

Cette communication est destinée aux seuls partenaires distributeurs et aux clients professionnels au sens de la directive MIF, et a pour objet de leur apporter un complément d'information sur les caractéristiques des instruments financiers qu'ils peuvent être amenés à conseiller. Les informations présentées sont strictement confidentielles. Toute diffusion, reproduction, transmission ou exploitation, totale ou partielle, sans autorisation écrite préalable est strictement interdite.

Février 2026

Les annonces de début 2025, relatives à la baisse des prix de part et des distributions, anticipaient une année difficile pour les SCPI. Cette perspective s'est confirmée, sous l'effet durable des tensions macroéconomiques et géopolitiques, qui ont continué d'affecter les marchés immobiliers et les portefeuilles. Dans ce contexte, nous nous sommes pleinement mobilisés pour respecter nos engagements en termes de plans d'arbitrages, de distribution et de fonds de remboursement.

L'année 2026 s'annonce complexe, portée par un changement profond de paradigme sur le plan locatif, particulièrement sur le secteur du bureau.

La dégradation du marché locatif, un impact direct sur les distributions

L'offre locative disponible poursuit sa forte progression, notamment sur les bureaux franciliens dont la vacance atteint 6,5 millions de m², soit une hausse de 30% en 12 mois⁽¹⁾.

En même temps, l'incertitude macroéconomique renforce l'attentisme des entreprises qui se traduit par une demande placée de 1,6 million de m², en recul de 25% par rapport à la moyenne à 10 ans⁽¹⁾ pour les bureaux franciliens.

Le basculement du marché entraîne une pression généralisée à la baisse sur les loyers et une hausse des mesures d'accompagnement qui représentent, en moyenne, une perte de loyers de 30% pour l'année 2025⁽¹⁾.

Ceci nous a conduit, sur les trois dernières années, à adopter une stratégie de gestion locative proactive en anticipant les résiliations. Sur près de 3 millions de m² détenus par les SCPI La Française, près d'un million de m² ont été renégociés ou reloués (~35% des surfaces), dont 200 000 m² en 2025.

Cependant les locataires, nouveaux ou existants, ont négocié d'importantes mesures d'accompagnement⁽²⁾ sur l'ensemble des opérations, représentant un recul de 7,5% des revenus annuels sur 3 ans. La perspective, en cas de départ, d'une hausse brutale des surfaces vacantes, des coûts des charges et des éventuels travaux à réaliser a justifié ces compromis.

Sur le second semestre 2025, les négociations soutenues avec 5 grands locataires, pour des immeubles majoritairement monolocataires en périphérie parisienne et détenus par plusieurs SCPI La Française, n'ont malheureusement pas abouti.

Ces prochains départs réduisent mécaniquement les revenus distribuables : entre perte importante de loyers et hausse des charges non refacturables, le manque à gagner pour les SCPI s'élève à 30 millions d'euros, soit 7% des revenus locatifs totaux des SCPI La Française.

Au total, en intégrant les départs et les pertes de revenus dues aux cessions, nous constatons une baisse de 15% des revenus locatifs entre 2025 et 2026.

En raison de l'augmentation de l'offre disponible et d'un climat macroéconomique français instable, nous n'envisageons pas d'amélioration pour le marché locatif de bureau francilien avant 2028 et devons refléter cette réalité économique dans les distributions 2026 des SCPI La Française exposées à ce marché.

L'impact prévisionnel de la distribution 2026 est disponible en annexe de cette communication.

Evolution des Taux d'Occupation Physique⁽³⁾
2022-2026

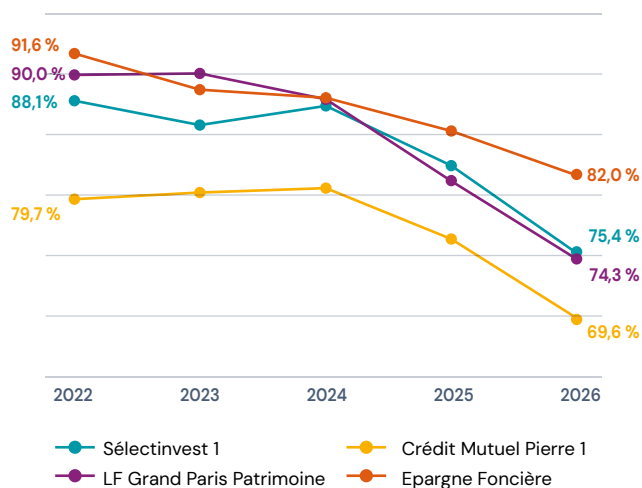


Illustration concrète d'un immeuble
qui impacte la performance locative des SCPI

Panside⁽⁴⁾
Issy-les-Moulineaux (92)
Renégociation



Le locataire a réduit significativement sa surface louée, dans un contexte de rationalisation des espaces.

Cette réduction entraîne une baisse de loyers de 2,6 M€ en 2026.

⁽¹⁾JLL. ⁽²⁾Franchise de loyer, participation aux travaux d'emménagement. ⁽³⁾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. ⁽⁴⁾Actif acquis par la SCI LF Panside dont le capital est détenu à 74 % par Epargne Foncière, 11 % par Sélectinvest 1 et 15 % par Crédit Mutuel Pierre 1. Source La Française REM : données au 31 décembre 2025.

Une nécessité de faire évoluer le réemploi des produits des cessions

En 2025, le marché de l'investissement bureau s'est essentiellement concentré sur des actifs de qualité situés dans les localisations centrales des principales métropoles⁽⁶⁾. Sur les autres segments, le marché est atone. Parallèlement, le maintien du taux de l'OAT⁽⁷⁾ élevé en France, combiné à des primes de risque immobilières limitées, détourne une partie des investisseurs vers d'autres classes d'actifs financiers, accentuant encore la complexité des arbitrages à mener.

Dans un environnement où l'immobilier n'apparaît plus comme la classe d'actifs la plus attractive pour les investisseurs, élaborer un plan d'arbitrages satisfaisant a été un exercice particulièrement exigeant.

Pour autant, notre plan d'arbitrages 2025 a représenté 430 millions d'euros d'actifs, dont 310 millions d'euros de bureaux.

Conclues dans le respect des valeurs d'expertise, ces cessions ont permis de doter les fonds de remboursement sur certaines SCPI La Française, avec 1 euro sur 4 issu des ventes alloué aux demandes de retraits, et d'apporter ainsi une solution de liquidité, partielle ou totale, aux associés souhaitant se retirer.

Depuis 2023, pour répondre aux demandes de retrait et pour réduire la part du bureau dans les portefeuilles des SCPI La Française, nous avons réalisé 1,5 milliard d'euros d'arbitrages, soit 15% des encours gérés sur ces fonds, et dotés 140 millions d'euros dans des fonds de remboursement.

Pour préserver les intérêts des associés, dans un marché soumis à des tensions en termes de valeurs et de liquidité, et alors même que les cycles immobiliers se sont nettement raccourcis, notre stratégie de réemploi des ressources issues des arbitrages se doit d'évoluer en 2026.

Le réemploi des produits de cession servira désormais à protéger la valeur des patrimoines et à préparer l'avenir en :

- / Repositionnant et entretenant les actifs en portefeuille ;
- / Assurant les refinancements ;
- / Réinvestissant à des rendements supérieurs et dans de nouvelles classes d'actifs.

Stratégie 2026

L'année 2026 s'ouvre ainsi sur un horizon de marché toujours peu lisible pour les SCPI largement investies en bureaux sur le marché francilien.

Dans ce contexte, les distributions seront alignées sur les résultats des SCPI, lesquels devraient reculer du fait de la dégradation du marché locatif, ce qui se traduira par des baisses estimées entre -25% et -60%.

Par ailleurs, la pression sur le marché des parts est accentuée par :

- / Des souscriptions qui se raréfient ;
- / Des demandes de retrait qui augmentent ;
- / Des délais d'exécution qui s'allongent mécaniquement.

Malgré 90 millions d'euros de fonds de remboursement dotés en 2025, la fin de l'année a été notamment marquée par un ordre de rachat significatif posé par un institutionnel, impactant à nouveau les files d'attente de plusieurs SCPI.

Fin 2025, le seuil des 10% de parts en attente de retrait a été atteint pour les SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 et LF Grand Paris Patrimoine et est en passe d'être atteint pour Sélectinvest 1.

Fin 2026, ce seuil pourrait aussi être atteint pour les SCPI Epargne Foncière et LF Europimmo.

Dans un environnement qui nous oblige à adapter notre stratégie de réemploi des produits des cessions, et face à des enjeux de liquidité nous imposant de prendre des mesures appropriées, nous examinerons, par anticipation, l'ensemble des dispositifs de liquidité existants dont la suspension de la variabilité du capital.

Dans ce cadre, et pour préserver l'intérêt des porteurs, la société de gestion a décidé de suspendre, à compter du 13 février 2026, le marché des parts des SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, LF Grand Paris Patrimoine et Sélectinvest 1 et ce dans l'attente de la tenue d'une Assemblée Générale Extraordinaire fin avril 2026 portant sur les mécanismes de liquidité.

Un tableau récapitulatif des indicateurs 2025/2026 est disponible en annexe. A compter du 23 février, un courrier accompagnera le bordereau de distribution ou le bulletin trimestriel du 4^e trimestre 2025 afin de présenter aux associés le cas de chaque SCPI.

Nous sommes conscients de l'impact de la situation et des interrogations qu'elle peut susciter. Nous reviendrons vers vous dès que l'ensemble de nos travaux auront permis de dessiner les solutions les plus adaptées au contexte de chacune de nos SCPI. Nos équipes ainsi que vos interlocuteurs dédiés restent pleinement disponibles pour vous accompagner au mieux durant cette période.

Guillaume ALLARD,
Président La Française REM

⁽⁶⁾Immostat – 31/12/2025. ⁽⁷⁾OAT : Obligations Assimilables du Trésor.

Cette communication est destinée aux seuls partenaires distributeurs et aux clients professionnels au sens de la directive MIF, et a pour objet de leur apporter un complément d'information sur les caractéristiques des instruments financiers qu'ils peuvent être amenés à conseiller. Risques SCPI : risque de perte en capital, de variabilité des revenus, risque de liquidité, absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, risque lié au recours à l'endettement de la SCPI. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans. Avant d'investir en SCPI, prenez connaissance de tous les documents réglementaires et d'informations (note d'information, Statuts, DIC, Rapport Annuel, dernier Bulletin d'information), disponibles sur www.la-francaise.com.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° 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 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. Agréments SCPI : Crédit Mutuel Pierre 1 n°17-32 en date du 01/09/2017, Epargne Foncière n° 21-03 en date du 16/03/2021, LF Grand Paris Patrimoine n°18-25 en date du 21/08/2018, LF Avenir Santé n°21-16 en date du 22/10/2021, Sélectinvest 1 n°17-38 en date du 01/09/2017, LF Opportunité Immo n°22-12 en date du 12/05/2022, LF Europimmo n°19-18 en date du 20/08/2019, LF Croissance & Territoires n° 24-05 en date du 22/03/2024.

Annexes

Détail de l'impact prévisionnel de la distribution 2026

SCPI	Distribution 2025 €/part		Impacts 2026				Distribution 2026 prévisionnelle	
	Brute de fiscalité	Nette de fiscalité (acomptes versés)	Locatif ⁽⁸⁾	dont résiliations	Engagements ⁽⁹⁾		Nette de fiscalité (acomptes versés)	
Crédit Mutuel Pierre 1	9,65€	8,52€	-2,2€ -26%	-1,8€ -21%	-2,0€ -23%	à -29%	-2,5€	3,8€ à 4,3€ -55% à -50%
Epargne Foncière	32,56€	31,20€	-4,8€ -15%	-3,1€ -10%	-3,0€ -10%	à -15%	-4,6€	21,8€ à 23,4€ -30% à -25%
LF Grand Paris Patrimoine	10,15€	9,60€	-3,9€ -41%	-2,4€ -25%	-1,4€ -15%	à -20%	-1,9€	3,8€ à 4,3€ -60% à -55%
Sélectinvest 1	23,55€	22,44€	-6,9€ -31%	-5,1€ -23%	-0,9€ -4%	à -10%	-2,1€	13,4€ à 14,6€ -40% à -35%
LF Europimmo	33,56€	30,00€	/	/	0,0€ 0%	à -5%	-1,5€	28,5€ à 30,0€ -5% à 0%

Tableau récapitulatif des indicateurs 2025/2026

SCPI	Valeurs de parts		Distribution			Liquidité
	Valeur de réalisation ⁽¹⁰⁾ 31/12/2025	Prix de souscription 01/01/2026	Distribution en €/part et TD ⁽¹¹⁾ 2025	Performance globale annuelle ⁽¹²⁾ (PGA) 2025	Distribution prévisionnelle* 2026 (TD)	% Parts en attente au 31/12/2025
Crédit Mutuel Pierre 1	179,26 € -3,25% ⁽¹³⁾	215 € =	9,65 € 4,49%	4,49%	2,00%-2,25%	10,6%
Epargne Foncière	581,52 € -2,64% ⁽¹³⁾	670 € =	32,56 € 4,86%	4,86%	3,40%-3,60%	7,2%
LF Europimmo	639,53 € -0,64% ⁽¹³⁾	725 € =	33,56 € 4,63%	4,63%	4,40%-4,60%	6,5%
LF Grand Paris Patrimoine	173,40 € -4,14% ⁽¹³⁾	218 € =	10,15 € 4,66%	4,66%	1,80%-2,10%	10,1%
Sélectinvest 1	464,91 € -1,96% ⁽¹³⁾	530 € =	23,55 € 4,44%	4,44%	2,70%-2,90%	9,0%
LF Avenir Santé	244,18 € 0,71% ⁽¹³⁾	300 € =	15,24 € 5,08%	5,08%	4,85%-5,05%	/
LF Croissance Territoires	215,05 € -2,42% ⁽¹³⁾	251 € =	13,80 € 5,50%	5,50%	5,40%-5,60%	/
LF Opportunité Immo	174,00 € -0,76% ⁽¹³⁾	203 € =	11,54 € 5,68%	5,68%	5,05%-5,25%	1,5%

Source : La Française REM – Janvier 2026. ⁽⁸⁾Impacts sur les revenus locatifs comprenant : renégociations, mesures d'accompagnements, résiliations et cessions d'immeubles. ⁽⁹⁾Engagements comprenant les travaux et les refinancements. ⁽¹⁰⁾Valeur de réalisation : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs. ⁽¹¹⁾Taux de distribution : 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. ⁽¹²⁾PGA (Performance globale annuelle) correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. ⁽¹³⁾Variation vs 30/06/2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

***Le résultat présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures, 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.**

Cette communication est destinée aux seuls partenaires distributeurs et aux clients professionnels au sens de la directive MIF, et a pour objet de leur apporter un complément d'information sur les caractéristiques des instruments financiers qu'ils peuvent être amenés à conseiller. Les informations présentées sont strictement confidentielles. Toute diffusion, reproduction, transmission ou exploitation, totale ou partielle, sans autorisation écrite préalable est strictement interdite.

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale