indicateurs liés à l'état locatif de la SCPI permettent d'évaluer sa bonne gestion.

88% Taux d'occupation physique²

91% Taux d'occupation financier³

- 86,0% Locaux occupés
- 4,5% Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,3% Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,2% Locaux vacants sous promesse de vente
- 9,0% Locaux vacants en recherche de locataire

1 361 baux directs & indirects

74 345 245 €

Total des loyers encaissés en 2025

Source : des données de la SCPI - La Française: 30/06/2025. ¹La SCPI est détentrice de parts d'une société civile immobilière (SCI), propriétaire des ensembles immobiliers présentés. ²Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. ³Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



Rue de la Nuée Bleue
Strasbourg (67)
Hôtellerie | 6 665 m²

Photos non contractuelles. Les exemples d'investissements donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

PERFORMANCES

La performance d'une SCPI est liée à deux potentielles sources de revenus : les loyers et les plus-values à la revente des immeubles, le cas échéant. Le taux de rentabilité interne (TRI¹) et le taux de distribution (TD²) sont des indicateurs qui permettent d'analyser la performance d'une SCPI.

5,02% Taux de rentabilité interne 10 ans (TRI¹ 2014 – 2024)

4,52% Taux de Distribution 2024 (TD²) représentant 36,72€/part

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Historique des performances^{2,3}

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
5,00%	4,70%	4,54%	4,46%	4,40%	4,40%	4,57%	4,64%	4,43%

 Risque de perte en capital

 Risque de variabilité des revenus potentiels

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

4 173 M€
Capitalisation

58 178
Associés

670 €
Prix de part

FRO014005QK8
Code ISIN

619,75 €
Valeur de retrait

19,99%
Situation d'endettement bancaire

1^{er} jour du mois
suivant le mois de souscription
Délai de jouissance

Source des données de la SCPI – La Française : 30/06/2025. ¹TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais, avec à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période. ²Ancienne méthode de calcul, le Taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) correspondant au dividende annuel brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part e plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM. ³Depuis 2021, le taux de distribution est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

FRAIS

Commission de souscription 7,50% HT max. soit 9% TTC (incluse dans le prix de souscription)

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

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

Commission de suivi/pilotage travaux 3% HT soit **3,60% TTC max.** du montant TTC des travaux réalisés

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

LE SAVIEZ-VOUS ?

Epargne Foncière est **classée en article 9 au sens du règlement Disclosure (SFDR) et poursuit un objectif de lutte contre le réchauffement climatique.** Elle prend également en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Tous les détails sont disponibles dans la note d'information de la SCPI disponible au lien suivant : www.la-francaise.com

SFDR (Sustainable Finance Disclosure) : le règlement européen (UE) 2019/2088 a pour objectif d'harmoniser et de renforcer les obligations de transparence applicables aux acteurs qui commercialisent certains produits financiers.

PAI (Principales Incidences Négatives) : les principales incidences négatives, correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

UNE SOLUTION D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Épargner consiste à **investir une somme d'argent** afin de répondre à différents besoins :

- / Constituer, transmettre un capital
- / Bénéficier de potentiels revenus complémentaires (retraite, patrimoine, aide des proches, héritage, etc.)
- / Mettre de côté pour un projet de vie cohérent (études des enfants, achat dans l'immobilier, etc.)
- / Prévoir des réserves en cas de coup dur (accident, santé, perte d'emploi, etc.)

UNE SCPI, C'EST QUOI ?

Une **Société Civile de Placement Immobilier** est un produit financier permettant de faciliter l'accès à l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, logistique, santé, éducation, etc.). En contrepartie de frais annuels, la **gestion est entièrement assurée par une société de gestion**, telle que La Française Real Estate Managers.

C'est un placement collectif : chacun peut y investir à hauteur de sa capacité et devenir ainsi **indirectement et collectivement «propriétaire» d'immeubles**.

1. Les **épargnants** achètent des parts de SCPI et deviennent associés (mode d'acquisitions : au comptant, à crédit, en démembrement*, en assurance-vie, en versement programmé ou en réinvestissement de distribution).
2. La **SCPI** est quotidiennement gérée par une société de gestion, qui achète des immeubles et s'occupe de la gestion immobilière et locative.
3. Le **patrimoine** génère des potentiels loyers et d'éventuelles plus-values à la revente des immeubles. Les revenus sont redistribués de manière trimestrielle aux associés.



Risque de perte en capital



Risque de variabilité des revenus potentiels



Produit non coté présentant une liquidité moindre



Durée de placement recommandée : 9 ans

*En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, santé, etc.) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte en capital, risque de variabilité des revenus, capital investi non garanti, risque de contrepartie, risque de marché, risque de liquidité, risque lié à la gestion discrétionnaire et risque lié à l'endettement. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans. La SCPI peut recourir à l'endettement. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. Avant toute souscription à la SCPI, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site internet

www.la-francaise.com. Source : La Française 30/06/2025 | L'ASPIM, 30/06/2025 La Française Real Estate Manager leader en termes de capitalisation des SCPI. Les références à des classements passés ne préjugent pas des classements à venir. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.

Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens de la directive MIF.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF No GP-07000038 du 26/06/2007 et a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61UE en date du 24/06/2014 - www.amf-france.org. La SCPI Epargne Foncière a reçu le visa AMF SCPI n° 21-03 du 16 mars 2021. La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR sous le n° 18673 - www.acpr.banque-france.fr ; et enregistré à l'ORIAS sous le n° 13007808 le 4 novembre 2016, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Île-de-France sous le n° CPI 7501 2016 000 010432 - Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce.

LA FRANÇAISE REM, UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE

L'un des leaders français de l'immobilier collectif¹

26,8 Mds € d'encours

3 pôles en Europe
France, Allemagne et Royaume-Uni

+200 experts
en gestion & investissement

+1 900 actifs immobiliers
& +6 000 locataires

Une société du groupe La Française,
pôle d'expertise de gestion d'actifs de
Crédit Mutuel Alliance Fédérale.

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale