



COMMUNICATION DÉDIÉE AUX ASSOCIÉS DES SCPI GÉRÉES PAR LA FRANÇAISE REM

Épargne Foncière / Sélectinvest 1 / Crédit Mutuel Pierre 1 / LF Grand Paris Patrimoine / LF Europimmo

Chères associées, chers associés,

Depuis 2022, le secteur immobilier traverse une crise profonde. La remontée des taux d'intérêt pèse sur le coût des financements ainsi que sur la valeur des actifs et le cycle immobilier actuel tarde à sortir de cette phase difficile.

L'offre locative disponible poursuit sa forte progression, notamment sur les bureaux franciliens dont la vacance atteint 6,5 millions de m² soit +30 % en 12 mois. 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 pour les bureaux franciliens. Ainsi, le taux de vacance atteint un niveau record en Île-de-France, de **11,2 %⁽¹⁾ au 31 décembre 2025**.

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.

Deux événements majeurs survenus au second semestre 2025 ont impacté vos SCPI

- **Une hausse des libérations de bureaux et des renégociations de loyers**, entraînant des baisses significatives de revenus pour les SCPI, avec un impact direct sur les distributions attendues en 2026.
- **Une forte augmentation des demandes de retrait**, notamment en raison d'un ordre de rachat significatif posé par un institutionnel, malgré les actions mises en place pour fluidifier le marché des parts.

De nouvelles mesures nécessaires pour répondre à cette situation

En ce début d'année 2026, votre société de gestion se doit, en responsabilité, de prendre des mesures afin de préserver les intérêts de l'ensemble des associés sur le long terme.

**Épargne Foncière
Crédit Mutuel Pierre 1
LF Grand Paris Patrimoine
Sélectinvest 1**

Pour ces SCPI particulièrement exposées au marché des bureaux en Île-de-France, la distribution 2026 sera ajustée pour être en cohérence avec les résultats prévisionnels et les travaux indispensables à la relocation des actifs, avec des baisses d'acomptes comprises entre -25 % et -60 %.

**Épargne Foncière
LF Europimmo
Crédit Mutuel Pierre 1
LF Grand Paris Patrimoine
Sélectinvest 1**

Pour ces SCPI, le seuil des 10 % de parts en attente de retrait est déjà atteint ou pourrait l'être en 2026. La société de gestion étudie donc l'ensemble des mécanismes de liquidité disponibles, incluant la suspension de la variabilité du capital, en anticipation des contraintes réglementaires à 12 mois.

Pour les SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, Sélectinvest 1 et LF Grand Paris Patrimoine, elle souhaite soumettre à votre approbation ces réflexions, **lors d'assemblées générales extraordinaires anticipées à la fin avril 2026**. Compte-tenu de cette phase de réflexion, et dans l'attente de la tenue de ces assemblées, **la société de gestion a décidé de figer les registres et de suspendre le marché des parts de ces 3 SCPI**.

Conscients des questions que cette situation peut soulever, nous vous proposons dans ce document une présentation détaillée de l'évolution des principaux indicateurs financiers et immobiliers des SCPI de bureaux gérées par La Française REM.

Votre conseiller financier habituel est à votre disposition pour répondre à toutes vos questions et les équipes de notre service clients sont mobilisées et joignables au 01.53.62.40.60 ou par mail à serviceclient@la-francaise.com.

Guillaume Allard, Président La Française REM

(1) Source : JLL.

Dégradation significative de la situation locative

SCPI exposées au bureau francilien

Épargne Foncière / Sélectinvest 1 / Crédit Mutuel Pierre 1 / LF Grand Paris Patrimoine

Le marché tertiaire sous tension, 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 vos SCPI, près d'un million de m² ont été renégociés ou reloués, dont 200 000 m² en 2025.

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

ILLUSTRATION CONCRÈTE D'UNE OPÉRATION QUI IMPACTE LA PERFORMANCE LOCATIVE DE VOS SCPI



PANSIDE – Issy-les-Moulineaux (92) (Renégociation)

Le locataire de cet immeuble de 10 000 m² a souhaité rationaliser ses espaces de bureaux. À l'approche de la fin de son bail, les équipes de gestion locative ont réussi à le maintenir pour 9 ans supplémentaires en échange d'une réduction de surface de 20% et de 3 mois de franchise de loyer par an.

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

Actif acquis par la SCI LF Panside dont le capital est détenu à 74% par Épargne Foncière, 11% par Sélectinvest 1 et 15% par Crédit Mutuel Pierre 1.

ACCÉLÉRATION DES RÉSILIATIONS D'IMMEUBLES EMBLÉMATIQUES

5 résiliations majeures

Sur le second semestre 2025, des 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.

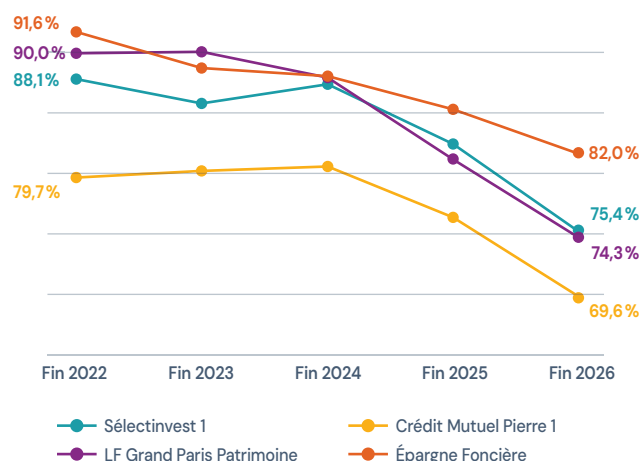
Ces départs à venir réduisent mécaniquement les revenus distribuables : entre perte importante de loyers et hausse des charges non refacturables, le manque à gagner pour les SCPI s'élève à près de 30 M€, soit 8,5% des revenus immobiliers totaux de ces 4 SCPI.

Immeubles	Perte de loyer	Charges liées à la vacance	Travaux
Le Vermont Nanterre (92)	-9,0 M€	-1,9 M€	1,8 M€
Step Up Pantin (93)	-5,3 M€	-1,4 M€	1,7 M€
Smart Up Châtillon (92)	-2,8 M€	-1,3 M€	4,6 M€
Akoya 1 Boulogne-Billancourt (92)	-3,3 M€	-0,4 M€	3,1 M€
Le Morizet Boulogne-Billancourt (92)	-2,4 M€	-1,0 M€	1,9 M€

Des taux d'occupation sous pression en 2026

La dégradation du taux d'occupation physique⁽²⁾ a été progressive sur les 3 dernières années, et s'est accentuée en 2025. Le taux d'occupation physique moyen des 4 SCPI passe de 89,0% fin 2022 à 84,1% fin 2025, **et nous anticipons pour fin 2026 un taux moyen de 78,1%.**

ESTIMATION DES TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE 2022-2026



Sources : La Française REM.

(2) 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.

Évolution de la distribution sur 2026

Épargne Foncière / Sélectinvest 1 / Crédit Mutuel Pierre 1 / LF Grand Paris Patrimoine / LF Europimmo

Cette diminution significative des indicateurs immobiliers a pour conséquence une baisse des loyers et une augmentation des charges liées à la vacance qui impacteront les résultats de vos SCPI en 2026. Votre société de gestion a donc acté, pour cette année, une baisse des montants des distributions annuelles dont vous trouverez le détail ci-dessous.

Les acomptes trimestriels varieront en fonction des résultats et ne seront donc pas identiques.

Nous vous invitons à visionner les interventions de Guillaume Allard, Président La Française REM, qui revient sur le bilan 2025 de chaque SCPI et plus largement sur les perspectives 2026. Scannez avec votre smartphone les QR codes ou connectez-vous sur Internet via les url ci-dessous.

DÉTAIL DE L'IMPACT PRÉVISIONNEL DE LA DISTRIBUTION 2026 (en euros par part)

SCPI	Distribution 2025	Impacts 2026			Distribution 2026 prévisionnelle ⁽³⁾
		Locatif*	dont résiliations	Engagements**	
Crédit Mutuel Pierre 1	8,52 €	-2,2 € -26 %	-1,8 € -21 %	-2,0 € à -2,5 € -23 % à -29 %	3,8 € à 4,3 € -55 % à -50 %
Épargne Foncière	31,20 €	-4,8 € -15 %	-3,1 € -10 %	-3,0 € à -4,6 € -10 % à -15 %	21,8 € à 23,4 € -30 % à -25 %
LF Grand Paris Patrimoine	9,60 €	-3,9 € -41 %	-2,4 € -25 %	-1,4 € à -1,9 € -15 % à -20 %	3,8 € à 4,3 € -60 % à -55 %
Sélectinvest 1	22,44 €	-6,9 € -31 %	-5,1 € -23 %	-0,9 € à -2,1 € -4 % à -10 %	13,4 € à 14,6 € -40 % à -35 %
LF Europimmo	30,00 €	-	-	0,0 € à -1,5 € 0 % à -5 %	28,5 € à 30,0 € -5 % à 0 %

*Impacts sur les revenus locatifs comprenant : renégociations, mesures d'accompagnements, résiliations et cessions d'immeubles.

**Engagements comprenant les travaux et les refinancements de dettes.

CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

En 2026, nous anticipons une baisse de la distribution comprise entre 50 % et 55 % principalement liée aux résiliations de fin 2025 et à venir sur le premier semestre 2026, ainsi qu'aux dépenses de travaux d'entretien et de restructuration en cours de finalisation.

Cela se traduit par un objectif de distribution en 2026 comprise entre **3,8 et 4,3 euros par part⁽³⁾**.



<https://lp.la-francaise.com/fr/credit-mutuel-pierre-1/>

ÉPARGNE FONCIÈRE

En 2026, nous anticipons une baisse de la distribution comprise entre 25 % et 30 % principalement liée aux résiliations de fin 2025, aux enjeux de renégociations de dette, ainsi qu'aux travaux de relocation des surfaces vacantes et de restructuration d'actifs en cours.

Cela se traduit par un objectif de distribution en 2026 comprise entre **21,8 et 23,4 euros par part⁽³⁾**.



<https://lp.la-francaise.com/fr/epargne-fonciere/>

LF GRAND PARIS PATRIMOINE

En 2026, nous anticipons une baisse de la distribution comprise entre 55 % et 60 % principalement liée aux résiliations de fin 2025 ou anticipées en 2026, ainsi qu'à un contexte défavorable aux cessions d'immeubles qui nous oblige à prélever une partie des résultats pour honorer les travaux et les renégociations de dettes.

Cela se traduit par un objectif de distribution en 2026 comprise entre **3,8 et 4,3 euros par part⁽³⁾**.



<https://lp.la-francaise.com/fr/lf-grand-paris-patrimoine/>

SÉLECTINVEST 1

En 2026, nous anticipons une baisse de la distribution comprise entre 35 % et 40 % principalement liée aux résiliations de fin 2025 et aux dépenses de travaux d'entretien et de relocation du patrimoine.

Cela se traduit par un objectif de distribution en 2026 comprise entre **13,4 et 14,6 euros par part⁽³⁾**.



<https://lp.la-francaise.com/fr/selectinvest-1/>

LF EUROPIMMO

LF Europimmo est majoritairement exposée au marché du bureau des principales métropoles allemandes, anglaises et du Benelux. Ces marchés locatifs ont jusque-là démontré une meilleure résilience, ce qui se traduit par un taux d'occupation physique stable de votre SCPI.

Néanmoins, elle doit mener à bien un plan de cession en 2026 dans un contexte qui reste défavorable aux transactions. En cas de non réalisation, la distribution pourrait s'en trouver ajustée à la baisse.

Cela se traduit par un objectif de distribution en 2026 comprise entre **28,5 et 30,0 euros par part⁽³⁾**.



<https://lp.la-francaise.com/fr/lf-europimmo/>

(3) 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.

Marché des parts : des mesures nécessaires

Épargne Foncière / Sélectinvest 1 / Crédit Mutuel Pierre 1 / LF Grand Paris Patrimoine / LF Europimmo

La baisse de la collecte observée depuis trois ans, combinée à une hausse soutenue des demandes de retraits, place aujourd'hui les SCPI dans une situation de tension de liquidité particulièrement marquée. Le volume de parts en attente demeure important et difficile à résorber dans un environnement transactionnel devenu plus complexe.

Les arbitrages opérés en 2025 ont permis d'alimenter plusieurs fonds de remboursement pour un total de 90 M€, offrant ainsi une solution équitable de sortie à l'ensemble des associés en attente de retrait. Ces dispositifs ont contribué à atténuer une partie de la pression exercée sur les files d'attente.

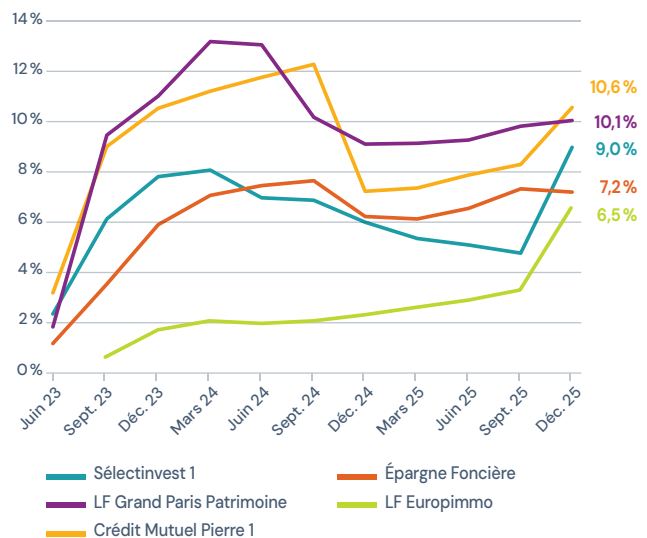
Toutefois, ces mesures n'ont pu absorber l'ensemble des demandes, notamment en raison de retraits significatifs enregistrés en fin d'année 2025, principalement issus de clients institutionnels, ce qui a de nouveau accru le volume des parts en attente de retrait et renforcé la tension sur les mécanismes de liquidité.

SCPI	Montant des parts en attente de retrait en M€ au 31/12/2025
Épargne Foncière	276,5 M€
Sélectinvest 1	104,6 M€
Crédit Mutuel Pierre 1	77,8 M€
LF Grand Paris Patrimoine	99,1 M€
LF Europimmo	48,9 M€

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 de l'être pour Sélectinvest 1.

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

ÉVOLUTION DES PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT 2023 - 2025



* 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, ce qui pourrait arriver dès le mois de novembre 2026.

Sources : La Française REM.

ENJEUX 2026

En 2026, les conditions de marché ne permettront plus d'assurer des cessions d'actifs dans des conditions optimales pour poursuivre la dotation des fonds de remboursement en préservant les intérêts de l'ensemble des associés.

Dans ce contexte, nous examinons de manière anticipée l'ensemble des dispositifs existants, incluant la suspension de la variabilité du capital.

C'est pourquoi, afin de préserver l'intérêt des associés, 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'assemblées générales extraordinaires prévues fin avril 2026 qui porteront sur les mécanismes de liquidité.

La stratégie de gestion de vos SCPI évoluera en 2026. Les ressources issues des plans de cession serviront 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.

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.

