SCPI

ÉPARGNE FONCIÈRE

Rapport annuel 2025

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

ÉPARGNE FONCIÈRE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 25 juin 2026

1/ FICHE D'IDENTITÉ 2

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025 4

3/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 22

4/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM 24

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 26

6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 29

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 32

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 34

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 36

10/ COMPTES ANNUELS 40

11/ ANNEXE 43

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 55

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 75

14/ ANNEXE RTS SFDR 79

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

1/ FICHE D'IDENTITÉ

Type de SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

Siège social
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

Date de création
6 novembre 1968

N° d'immatriculation au RCS
305 302 689 RCS Paris

Date de dissolution statutaire
31 décembre 2060

Capital social effectif au 31/12/2025
946 258 182 euros

Capital plafond statutaire
2 000 000 000 euros

Visa AMF
SCPI N°21-03 du 16 mars 2021

Indicateur Synthétique de Risque (SRI)[1]

1	2	3	**4**	5	6	7

Plus faible — Plus élevé

[1] L'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS Paris

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007.

Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Directoire
Guillaume ALLARD, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Thierry GORTZOUNIAN
Antoine LE TREUT
David RENDALL

Conseil de surveillance
Groupe La Française, Président du conseil de surveillance
Philippe VERDIER
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes titulaire
PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance
Jean-Luc BRONSART, Président
Philippe Georges DESCHAMPS, Secrétaire
François RINCHEVAL, Vice-Président
Gérard BAUDIFFIER
Carine CHADUC
Eugénie DUFOUR
Daniel GEORGES
Jacques MORILLON
Olivier PARIS
Franco TELLARINI
SELENCIA
CRÉDIT MUTUEL ARKÉA
CNP ASSURANCES
AXA FRANCE VIE
SNRT (Société Nouvelle de Réalisation Technique)

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2027 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation
50 cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

Fin de mandat : initialement prévu à l'issue de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028. Il est précisé que ce mandat a été prorogé d'un an par avenant, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2030 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

Suppléant : B.E.A.S.
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2031 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2030.

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2025	PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE[2] 2025	COLLECTE BRUTE 2025	INVESTISSEMENTS AEM[3]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,86 %	4,86 %	4,4 M€	6,1 M€	177,7 M€

[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.
[3] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

La granularité et la qualité du patrimoine d'Épargne Foncière, ainsi que le positionnement historique du prix de part de votre SCPI en bas de la fourchette réglementaire, lui avaient permis d'absorber, depuis 2022, toutes les corrections de valeurs. Mais en fin d'année **2024, le contexte macroéconomique persistant en France et en Europe n'avait pas offert au marché et aux experts la visibilité nécessaire permettant d'envisager une stabilité voire une amélioration de sa valeur.** Dans ce contexte, les valeurs constatées à fin 2024 ont poursuivi leurs atterrissages et ont conduit La Française REM **à repositionner, à compter du 1er janvier 2025, le prix de part en bas de borne, à 670 euros, actant une baisse de 19,76 %.**

Ces annonces de début 2025, relatives à la baisse du prix de part, 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. Et les équipes La Française REM sont donc restées plus que jamais pro-actives et très à l'écoute des locataires de la SCPI.

Des ressources majoritairement issues du plan de cession

En 2025, Épargne Foncière a enregistré une **collecte brute de 4,4 millions d'euros, dont l'intégralité a permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 6 528 parts.** À défaut de collecte nette, votre SCPI n'a pas réalisé d'investissement en direct. Elle a soldé ses engagements dans le fonds Immo Tourisme à hauteur de 6,1 millions d'euros et a poursuivi son plan d'arbitrage. Au total, **39 cessions ont été réalisées pour 55 344 m², dont 12 000 m² vacants, correspondant à un montant de 177,7 millions d'euros.** Ces ressources ont permis de financer les travaux et restructurations en cours, de rembourser une partie des emprunts contractés par votre SCPI et d'alimenter un fonds de remboursement à hauteur de 30 millions d'euros. Ce dernier a permis de traiter 44 672 parts sur la base du prix fixé à 538 euros et dans la limite de 45 parts par associé.

Une dégradation significative de la situation locative

L'année 2025 aura été marquée par l'attentisme persistant des utilisateurs 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 climat géopolitique mondial et la situation économique de la France, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter et ces derniers n'hésitent plus à négocier. Ce basculement du marché entraine 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.

La situation locative d'Épargne Foncière présente un solde commercial négatif en 2025 qui s'est traduit par des indicateurs immobiliers en baisse avec un taux d'occupation physique annuel 2025 à 87,4 % (vs. 89,2 % en 2024) et un taux d'occupation financier annuel à 90,4 % (vs. 92,7 % en 2024).
Sur le second semestre 2025, des négociations soutenues avec 6 grands locataires, sur des immeubles situés en périphérie parisienne détenus par Épargne Foncière, 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 votre SCPI s'élève à près de 13,4 M€.

Des valeurs d'expertises qui tendent vers une stabilité à l'exception de celles des bureaux français

Les expertises réalisées en fin d'année tendent vers une stabilité des valeurs de l'ensemble des patrimoines des SCPI gérées par La Française, à l'exception des bureaux de grande taille situés en France.

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 3,8 % par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2025, sa valeur de réalisation a baissé de 2,6 % par rapport au 30 juin 2025 (-5,82 % par rapport à fin 2024), pour s'établir à 581,52 euros par part et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 4,8 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution qui s'élève à 704,15 euros par part.

POSITIONNEMENT DU PRIX DE PART AU 31 DÉCEMBRE 2025

Valeur de réalisation	581,52 €
Valeur de reconstitution	704,15 €

Des distributions conformes aux annonces de début d'année
Afin d'optimiser les ressources d'Épargne Foncière, votre société de gestion a décidé en début d'année d'ajuster sa politique de distribution et de corréler les revenus distribués aux résultats de votre SCPI en n'intégrant plus les plus-values de cessions prévisionnelles.
Le résultat 2025 a permis de distribuer **31,20 euros par part. Le taux de distribution 2025 d'Épargne Foncière atteint 4,86 %** conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

Marché des parts : des mesures nécessaires
Malgré 30 millions d'euros de fonds de remboursement dotés en 2025, l'année a été marquée par une hausse constante des demandes de retrait. Au 31 décembre 2025, le nombre de parts en attente de retrait, représente 7,2 % de la capitalisation d'Épargne Foncière. Dans ce contexte, nous examinons de manière anticipée l'ensemble des dispositifs existants, incluant la suspension de la variabilité du capital.

Enjeux 2026

Ajustement des distributions
En raison de l'augmentation de l'offre immobilière 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.

En 2026, nous anticipons donc pour Épagne Foncière, une baisse de la distribution comprise entre 25 % et 30 % 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 et du désendettement du fonds. Cela se traduit par un objectif de distribution en 2026 compris entre **21,8 et 23,4 euros par part[2].**

Une nécessité de faire évoluer le réemploi des produits des cessions
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.

Retrouvez également Guillaume Allard, Président La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en scannant avec votre smartphone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url :
https://lp.la-francaise.com/fr/epargne-fonciere/

[1] Source : JLL.
[2] 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.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	946 258 182 €
Nombre de parts	6 184 694
Capitalisation	4 143 744 980 €
Nombre d'associés	57 289

Prix de souscription par part au 31 décembre 2024	835,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2025	670,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2025	-19,76 %
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2025	619,75 €

	2025 (en euros)	2024 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	289 471 279,91	314 688 071,37
dont loyers	155 106 908,84	163 732 935,75
Total des charges	117 566 334,67	126 412 381,08
Résultat	171 904 945,24	188 275 690,29
Distribution	194 197 273,10	228 742 319,52
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	946 258 182,00	953 092 998,00
Total des capitaux propres	4 320 802 770,45	4 355 355 054,67
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	4 716 565 054,63	4 785 668 505,41

	Global 2025 (en euros)	Par part 2025 (en euros)
Autres informations		
Résultat	171 904 945,24	27,62[1]
Distribution	194 197 273,10	31,20[1]

[1] Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	4 672 988 392,42	755,57
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	3 985 665 861,00	644,44

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025

PERFORMANCE GLOBALE

Taux de distribution[1]

4,86 %

- 4,12 % Distribution de résultat
- – Distribution de plus-values
- 0,53 % Distribution de report à nouveau
- 0,06 % Fiscalité Europe
- 0,15 % Fiscalité plus-values immobilière France

[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.

Taux de distribution	
Taux de distribution 2025 (A)	**4,86%**

Distribution (en euros par part)	
Distribution de l'exercice 2025[3] (B)	**31,20**
dont distribution de résultat	27,62
dont distribution de plus-values	-
dont distribution de report à nouveau	3,58
Fiscalité payée par le fonds (C)	**1,36**
Fiscalité Europe	0,36
Fiscalité plus-values immobilières France	1,00
Distribution brute (D)=(B)+(C)	**32,56**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2024	617,45
Valeur de réalisation 2025	581,52
Variation valeur de réalisation (E)	**-5,82 %**

Performance globale annuelle	
Prix de souscription au 1er janvier 2025 (F)	670,00
Prix de souscription au 1er janvier 2026 (G)	670,00
Performance globale annuelle ((D+(G-F))/F	**4,86 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier[4] (A)+(E)	**-0,96 %**

[3] Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
[4] Correpond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1). **Cet indicateur mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.**

Performance globale annuelle[2]

4,86 %

[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.

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	10 ans	15 ans
-0,80 %	**2,95 %**	**4,13 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

Valeur immobilisée des acquisitions	4 716 565 054,63
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(395 762 284,18)
Valeur comptable	**4 320 802 770,45**
Valeur comptable ramenée à une part	**698,63**

VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	3 985 665 861,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(389 142 820,45)
Valeur de réalisation	**3 596 523 040,55**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**581,52**

VALEUR DE RECONSTITUTION

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur de réalisation	3 596 523 040,55
Frais d'acquisition des immeubles	431 798 665,01
Commission de souscription	326 620 678,83
Valeur de reconstitution[1]	**4 354 942 384,38**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**704,15**

[1] Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

VALEUR IFI

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les contribuables résidents français dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2026 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
538,00	538,00

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2026.

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] EN DIRECT
247

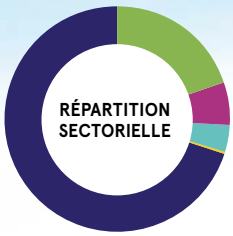
NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI
172

SURFACE EN EXPLOITATION
1 146 395 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
158 079 m²

[1] Détenus au 31/12/2025.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2025



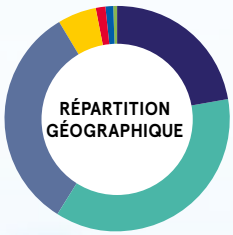
Bureaux
69,79 %

Commerces
19,79 %

Hôtels, tourisme et loisirs
6,21 %

Santé et éducation
3,78 %

Logistique et locaux d'activités
0,43 %



Paris
22,30 %

Île-de-France
36,79 %

Régions
32,40 %

Allemagne
5,53 %

Pays-Bas
1,58 %

Royaume-Uni
0,99 %

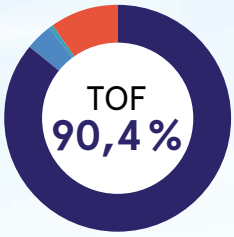
Irlande
0,41 %

TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :

Rappel : Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.
- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2025



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés
85,9 %

Locaux occupés sous franchise
4,0 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,3 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,1 %

Locaux vacants en recherche de locataire
9,6 %

CONCENTRATION LOCATIVE

1 311
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

28 %
des loyers

5
principaux locataires

11,38 %
des loyers

CAMPUS CYBER
3,3 %

C.S.F.
3,1 %

HIPTOWN BUREAUX FLEXIBLES
1,8 %

MONOPRIX EXPLOITATION
1,7 %

NESTLE FRANCE
1,6 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir (WALT)
5,0 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX DES 5 PRINCIPAUX ACTIFS (EN LOYER FACIAL)

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Tour Eria - PUTEAUX (92)	5,5
Le Cityscope - MONTREUIL (93)	3,0
Carré Daumesnil - PARIS (75012)	4,4
Le Smart'Up - CHÂTILLON (92)	5,4
Le Shift - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	6,2

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2025

En 2025, Épargne Foncière a réalisé 4 investissements pour un montant immobilier de

6,2 M€ HT AEM[1]

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS VIA SCI EN FRANCE

En 2025, la SCI LF Grand Paris Santé détenue à 0,52 % par Épargne Foncière, a réalisé l'acquisition décrite ci-dessous. Votre SCPI n'a pas participé au financement de cette acquisition mais en devient donc indirectement propriétaire.

94600 CHOISY-LE-ROI
13 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC

Cette acquisition concerne une maison de maître construite à la fin du XIXe siècle de plus de 500 m², avec un jardin de 300 m². Cette maison sera entièrement réhabilitée en habitat partagé dans le cadre d'un CPI (Contrat de Promotion Immobilière). La réhabilitation permettra d'accueillir 12 seniors et 1 logement indépendant de 70 m² situé dans l'aile droite viendra compléter le projet.

Les travaux prévoient d'améliorer très sensiblement la performance énergétique et environnementale de l'actif. La notation ESG, ainsi que le plan d'actions ISR seront définis lors de la livraison.

L'actif sera exploité par la société Chez Jeannette qui propose une alternative aux solutions existantes d'accompagnement des seniors en perte d'autonomie, en développant le modèle d'habitat partagé et accompagné.

Cet actif a été acquis pour 2,9 M€ AEM[1].

Surface : **565 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **0 €**
Acquis par la SCI LF Grand Paris Santé dont le capital au 31/12/2025 est détenu à **0,52 %** par Épargne Foncière.
Signature : **28/03/2025**

SANTÉ ET ÉDUCATION

En 2025, la SCI LF Hyde Park dont le capital au 31/12/2025 est détenue à 50,41 % par Épargne Foncière a réalisé l'acquisition décrite ci-dessous. Votre SCPI n'a pas participé au financement de cette acquisition mais en devient donc indirectement propriétaire.

66420 LE BARCARÈS
CLINIQUE LE FLORIDE – 1 AVENUE DE THALASSA

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage de clinique SMR (soins médicaux et de réadaptation) au Barcarès, à 30 km au nord de Perpignan, d'une surface de 7 857 m².

Cet établissement de rééducation-réadaptation fonctionnelle dispose de 120 lits d'hospitalisation et de 60 places d'hospitalisation de jour, est certifié « Haute Qualité de Soin » par la HAS (Haute Autorité de Santé). Il présente une très bonne performance énergétique et environnementale.

Cet actif a été acquis pour 31 M€ AEM[1] et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 48,17 %. Il est intégralement loué à Elsan dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans, avec une WALB de 11,5 ans.

Surface : **7 857 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **0 €**
Acquis par la SCI LF Hyde Park dont le capital au 31/12/2025 est détenu à **50,41 %** par Épargne Foncière.
Signature : 11/06/2025

SANTÉ ET ÉDUCATION

[1] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

En 2025, la SCI LF France Santé dont le capital au 31/12/2025 est détenue à 2,61 % par Épargne Foncière a réalisé l'acquisition décrite ci-dessous. Votre SCPI n'a pas participé au financement de cette acquisition mais en devient donc indirectement propriétaire.

LOOS (59120)
CLINIQUE LAUTRÉAMONT – 1 RUE DE LONDRES

Située au cœur de Loos, en périphérie immédiate de Lille et des principales voies de communication de l'agglomération lilloise, la Clinique Lautréamont est un centre psychiatrique spécialisé dans le diagnostic et le traitement des affections psychiques de l'adolescent et du jeune adulte, âgés de 8 à 25 ans, en hospitalisation libre.

La clinique a été construite en 2010 et est composée de 3 bâtiments en R+1 : une clinique pour les enfants de 8 à 15 ans, une clinique pour les jeunes adultes de 16 à 25 ans et une salle de restaurant. Chacun d'eux dispose d'un jardin sécurisé. Un jardin thérapeutique et des emplacements de stationnement extérieurs viennent compléter le service.

L'ensemble est entièrement loué à Clinéa, filiale du groupe Emeis dans le cadre d'un bail commercial d'une durée ferme de 12 ans.

Cet actif a été acquis pour 19 574 573 € AEM[1].

Surface : **4 100 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **0 €**
Acquis par la SCI LF France Santé dont le capital au 31/12/2025 est détenu à **2,61 %** par Épargne Foncière.
Signature : **10/12/2025**

SANTÉ ET ÉDUCATION

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS VIA OPCI EN FRANCE

Épargne Foncière a soldé son engagement dans le fonds LF Immo Tourisme avec une participation à hauteur de 6,1 M€ au dernier trimestre 2025.

Lancé en 2019, le fonds LF Immo Tourisme cible des hôtels 3 et 4 étoiles, des résidences de tourisme, des villages vacances et des campings 4 et 5 étoiles.

Le portefeuille est en cours de constitution avec 6 actifs acquis dont 5 livrés :

1 - Center Parcs, Pindères et Beauziac (47) ;
2 - Résidence tourisme 5* à Deauville (14) ;
3 - Résidence tourisme 5* à Méribel (73) ;
4 - Résidence de tourisme 4* à Saint-Raphaël (83) ;
5 - Résidence tourisme 4* à Serre-Chevalier (05) ;

Et 1 actif dont la livraison est prévue au 1er semestre 2026 :

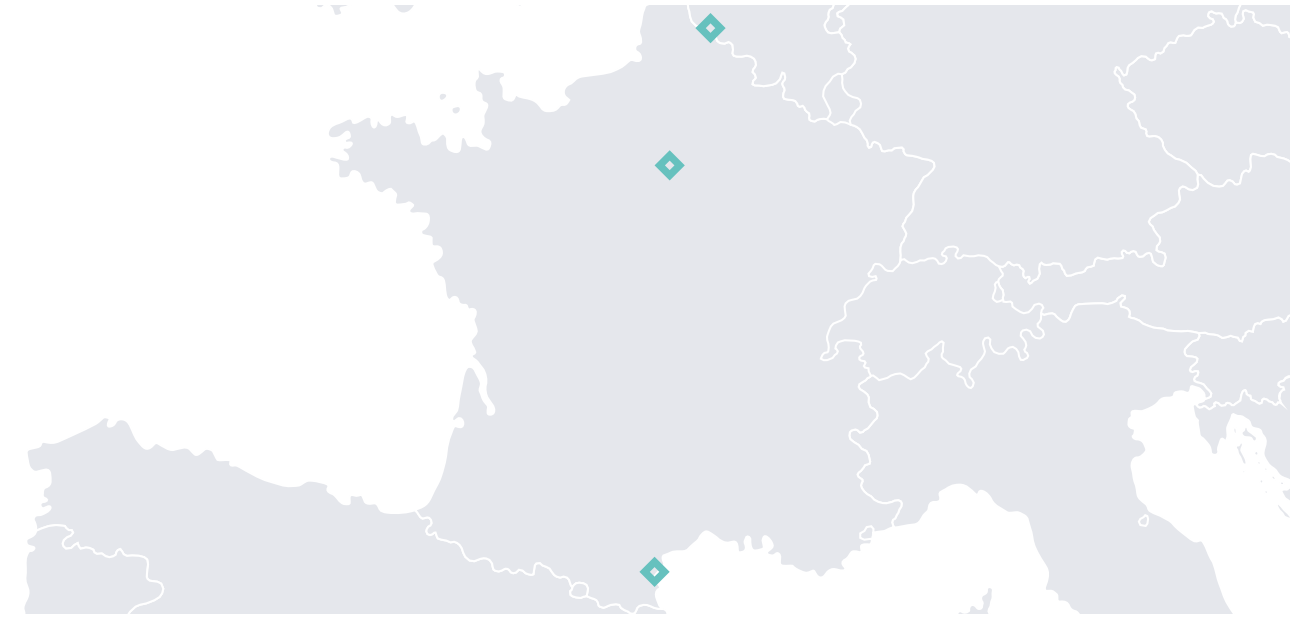
6 - Hôtel 4* à Marseille (13).

La valeur liquidative de cet OPCI au 31/12/2025 est de 909,77 €/part pour un actif net de 80 929 764,26 €.

Apport en capital de votre SCPI en 2025 : **6 150 000 €**

Acquis par l'OPCI LF Immo Tourisme dont le capital au 31/12/2025 est détenu à **29,32 %** par Épargne Foncière.

HÔTELS, TOURISME ET LOISIRS



[1] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

CESSIONS DE L'EXERCICE 2025

En 2025, Épargne Foncière a réalisé un plan d'arbitrages de 39 actifs pour un montant total de 177,7 millions d'euros.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[1] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[1]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle[2] (euros)	Valeur d'expertise[2] (euros)	Prix de cession brut (euros)
13/02/25	Casino 13 avenue de Longueil 78600 MAISONS-LAFFITTE	COM	100	3 203		23/12/08	8 743 707	11 690 000	12 000 000
14/02/25	19 rue de Prony 75017 PARIS	BUR	100	346		24/12/98	1 646 449	5 250 000	5 300 000
14/02/25	14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	COM	100	4 490	4 490	24/10/05	12 658 200	4 900 000	4 800 000
26/02/25	Domaine de Pelus - Ilôt D3 19 avenue Pythagore 33700 MÉRIGNAC	BUR	100	1 113		31/08/04	1 488 487	1 455 000	1 450 000
05/03/25	57 rue Auguste Perret 94000 CRÉTEIL	BUR	100	1 077	164	30/09/93	1 060 744	1 425 000	1 310 000
28/03/25	17 bis rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	BUR	33	604	44	30/05/90	1 198 309	3 613 500	4 290 000
31/03/25	Intersport 3 place de Bretagne 44000 NANTES	COM	100	3 092		19/05/16	9 670 000	8 850 000	8 450 000
20/05/25	90 avenue des Roseaux 57155 MARLY	ENT	100	4 710		01/03/13	6 178 370	6 490 000	6 500 000
04/06/25	Haut Lévèque - Bât. 27 28 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	BUR	100	1 167	1 167	30/11/01	1 612 747	1 220 000	1 250 000
13/06/25	7-9 avenue Galliéni 94250 GENTILLY	BUR	100	3 452	3 452	11/01/88	9 228 706	7 395 000	6 864 000
30/07/25	Grand Frais* 2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	COM	100	2 540		28/12/00	2 862 571	4 150 587	4 350 000
30/07/25	Lidl* 2 rue de la Vallée et 4 rue de Nerbevaux 54390 FROUARD	COM	100	1 500		29/12/03	1 896 827	2 600 000	2 720 000
29/08/25	La Halle 88 rue Thomas Edison - 45770 SARAN	COM	100	1 148		11/05/82	647 908	2 185 000	2 201 499
18/09/25	Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau et 8 place de la Bourse 75002 PARIS	BUR	15	1 017	53	30/09/04	14 236 500	12 938 929	12 509 250
25/09/25	49 avenue Kléber - Entresol 75016 PARIS	BUR	100	272	272	19/09/67	853 715	2 890 000	2 848 000
25/09/25	116-120 rue de la Tour - 1er étage 75016 PARIS	BUR	100	306		05/07/68	693 643	2 710 000	2 670 000
25/09/25	39 rue Jean Goujon - RdC 75008 PARIS	BUR	100	188		18/09/68	548 816	1 915 000	1 887 000
25/09/25	53 rue Pergolèse - 3e étage 75016 PARIS	BUR	100	405	405	07/11/69	1 227 215	3 900 000	3 843 000
25/09/25	58 rue Pierre Charron - 4e étage 75008 PARIS	BUR	100	378		23/07/70	1 364 419	5 315 000	5 237 000
25/09/25	36 avenue de Wagram - 1er étage 75008 PARIS	BUR	100	149	149	14/12/70	653 900	1 600 000	1 577 000
25/09/25	16 rue Kepler - 1er étage 75116 PARIS	BUR	100	115		07/06/79	449 725	1 320 000	1 301 000
25/09/25	124 bis avenue de Villiers - 4e étage 75017 PARIS	BUR	100	258	258	02/04/91	868 959	1 900 000	1 872 000
25/09/25	7-9 rue Montevideo - 1er étage 75016 PARIS	BUR	100	197	108	19/07/68	599 219	2 000 000	1 971 000
25/09/25	47-51 rue d'Alleray - RdC 75015 PARIS	BUR	100	394		16/05/69	340 618	2 283 000	2 249 000
25/09/25	87 avenue Michel Bizot - RdC 75012 PARIS	BUR	100	63		14/11/69	142 540	420 000	414 000
25/09/25	106 rue de Richelieu - 3e étage 75002 PARIS	BUR	100	168		26/07/90	530 000	1 640 000	1 616 000

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

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[1] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[1]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle[2] (euros)	Valeur d'expertise[2] (euros)	Prix de cession brut (euros)
25/09/25	118 rue de Vaugirard - Rdc et 1er étage 75006 PARIS	BUR	100	464	464	30/07/76	3 366 334	4 190 000	4 128 000
29/09/25	Five Guys 2 rue des Innocents 75001 PARIS	COM	100	580		04/12/02	4 251 848	11 150 000	11 420 000
13/10/25	10-20 rue Marceline Leloup 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	COM	100	241	241	26/07/07	952 301	298 000	210 000
14/10/25	Horizon Sainte-Victoire 970 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100	2 732	309	17/06/05	4 412 704	4 837 000	4 500 000
23/10/25	12 rue Léonidas 75014 PARIS	BUR	100	1 136		15/10/68	2 698 348	6 390 000	6 296 000
24/10/25	19 avenue Franklin Roosevelt 75008 PARIS	BUR	100	289		12/01/70	1 067 143	4 100 000	4 000 000
06/11/25	Lieu dit le Seugnon Avenue du Chêne Saint-Amand 52100 SAINT-DIZIER	COM	100	2 530		11/12/08	2 903 859	2 155 000	1 976 722
01/12/25	Le Franklin 1 rue Benjamin Franklin 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	100	3 539		18/12/15	7 753 919	7 315 000	7 620 000
12/12/25	SCI LF OFFENBACH Elise - Elisabethstrasse 65 DE 40217 DÜSSELDORF - ALLEMAGNE	BUR	31	2 948	18	03/12/16	8 287 129	12 354 540	12 085 710
17/12/25	LF MULTI BBQ Buffalo Grill 107 rue de Chanzy - 59260 LEZENNES	COM	74	469		18/02/15	1 306 152	1 523 823	1 324 099
17/12/25	LF MULTI BBQ Buffalo Grill 446 rue des Marettes - La Glacerie 50470 CHERBOURG-EN-COTENTIN	COM	74	522		18/02/15	968 464	1 627 384	1 722 068
17/12/25	LF MULTI BBQ Buffalo Grill - CC La Lézarde - D489 76290 MONTIVILLIERS	COM	74	401		30/05/17	1 561 151	1 819 711	1 509 029
18/12/25	Cap 9 31 rue Gorge de Loup 69009 LYON	BUR	100	7 139	327	28/12/17	21 051 672	19 190 000	19 412 000
Total général				**55 344**	**11 921**		**141 983 318**	**179 006 474**	**177 683 377**

[1] Quote-part détenue par la SCPI.
[2] Valeurs : dernières connues au 31/12/2024 pour 1er semestre puis au 30/06/2025 à compter du 2ème semestre.

GESTION LOCATIVE

RELOCATION, RÉSORPTION DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2025

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Renégociation Location	Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	4 369	2 709 *62 %*	04/2025 08/2025	2 424 m² SATEC : nouveau bail 9 ans sur surface réduite de 631 m², 285 m² THE CONSUMER GOODS FORUM : bail 6/9 ans.
Renouvellement	Eurasanté 970-990 rue Eugène Avinée 59120 LOOS	BUR	2 962	1 962	1 962 *100 %*	07/2025	G.I.E. CIBAIL : avenant de renouvellement 3/6/9 ans.
Location	Nice Space 4-6 rue des Grenouillères 06200 NICE	BUR	4 402	1 611	1 611 *100 %*	10/2025	ENEDIS : bail 9 ans.
Location	Galaxia 4 rue du Groupe d'Or 31700 BLAGNAC	BUR	15 396	1 626	1 626 *100 %*	06/2025 11/2025	1 195 m² EAD AEROSPACE AIRWORTHINESS : bail 3/6/9 ans, 431 m² KARDHAM : bail 3/6/9 ans.
Renouvellement	23-27 rue Auguste Vacquerie 75116 PARIS	BUR	535	535	535 *100 %*	01/2025	ASSOCIATION ARPP (AUTORITÉ DE RÉGULATION PROFESSIONNELLE DE LA PUBLICITÉ) : avenant de renouvellement 3/6/9 ans.
Location	Le Print 6-6bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	BUR	8 398	623	623 *100 %*	03/2025	APAVE DIGITALE : bail 6/9 ans puis extension le même mois.

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP[1] (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Location	Tour Aviso - Bât. A 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 848	768	768 *100 %*	04/2025 08/2025	393 m² MOBILITY TRADER FRANCE : bail 9 ans, 375 m² GROUPE SPECIAL LINES - GSL : bail 4/9 ans.
Location	15 rue de Musset 75016 PARIS	BUR	478	478	478 *100 %*	09/2025	SCP D'AVOCATS « HB & ASSOCIÉS » : bail 6/9 ans.
Location	Basalt 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr 69009 LYON	BUR	9 508	1 295	1 295 *100 %*	01/2025	854 m² SIMPLIFIA : bail 3/6/9 ans, 441 m² NEW-E : bail 3/6/9 ans.
Location	Le Shine 62-70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 611	537	537 *100 %*	10/2025	FONDATION SANTÉ SERVICE : bail 6/9 ans.
Renouvellement	Résidence Club Montsouris 18 bis-20 rue d'Alésia 75014 PARIS	SANTÉ	1 150	1 150	1 150 *100 %*	07/2025	RÉSIDENCE CLUB LE MONTSOURIS : bail 10 ans.
Location	Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	846	846 *100 %*	07/2025	STATIGEST : bail 6/10 ans.
Renouvellement	405 rue de Vaugirard 75015 PARIS	COM	818	818	818 *100 %*	10/2025	SUPER 15V : avenant de renouvellement 6/10 ans.
Maintien surface réduite	Le Patio 35 et 37 rue Louis Guérin 69100 VILLEURBANNE	BUR	12 760	707	707 *100 %*	05/2025	SOLOCAL : nouveau bail pour 3/6/9 ans réduit de 849 m².
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Renégociation	Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	BUR	15 400	16 688	8 344 *50 %*	01/2025	GROUPE INTERMARCHÉ : bail 9 ans/
Renouvellement	Panside 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	10 033	7 905	5 850 *74 %*	01/2025	SODEXO : nouveau bail 9 ans sur le Panorama Seine.
Réduction Location	Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	BUR	41 122	10 375	6 640 *64 %*	01/2025 03/2025 12/2025	3 559 m² SOPRA STERIA : nouveau bail 6/9 ans (réduit), 250 m² OPH EST ENSEMBLE HABITAT : bail 3/6/9 ans, 927 m² GIP HABITAT ET INTERVENTIONS SOCIALES : nouveau bail 6/9 ans (réduit), 1 904 m² CAISSE CENTRALE ACTIVITÉ SOCIALE : bail 4/6/9/10 ans.
Renouvellement	Axialys 1 et 2 276/275 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	24 324	10 817	3 029 *28 %*	07/2025	GROUPE RANDSTAD FRANCE : avenant de renouvellement 6/9/10 ans.
Renouvellement	Areine 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	10 358	2 147	1 589 *74 %*	01/2025	LA MAISON BLEUE : bail 6/9/10 ans. Une sortie partielle est prévue au bail pour 01/2026 (-488 m²).
Renégociation	Colombia 60 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	BUR	10 267	3 852	2 119 *55 %*	01/2025	BABILOU : nouveau bail 6/9 ans réduit de 802 m² (QP).
Location	Am Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG - ALLEMAGNE	BUR	3 897	1 286	399 *31 %*	01/2025 02/2025 06/2025	81 m² SCHULTE & BRUNS : bail 7 ans, 162 m² HAUCK PATENT : bail 12 ans, 156 m² MATURUS FINANCE : bail 10 ans.
Location	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	ARCH	30 297	4 529	1 403 *31 %*	11/2025	UNIVERSITÄT STUTTGART : bail 5 ans sur local d'archives.
Location	Koivistokade 60-82 NL 1076 EL AMSTERDAM - PAYS-BAS	BUR	4 816	766	383 *50 %*	01/2025 03/2025 10/2025	132 m² YOUR MAJESTY : bail 3 ans, 141 m² APE STUDIO : bail 5 ans, 110 m² SKINS MODEL MANAGEMENT : bail 5 ans avec 3 ans d'option de renouvellement.
Location	Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	BUR	20 590	427	221 *51,8 %*	12/2025	INGENIÉRIE GÉOGRAPHIQUE NUMÉRIQUE FRANÇAISE INTERNATIONALE : bail 9 ans.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2025

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	BUR	14 262	14 234	9 252 *65 %*	10/2025	BNP PARIBAS : congé.
Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 742	4 742	2 845 *60 %*	06/2025	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS : congé.
Le Shine 62-70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS -PERRET	BUR	3 611	1 623	1 623 *100 %*	05/2025	1 086 m² SBG TECHNICAL SERVICE - SMART BOX : congé, 537 m² MAESINA : congé.
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	BUR	19 148	19 148	1 915 *10 %*	09/2025	VEOLIA ENVIRONNEMENT : congé. Bail signé avec la DDFIP sur 721 m² effet 07/2026.
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	2 270	2 270 *100 %*	07/2025	875 m² BPI FRANCE FINANCEMENT : congé BPCE IMMO EXPLOITATION : surface réduite de 1395 m² sur 3 075 m² au titre d'un nouveau bail. Maintien sur 1 680 m².
Basalt 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr 69009 LYON	BUR	9 508	2 425	2 425 *100 %*	01/2025	AGICAP : restitution de surface. Maintien sur 2 864 m².
ZAC de Saint-Martin du Touch 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	BUR	5 866	5 866	1 760 *30 %*	12/2025	ALTEN : congé. Maintien même surface au 01/01/2026.
21 boulevard de la Marquette 31000 TOULOUSE	BUR	11 539	1 001	1 001 *100 %*	04/2025	EASYMILE : restitution de surface. Maintien sur 1 926 m².
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	1 018	631 *62 %*	03/2025	SATEC : restitution partielle au titre d'un nouveau bail. Maintien sur 2 424 m² (QP).
38-40 rue de Bassano 75008 PARIS	BUR	1 214	490	490 *100 %*	03/2025	CYLAD CONSULTING : congé.
Parc du Jour et de la Nuit 101-103 boulevard Jean-Jaurès 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	800	800	800 *100 %*	12/2025	SEPTIME : congé.
Shades Mühlenstraße 25 DE 13187 BERLIN - ALLEMAGNE	BUR	14 176	1 205	1 205 *100 %*	06/2025	ZALANDO : restitution partielle prévue au bail.
61 rue de Rennes 75006 PARIS	COM	251	251	251 *100 %*	08/2025	NEW DESIGN IP : liquidation.
Le Patio 35 et 37 rue Louis Guérin 69100 VILLEURBANNE	BUR	12 760	777	777 *100 %*	05/2025	OLD SKULL GAMES : restitution de surface.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Le Prism 125 avenue de Paris 92320 CHÂTILLON	BUR	15 400	15 400	3 080 *20 %*	12/2025	ORANO : résiliation amiable pour signature d'un nouveau bail au 01/01/2026 à surface identique.
Panside 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	10 033	2 128	1 575 *74 %*	06/2025	SODEXO : résiliation amiable du bâtiment Dockside. Promesse de vente signée en 12/2025. Vente prévue en 2026.
Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	BUR	41 122	2 821	1 805 *64 %*	12/2025	896 m² AFPA 31/12/2025. Réduction de surface. Avenant signé au 01/01/2026 restituant le 18e étage incluant prorogation : 31/12/2026. 909 m² MUTUELLE MNFCT : congé
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	BUR	11 433	1 133	283 *25 %*	10/2025	ÉTABLISSEMENT DE L'ARS : réduction partielle. Maintien sur 1 882 m² (QP).
Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	1 516	596 *39,3 %*	12/2025	SOGEPROM : réduction de surface. Maintien sur 1 255 m² (QP).
Ulmer Straße 2-6 DE 70629 LEINFELDEN-ECHTERDINGEN - ALLEMAGNE	BUR	14 437	855	148 *17 %*	03/2025	KÖSTER : libération partielle.

[1] Quote-part de la SCPI.

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

VACANTS

Au 31 décembre 2025, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 158 082 m² (139 207 m² fin 2024) et se répartissent comme suit :

Paris	8 853 m²	5,6 %
Île-de-France	94 359 m²	59,7 %
Région	40 870 m²	25,9 %
Europe	14 000 m²	8,9 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2025 un loyer potentiel de 31,3 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2025 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP[1] (m²) (%)	Commentaires
Dont actifs en direct					
Step'Up 7 rue du Débarcadère - 93500 PANTIN	BUR	14 262	13 933	9 057 *65 %*	À la suite du départ de BNP PARIBAS au 31/10/2025. Commercialisation en cours, quelques visites mais pas d'intérêts.
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	7 949	4 928 *62 %*	Commercialisation en cours, peu de visites.
O'Mallet 2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	4 683	4 683	4 683 *100 %*	Travaux en cours : rénovation équipements techniques, mises aux normes, valorisation du hall d'entrée et rénovation d'étage témoin de bureaux. Pas de prospect à ce jour. Commercialisation à la division par plateau.
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	BUR	30 260	30 260	9 078 *30 %*	Secteur très concurrentiel. Quelques visites et offres locatives.
Galaxia 4 rue du Groupe d'Or - 31700 BLAGNAC	BUR	15 396	8 235	8 235 *100 %*	Pas de prospect à ce jour sur le solde restant à louer.
Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	BUR	10 848	4 095	4 095 *100 %*	Visites et intérêts sur des petites surfaces.
Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 742	4 742	2 845 *60 %*	Vacant depuis 07/2025 après départ des NOUVEAUX CONSTRUCTEURS. Bail signé sur la totalité par AUBAY avec effet 11/2026, après travaux bailleur.
Station SQY 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 789	12 948	6 085 *47 %*	Plusieurs offres envoyées sur les surfaces vacantes. Un bail signé avec DENTSPLY sur 824 m² (QP) effet 10/2026.
Le Shine 62-70 rue de Villiers - 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 611	1 999	1 999 *100 %*	Poursuite de la commercialisation à la division par lot. Aucun prospect à ce jour.
Le Print 6-6bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS	BUR	8 398	1 951	1 951 *100 %*	Commercialisation en cours.
Le Confluent 4 rue Eugène Renault - 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	2 791	2 791 *100 %*	Commercialisation en cours.
Ô Saone 4 quai des Étroits - 69005 LYON	BUR	10 325	3 472	3 472 *100 %*	Commercialisation en cours.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Le Jazz - 27-31 cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	7 468	7 242	5 359 *74 %*	Plusieurs contacts en cours sur des segments de surfaces variés.
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	9 381	9 381	5 160 *55 %*	Travaux de rénovation nécessaires à la relocation en cours et livrés fin du 1er trimestre 2026 (hall, plateau témoin, plateau serviciel, plateau en plug & play).
Areine - 146 à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	10 358	3 342	2 473 *74 %*	Commercialisation en cours. Quelques contacts. Secteur Boulogne très concurrentiel.
Panside 224 et 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	10 033	2 128	1 575 *74 %*	Libération du bâtiment Dockside sous promesse de vente.
Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	BUR	41 122	5 044	3 228 *64 %*	Marché local toujours atone.
Track Oosterdoksstraat 114 NL 1011 DK AMSTERDAM - PAYS-BAS	BUR	9 947	4 302	2 151 *50 %*	Des visites. Travaux de repositionnement du hall d'entrée et partie communes : livraison fin 01/2026. Étude en cours de divisibilité des plateaux pour lancement fin 2e trimestre 2026.
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	BUR	20 590	2 188	1 133 *51,79 %*	Commercialisation en cours.
The Laim - Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH - ALLEMAGNE	BUR	14 506	3 276	1 015 *30,99 %*	Quelques visites dans un marché difficile. Certification BREEAM en cours.
Wellcome 8 -16 rue Paul Vaillant Couturier - 92240 MALAKOFF	BUR	14 291	4 111	1 233 *30 %*	Sortira des vacants au 01/01/2026 avec la relocation à ORANO bail 3/6/9 ans.

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP[1] (m²) (%)	Commentaires
Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	2 193	862 *39,30 %*	Bail signé pour 301 m² (QP) avec INTERNATIONAL COOKWARE, effet 04/2026.
Colombia 60 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES	BUR	10 144	2 433	1 338 *55 %*	Contact en cours sur 917 m² (QP) effet 07/2026.
41 Corn Street GB BS0 1ZZ BRISTOL - ROYAUME-UNI	BUR	2 237	1 754	378 *21,53 %*	Après la liquidation de HUBOO TECHNOLOGIES en 09/2025. Travaux de repositionnement en cours : livraison fin 03/2026.
Gilbert House - 39 Corn Street GB BS0 1ZZ Bristol - ROYAUME-UNI	BUR	1 159	854	184 *21,53 %*	Après la liquidation de HUBOO TECHNOLOGIES en 09/2025. Travaux de repositionnement en cours : livraison fin 01/2026.
Dont actifs en restructuration					
Lumicon - Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	BUR	30 297	24 396	7 560 *30,99 %*	Actif en cours de repositionnement.
Le Cinq 11 boulevard Alfred Daney 33000 BORDEAUX	BUR	4 436	4 122	4 122 *100 %*	Hors lot de commerce, bail en état futur de rénovation signé avec l'ASSOCIATION CESI pour la totalité des surfaces vacantes, effet 01/2027.

[1] Quote-part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2026 au 30/06/2026) portent sur 32 246 m², soit 2,81 % de la surface en exploitation (1 146 395 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct						
Le Gavroche 190 rue Championnet - 75018 PARIS	BUR	5 328	3 294	3 294 *100 %*	03/2026	HIPTOWN : congé.
Le Sadena 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	BUR	13 042	5 489	5 489 *100 %*	04/2026	VCSP GENIE CIVIL France : congé.
Le Print 6-6bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS	BUR	8 398	1 687	1 687 *100 %*	06/2026	NEXT FORMATION : congé.
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	BUR	23 474	4 474	2 012 *45 %*	04/2026 06/2026	417 m² SANTERNE IDF : congé, 864 m² WESTCON GROUP EUROPEAN OPERATIONS LIMITED : congé, 731 m² TELEPERFORMANCE France : congé.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Le Smart'up - 117-133 avenue de la République - 92320 CHÂTILLON	BUR	23 215	6 528	3 264 *50 %*	03/2026	COMPASS : congé.
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	BUR	7 573	7 573	1 969 *26 %*	06/2026	HIPTOWN fin du bail dérogatoire au 30/06/2026. Prorogation au 30/06/2027 en cours.
Axialys 1 et 2 - 276 (AX1) / 274 (AX2) avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	24 324	13 507	3 782 *28 %*	04/2026	DIRCOFI : congé.
Le Shift - 25-45 rue du Colonel Pierre Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	47 213	4 784	686 *14 %*	02/2026	NESTLÉ FRANCE : restitution du 7e étage.
Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	BUR	41 122	1 570	1 005 *64 %*	06/2026	ASSOCIATION EPAF : congé.

[1] Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 1 440 785,47 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 3 577 960,21 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 2 137 174,74 euros.

Au 31 décembre 2025, la provision pour créances douteuses s'établit à 10 564 598,82 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise de provision pour risque significative, il convient d'évoquer le dossier Castorama (rue des Arpents, Zac des Brateaux à Villabé 91100), dont le contentieux portait sur le risque de restitution par la SCPI, d'une part du loyer trop-perçus dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer, et d'autre part de la TEOM. Un accord amiable ayant été conclu avec le locataire pour la restitution et le renouvellement du bail permettant de mettre un terme au litige, une reprise de provision a pu être effectuée en 2025 pour 1 767 819 euros.

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :
- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretiens, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour gros entretiens existant au 31 décembre.

2025	En euros
Travaux réalisés	20 292 187,05
Provisions pour travaux au 31 décembre	6 619 463,73

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
34-34 bis et 36 rue Antoine Primat	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Mise en place vanne d'équilibrage sur chaque appareil et non motorisé, bouclages boucles d'eau.	164 112,93
12 à 16 rue Sarah Bernhardt	NANTERRE	Installation d'un système pour la couverture totale du réseau téléphonique sur l'immeuble.	87 476,49
105 rue René Descartes	BOULOGNE-BILLANCOURT	Installation bornes recharges véhicules électriques.	69 694,36
16 rue de Tournai	PARIS	Mise en place d'un portail et d'une grille de fermeture sur parking aérien.	68 536,13
49-51 quai de Dion Bouton	BORDEAUX	Réfection de la totalité de la régulation.	54 609,87

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1 avenue des Prés	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Restructuration lourde en site occupé de l'immeuble.	6 415 921,35
61 avenue Jules Quentin	NANTERRE	Démolition de Vectorial pour construction de WE.	681 114,78
43 rue Abel Gance	BOULOGNE-BILLANCOURT	Restructuration de l'immeuble sous forme d'un CPI.	48 081,41
15 rue de Musset	PARIS	Restructuration actif.	10 800,00
Cours Journu Auber	BORDEAUX	Travaux sur locaux vacants pour ERP.	7 816,00

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
4 place du 8 mai 1945	LEVALLOIS-PERRET	Remise en état des lots vacants et travaux du hall espaces coworking et salles ployvalentes, restaurant et patios, locaux vélos, création de douches, paliers d'étages.	2 403 563,89
4 rue Eugène Renault	MAISONS-ALFORT	Remise en état.	699 140,06
35 et 37 rue Louis Guérin	VILLEURBANNE	Travaux de remise en état locative.	684 940,00
13-15 avenue de la Métallurgie	LA PLAINE SAINT-DENIS	Participation financière du bailleur aux travaux.	413 270,65
49-51 quai de Dion Bouton	PUTEAUX	Division physique et électrique en trois lots.	395 708,45

TRAVAUX NON COUVERTS PAR LA PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Rue des Aulnes	AUNEUIL	Réfection du complexe d'étanchéité en bac sec, sécurité et mise en conformité du chéneau.	230 103,00
Route de Verneuil	DAMVILLE	Rechapage du complexe d'étanchéité, remplacement des couvertines et garde-corps à fixation mécannique, remplacement des lanterneaux.	218 874,50
3 place de Bretagne	NANTES	Audits et métrés arbitrage.	214 476,32
105 rue René Descartes	AIX-EN-PROVENCE	Remplacement gainable.	146 210,53
33 avenue du Maine	PARIS	Travaux et charges.	98 293,47

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
11 boulevard Alfred Daney	BORDEAUX	Étude programmatique avec le preneur.	95 150,00
16 rue de Tournai	LILLE	Retrait des matériaux amiantés dans le cadre des travaux de remplacement des ascenseurs.	49 437,27
400 promenade des Anglais	NICE	Mission assistance gestion sinistre et examen dalles béton parking avec carottages.	48 828,44
1025 rue Henri Becquerel	MONTPELLIER	Étude géotechnique.	33 602,20
168 rue d'Arnage	LE MANS	Réfection des couvertines, évacuation des eaux pluviales et sécurité des cellules tiers.	30 884,00

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI Épargne Foncière s'élève au 31 décembre 2025 à 4 672 988 392 euros, dont 2 794 295 243 euros d'actifs détenus en direct et 1 878 693 149 euros d'actifs détenus au travers de divers fonds immobiliers. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 3,8 % par rapport à l'exercice précédent.

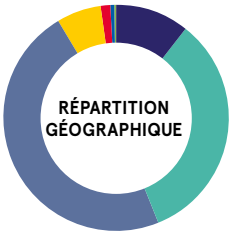
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, la surface du patrimoine d'Épargne Foncière détient une superficie acquise (VEFA inclus) 1 146 395 m².

Répartition par nature de locaux

Bureaux 61,36 %
Commerces 28,41 %
Santé et éducation 4,44 %
Hôtels, tourisme et loisirs 4,10 %
Logistique et locaux d'activités 1,69 %

Répartition géographique



Paris 10,73 %
Île-de-France 33,17 %
Régions 47,51 %
Allemagne 6,39 %
Pays-Bas 1,47 %
Royaume-Uni 0,51 %
Irlande 0,22 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025[1]

	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	728 006 666,02	241 432 000,00	67 230 000,00		5 431 468,41	1 042 100 134,43	22,30 %
Île-de-France	1 458 290 522,30	191 445 848,03	18 200 000,00	11 660 000,00	39 439 965,36	1 719 036 335,69	36,79 %
Régions	737 067 924,22	466 165 237,51	171 008 443,36	8 595 000,00	131 724 470,01	1 514 561 075,10	32,41 %
Allemagne	198 828 890,13	25 647 156,34	33 743 839,76			258 219 886,23	5,53 %
Irlande	18 999 553,49					18 999 553,49	0,41 %
Pays-Bas	74 132 500,00					74 132 500,00	1,59 %
Royaume-Uni	45 938 907,48					45 938 907,48	0,98 %
Total en €	**3 261 264 963,65**	**924 690 241,87**	**290 182 283,12**	**20 255 000,00**	**176 595 903,77**	**4 672 988 392,42**	
Total en %	**69,79 %**	**19,79 %**	**6,21 %**	**0,43 %**	**3,78 %**		**100,00 %**
Total 2024 en €	**3 565 648 764,92**	**975 402 072,24**	**288 248 533,74**	**26 290 000,00**	**170 777 542,17**	**5 026 366 913,06**	
Total 2024 en %	**70,94 %**	**19,41 %**	**5,73 %**	**0,52 %**	**3,40 %**		**100,00 %**

[1] Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote-part de détention du capital).

PATRIMOINE DÉTENU AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION ET EN EUROS)

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Santé et éducation	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	243 711,45	103 971,95		31 868,19	379 551,60
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	1 761 129 773,72	298 180 862,41	73 214 478,30	110 782 708,06	2 243 307 822,49
Valeurs estimées du patrimoine	1 337 039 520,65	363 590 441,87	72 322 283,12	105 740 903,77	1 878 693 149,42

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2025

Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2025 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30,00 % de la valeur d'acquisition des actifs

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	1 672,48
Dettes et engagements	19,62 %	1 094,08
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 2,8 ans)	15,58 %	868,67
- dont emprunts court terme	3,54 %	197,41
- dont opérations immobilières en VEFA	0,50 %	28,00

GARANTIES

Dans le cadre des emprunts immobiliers et des découverts bancaires, les emprunteurs ont octroyé les garanties suivantes :

- suretés réelles immobilières (privilège de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers ;
- nantissement des parts sociales et des comptes bancaires des SCI détenus par la SCPI ;
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

LEVIER AIFM

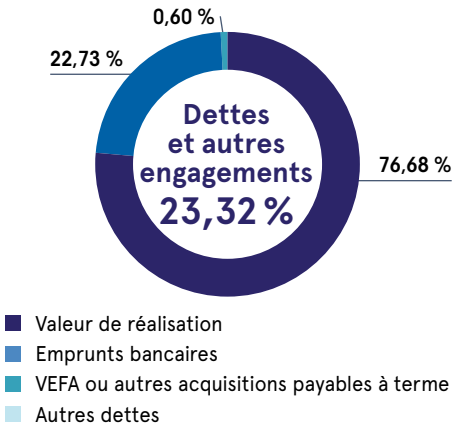
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 126 % de la valeur des actifs.

[1] Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :
- l'exposition représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI ;
- la VNI correspondant à l'actif net ou la valeur de réalisation.

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2025

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2025 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.



FINANCEMENTS MIS EN PLACE HORS VEFA EN EUROS (MÉTHODE ASPIM)

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(308 501 988,25)	(757 577 616,88)	(1 066 079 605,13)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que le changement substantiel survenu au cours de l'exercice est le suivant :

MODIFICATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA SCPI ÉPARGNE FONCIÈRE

Suite à la modification des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI intervenue au 31 décembre 2024, la société de gestion a décidé de faire évoluer les conditions de souscription de la SCPI Épargne Foncière. En conséquence, depuis le 1er janvier 2025, le prix de souscription de la SCPI Épargne Foncière a diminué de 19,8 % et s'établit à 670 euros.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

CONTEXTE GÉOPOLITIQUE

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier.

À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

3/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Épargne Foncière, bénéficient de la mise à disposition des directions « Conformité, Contrôle Interne, Risques non-côtés » et « Risques Opérationnels / Pilotage des risques » du Groupe.

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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 ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de 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.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

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 du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

Risque lié au crédit
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 l'acquisition en l'état futur d'achèvement
Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit promoteur.

Risque lié à l'effet de levier
L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

Risque de gestion discrétionnaire
Il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Risque de durabilité
Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion
La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.
La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un porteur ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel s'est élevé à :

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe
220	15 586 999,80	14 097 594,81	90,44 %

Variable	Nombre bénéficiaire variable	% variable
1 489 404,99	83	9,56 %

Total rémunération Cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
1 140 302,82	3 453 947,49

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique est revue et validée par le conseil de surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française[1].

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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 ou 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 La Française Real Estate Managers 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. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veuillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, 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. Pour prendre connaissance de vos droits :
https://www.la-francaise.com/fr-fr/politique-de-cookies.html
https://www.la-francaise.com/fr-fr/politique-de-confidentialite.html

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.

(1) https://cdnwmsi.e-i.com/SITW/wm/global/1.0.0/la-française/assets/content/download/Politique_de_remuneration_Groupe_La_Francaise___2025_01_07.pdf

4/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM

La Française REM place les critères E, S et G au cœur des politiques d'investissement et de gestion de ses actifs immobiliers, afin de répondre aux besoins de ses locataires, aux attentes de ses investisseurs et d'anticiper les réglementations nationales et européennes.

Bilan 2025

Sur le périmètre des SCPI de La Française REM[1], après trois baisses consécutives entre 2022 et 2024, les émissions de CO_2 reculent une nouvelle fois de 9 % en 2025 pour s'établir en moyenne à 13,3 $kgCO_2/m^2/an$.

ÉMISSIONS DE CO_2 2022	ÉMISSIONS DE CO_2 2023	ÉMISSIONS DE CO_2 2024	ÉMISSIONS DE CO_2 2025
19,9 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$	16,0 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$	14,6 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$	13,3 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$
-20,0 %	-8,0 %	-9,0 %	

La hausse continue des tarifs énergétiques pèse directement sur les charges d'exploitation de nos locataires et donc sur la rentabilité de vos SCPI. Chaque action menée pour réduire les consommations d'énergie défend la valeur des actifs immobiliers et anticipe les exigences réglementaires françaises et européennes.

Solutions innovantes

Collecte et fiabilisation des données

Depuis 5 ans, la société de gestion collecte et fiabilise les consommations d'énergie réelles afin de pouvoir suivre l'impact concret de ses actions sur la performance énergétique. En 2025, un effort particulier a été mené pour accélérer la collecte à l'international, une démarche encore peu répandue hors France.

Grâce aux efforts combinés des Asset Managers, Property Managers, du département ISR et de notre partenaire Deepki, 71% des consommations d'énergie ont été collectées et fiabilisés sur les actifs.

Optimisation des systèmes CVC[2] en temps réel

Notre partenaire IQ Spot agit en temps réel sur les paramètres de régulation et de gestion des systèmes de CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation). Les économies réalisées couvrent les coûts de la prestation. Ce dispositif est déployé sur 49 immeubles fin 2025.

Intelligence artificielle prédictive

En 2025, La Française REM a testé une nouvelle solution basée sur l'intelligence artificielle prédictive, développée par Thermosphr. Le système ajuste en continu les paramètres des CVC[2], notamment en fonction des prévisions météorologiques, et optimise la maintenance pour maximiser le confort intérieur des occupants.

Mobilisation des parties prenantes

La multiplicité des acteurs impliqués dans la gestion d'un actif immobilier freine la diffusion des bonnes pratiques et des solutions innovantes. En 2025, la société de gestion a créé un club ESG pour s'assurer que les bonnes informations parviennent aux bonnes personnes. Au total, plus de 70 mainteneurs et property managers ont assisté à des ateliers de co-construction pour identifier les freins au changement et partager les leviers d'actions efficaces.

Les participants ont découvert la charte d'exploitation durable de La Française REM, outil de référence pensé pour accélérer l'adoption des meilleures pratiques sur l'ensemble du patrimoine géré.

Biodiversité

Au-delà des obligations réglementaires croissantes, préserver voire améliorer la biodiversité sur nos actifs contribue à leur qualité d'usage, à leur acceptabilité sociale et à leur résilience face aux risques climatiques.

Un document de référence

La Française REM a formalisé sa stratégie biodiversité dans un document de référence. Ce cadre garantit la cohérence des décisions à toutes les échelles (du bâtiment au portefeuille) en priorisant les actions aux phases où les leviers d'impact sont les plus élevés.

Une approche pragmatique

Les engagements de la société de gestion sont déployés de manière progressive, proportionnée et adaptée aux spécificités de chaque site. Les actions sont définies en fonction des enjeux locaux, des contraintes opérationnelles et des usages, dans une logique d'amélioration continue.

[1] Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales.
[2] CVC : Chauffage, Ventilation et Climatisation.

Des exemples concrets sur les immeubles des patrimoines de vos SCPI

THE WHOO HOSTEL – BORDEAUX

S'assurer de la performance théorique

Cet actif de tourisme, combinant résidence étudiante et auberge de jeunesse, présentait lors de sa livraison en 2022, un profil environnemental performant notamment grâce à son raccordement au réseau de chaleur urbain.

Les comités verts permettent le suivi opérationnel et un pilotage fin des actions d'amélioration continue. L'installation photovoltaïque en autoconsommation couvre 13 % des besoins électriques de l'établissement, réduisant structurellement la dépendance au réseau. La GTB[3] assure des réglages optimisés et permet de constater une corrélation avérée entre consommations énergétiques et variations d'occupation. Elles baissent graduellement en mai/juin, période de départ des étudiants, et remontent progressivement en septembre. Le suivi intelligent des consommations d'eau a permis d'identifier une suroccupation des logements étudiants prévus pour une personne et occupés par deux., illustrant la valeur opérationnelle de la donnée en temps réel.

MEMPHIS – PARIS 13e

Prévoir la mise aux derniers standards dès l'acquisition

Immeuble mixte emblématique du 13e arrondissement accueillant un magasin Decathlon sur 4 000 m² et 10 000 m² de bureaux, acquis en décembre 2023.

Les audits pré-acquisition avaient identifié plusieurs gisements d'amélioration énergétique sur la partie commerce. Ces travaux ont été intégrés dans le business plan de l'actif et déduit du prix d'acquisition. Un sas d'entrée non climatisé a été créé afin de réduire les déperditions thermiques liées aux flux de clientèle. Le remplacement des éclairages fluorescents par des LED sur l'ensemble des surfaces de vente génère une économie d'environ 10 %. Le renouvellement des terminaux de distribution de climatisation et de ventilation devrait apporter un gain équivalent.

Les premiers retours sont positifs avec une amélioration sensible du confort thermique et lumineux pour les clients comme pour les équipes du magasin.

COLOMBIA – BOIS-COLOMBES

Moderniser notre patrimoine existant

Immeuble de bureau de 10 000 m² livré en 2003 et acquis en 2019.

En 2023, et 2024, les consommations énergétiques s'affichaient environ 15 % au-dessus des benchmarks de l'OID[4]. Le locataire exprimant des attentes d'amélioration du confort thermique. Nous coconstruisons un programme de travaux pour agir sur les équipements techniques et optimiser la régulation de l'immeuble.

Le remplacement des groupes froids existants par des pompes à chaleur haute performance, a permis d'arrêter la chaudière à gaz en juin 2025. Au-delà du gain environnemental significatif, les occupants bénéficient d'un système plus fiable et d'un ajustement thermique plus fluide au quotidien, ainsi que d'une réduction des charges d'exploitation. En parallèle, un bureau d'étude environnemental accompagne les mainteneurs dans l'optimisation de la gestion des équipements de régulation.

L'article 9 SFDR pour la SCPI Épargne Foncière

Votre SCPI se déclare « Article 9 » au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). L'annexe SFDR est jointe à la fin de ce rapport et est également intégrée dans la note d'information disponible sur notre site internet à la rubrique produit du site La Française : https://www.la-francaise.com/fr-fr/investisseur/nos-fonds/actifs-non-cotes/immobilier.aspx

Onglet document.

La politique ESG de La Française REM fait partie intégrante de la démarche RSE Groupe La Française, holding filière de gestion d'actifs de Crédit Mutuel Alliance Fédérale, 1ère banque entreprise à mission.
En savoir plus : https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/groupe-la-francaise/un-acteur-engage/

[3] GTB : Gestion Technique du Bâtiment.
[4] OID : Observatoire de l'Immobilier Durable.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL (EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions[1] (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre[2]
2021	838 843 920,00	218 878 745,25	5 482 640	51 106	22 462 044,70	827,00
2022	944 886 078,00	577 796 706,00	6 175 726	54 197	54 637 797,44	835,00
2023	953 092 998,00	44 789 400,00	6 229 366	56 642	11 012 167,89	835,00
2024	953 092 998,00		6 229 366	57 895	2 176 031,06	835,00
2025	946 258 182,00	(29 930 240,00)	6 184 694	57 289	328 032,00	670,00

[1] Diminué des retraits.
[2] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	827,00	827,00	835,00	835,00	670,00
Dividende versé au titre de l'année N (euros)[1]	36,36	36,54	36,72	36,72	31,20
- dont distribution de report à nouveau (en %)	*5,39 %*	*0,22 %*	*11,17 %*	*4,14 %*	*11,47 %*
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)	*5,45 %*	*13,05 %*		*13,56 %*	
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	4,40 %	4,38 %			
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)	1,47	1,85	0,29	0,99	1,36
Taux de distribution (en %)[3]	4,57 %	4,64 %	4,43 %	4,52 %	4,86 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	25,33	25,35	21,30	19,78	16,32

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Ancienne méthode correspondant à la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.
[3] 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.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2025 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles		
Parts retirées avec contrepartie	6 528	0,10 %
Parts cédées de gré à gré	245 195	3,94 %
Parts transférées par succession et/ou donation	43 213	0,69 %
Parts annulées (fonds de remboursement)	44 672	0,72 %

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 31 décembre
Parts en attente de retrait au 31/12	446 219	7,16 %

Épargne Foncière a enregistré une collecte brute de **4,4 millions d'euros,** dont l'intégralité a permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 6 528 parts. Le nombre de parts en attente de retrait a augmenté en 2025 et il représente **7,2 % du nombre de parts** de la SCPI au 31 décembre 2025.

La société de gestion a doté le fonds de remboursement de votre SCPI sur le 4e trimestre à hauteur de 30 millions d'euros. Il a permis de traiter 44 672 parts sur la base du prix fixé à 538 euros et dans la limite de 45 parts par associé.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2021	105 018	2,89 %	1 mois		61 340,22
2022	180 598	3,29 %	1 mois		49 401,96
2023	122 203	2,00 %	12 mois	367 272	96 868,30
2024	34 747	0,60 %	24 mois	386 881	87 576,28
2025	6 528	0,10 %	30 mois	446 219	

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

	2021		2022		2023		2024		2025	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	38,40	96,44	38,37	98,77	39,25	97,12	39,43	97,77	35,98	98,41
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,03	2,58	0,23	0,60	0,43	1,06	0,35	0,87	0,19	0,53
Produits divers	0,39	0,98	0,25	0,63	0,74	1,82	0,55	1,36	0,39	1,06
Total des revenus (I)	**39,82**	**100,00**	**38,85**	**100,00**	**40,42**	**100,00**	**40,33**	**100,00**	**36,56**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	2,95	7,40	2,82	7,25	2,78	6,89	2,82	6,98	2,70	7,39
Autres frais de gestion[1]	0,80	2,00	0,95	2,46	1,18	2,93	2,28	5,64	2,15	5,88
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,36	0,89	0,31	0,80	0,23	0,57	0,38	0,95	0,33	0,90
Charges immobilières non récupérées	2,75	6,90	2,71	6,96	2,46	6,10	3,26	8,08	2,67	7,31
Sous total - charges externes	**6,85**	**17,19**	**6,79**	**17,47**	**6,66**	**16,48**	**8,73**	**21,65**	**7,85**	**21,47**
Amortissements nets										
- patrimoine	0,13	0,32	0,12	0,30	0,11	0,27	0,11	0,27	0,11	0,29
- autres (charges à étaler)	0,53	1,33	0,62	1,60	0,74	1,82	0,83	2,06	0,88	2,40
Provisions										
- dotation provision pour gros entretien	0,24	0,60	(0,01)	(0,02)	0,12	0,29	0,01	0,02	0,07	0,19
- dotation nette aux autres provisions[2]	(0,34)	(0,85)	(0,36)	(0,94)	0,17	0,43	0,43	1,05	0,04	0,12
Sous total - charges internes	**0,56**	**1,39**	**0,37**	**0,94**	**1,13**	**2,81**	**1,38**	**3,40**	**1,09**	**2,99**
Total des charges (II)	**7,40**	**18,59**	**7,16**	**18,44**	**7,80**	**19,29**	**10,11**	**25,06**	**8,95**	**24,47**
Résultat (I)-(II)	**32,42**	**81,41**	**31,69**	**81,56**	**32,62**	**80,71**	**30,22**	**74,94**	**27,62**	**75,53**
Variation du report à nouveau	(1,94)	(4,87)	0,02	0,05	(4,10)	(10,14)	(1,52)	(3,77)	(3,58)	(9,80)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	36,36	91,31	36,54	94,05	36,72	90,86	36,72	91,05	31,20	85,33
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	36,20	90,91	36,37	93,61	36,26	89,72	36,29	89,98	30,75	84,10

[1] Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.
[2] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2024[1]	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	4 710 144 306,34	(29 930 240,00)	4 680 214 066,34
Écart sur remboursement de parts		3 651 936,00	3 651 936,00
Cessions d'immeubles	799 754 532,51	133 796 596,72	933 551 129,23
Plus et moins-values sur cessions	(2 031 140,86)	12 522 518,30	10 491 377,44
Réserves	1 302 918,97		1 302 918,97
Réévaluations	19 016 162,19	(765 106,66)	18 251 055,53
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(495 000 377,32)	2 260 936,00	(492 739 441,32)
Achats d'immeubles	(3 812 218 340,67)	(7 983 975,62)	(3 820 202 316,29)
Achats de parts de sociétés immobilières	(1 744 530 791,82)	(56 896 004,02)	(1 801 426 795,84)
Sommes restant à investir	**(523 562 730,66)**	**56 656 660,72**	**(466 906 069,94)**

[1] Depuis l'origine de la société.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-6 du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2025								
Fournisseurs		1 684 551,29						1 684 551,29[1]
Fournisseurs d'immobilisations							2 559 507,12	2 559 507,12[2]
Total à payer		**1 684 551,29**					**2 559 507,12**	**4 244 058,41**
Échéances au 31/12/2024								
Fournisseurs		1 112 932,96						1 112 932,96[1]
Fournisseurs d'immobilisations							4 826 983,62	4 826 983,62[2]
Total à payer		**1 112 932,96**					**4 826 983,62**	**5 939 916,58**

[1] Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.
[2] Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

RÉSULTATS DES SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION ET EN EUROS)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Recettes immobilières quittancées	**157 518 239,92**	**101 150 396,93**	**258 668 636,85**
Loyers	155 106 908,84	101 150 396,93	256 257 305,77
Produits annexes	2 411 331,08		2 411 331,08
Charges locatives non quittancées	**(11 759 059,38)**	**(5 007 950,31)**	**(16 767 009,69)**
Charges sur locaux vacants	(7 527 532,68)	(3 122 536,96)	(10 650 069,64)
Charges non récupérables	(4 231 526,70)	(1 885 413,36)	(6 116 940,06)
Charges liées à l'activité immobilière	**(13 791 668,22)**	**(4 195 207,93)**	**(17 986 876,15)**
Charges de travaux	(7 245 167,09)	(3 929 542,34)	(11 174 709,43)
Contentieux	(2 164 401,02)	(265 665,59)	(2 430 066,61)
Autres charges immobilières	(4 382 100,11)		(4 382 100,11)
Résultat immobilier	**131 967 512,32**	**91 947 238,68**	**223 914 751,00**
Rémunération de la société de gestion	(16 808 307,55)	(8 852 471,20)	(25 660 778,75)
Honoraires des commissaires aux comptes	(159 291,02)	(303 198,89)	(462 489,91)
Honoraires des experts immobiliers	(307 371,50)	(236 963,70)	(544 335,20)
Honoraires divers	(125 484,58)	(1 437 765,34)	(1 563 249,92)
Informations aux associés et informations légales	(437 306,10)	(1 317,67)	(438 623,77)
Frais de conseils et d'assemblées	(140 325,42)	(509 187,71)	(649 513,13)
Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés	(37 226,46)		(37 226,46)
Autres charges d'exploitation	(365 142,43)	(1 186 298,20)	(1 551 440,63)
Autres produits d'exploitation	27 983,72	1 148 853,12	1 176 836,84
Résultat d'exploitation	**(18 352 471,34)**	**(11 378 349,58)**	**(29 730 820,92)**
Intérêts des emprunts	(10 706 916,03)	(14 243 474,41)	(24 950 390,44)
Charges financières	(1 073 203,64)	(1 693 919,88)	(2 767 123,52)
Produits financiers	1 199 507,40	977 383,40	2 176 890,80
Résultat financier	**(10 580 612,27)**	**(14 960 010,89)**	**(25 540 623,16)**
Charges exceptionnelles			
Produits exceptionnels			
Résultat exceptionnel			
Résultat exercice	**103 034 428,71**	**65 608 879,21**	**168 643 306,92**

6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes plusieurs modifications statutaires de votre SCPI.

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBERATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 a supprimé le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Ainsi, nous vous proposons de supprimer la référence au délai de six jours relatifs aux secondes convocations.

En conséquence, le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article 22 « Assemblées Générales » des statuts serait modifié comme suit :

« Article 22 : Assemblées Générales

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours ~~sur première convocation et de six jours sur convocation suivante~~. »

INTRODUCTION D'UN RÉGIME DE SURETÉS RÉELLES ACCORDÉES AUX SCPI

Le décret n°2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs ouvre la possibilité aux SCPI de recevoir ou d'octroyer des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels ou sur les parts ou actions de sociétés qu'elle détient ainsi que des sûretés personnelles afférentes à ces mêmes actifs.

Nous vous proposons en conséquence de modifier l'article 2 « Objet » des statuts comme suit :

« Article 2 : Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier.

La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »

MODIFICATION DES RÈGLES RELATIVES À LA DURÉE DU MANDAT DE L'EXPERT INDÉPENDANT, À LA FRÉQUENCE DES EXPERTISES ET À L'ACTUALISATION ET LA PUBLICATION DES VALEURS EN APPLICATION DES ÉVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES

Le décret n°2025-762 du 4 août 2025 a apporté plusieurs modifications aux règles relatives aux expertises immobilières des SCPI.

Ainsi, l'actualisation semestrielle de la valeur de réalisation et de reconstitution des SCPI est désormais exigée, cette information devant être publiée dans le bulletin d'information.

Par ailleurs, il est dorénavant obligatoire de réaliser une expertise tous les trois ans et de procéder à une actualisation de cette dernière chaque semestre.

Enfin, la société de gestion nomme désormais l'expert responsable de l'évaluation des immeubles pour une durée de six ans ; sa candidature n'ayant plus besoin de l'aval de l'assemblée générale ordinaire des associés.

En conséquence, l'article 25 « Valeurs de la Société » serait rédigé comme suit :

« Article 25 : Valeurs de la Société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant, chaque immeuble faisant l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.

L'expert dont la candidature aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »

6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AU RÈGLEMENT DU DROIT FIXE FORFAITAIRE EN CAS DE CESSIONS

Actuellement, le règlement du droit fixe forfaitaire de 150 euros HT en cas de cession s'effectue par chèque bancaire.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de procéder au règlement de ce droit fixe forfaitaire exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne serait plus accepté.

Ainsi, le paragraphe d) « Commission de cession » de l'article 17 « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article 17 : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

d) Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/ héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la société de gestion, pour :

- *toute mutation de parts à titre gratuit,*
- *toute cession directe et*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,*

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de cession calculée au taux de 6,25 % hors taxes sur le prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

MODIFICATION DE LA FACULTÉ DE SUSPENSION ET DE RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Pour mémoire, l'article L214-93-II du Code monétaire et financier prévoit que la société de gestion doit prendre des mesures de rétablissement de la liquidité des parts lorsqu'au moins 10 % des parts émises par la société sont en attente de retrait depuis plus de 12 mois.

Au 31 mars 2026, votre SCPI présente un nombre de part en attente qui représente 7,8 % du nombre total de parts.

Les conditions de marché en 2025 ont permis de conduire un plan de cession conforme aux anticipations et une réallocation des ressources issues de ventes au fonds de remboursement, tout en assurant l'équilibre entre associés restants et associés sortants via cet outil de liquidité.

De cette manière, la société de gestion a doté le fonds de remboursement de votre SCPI sur le 4e trimestre 2025 à hauteur de 30 millions d'euros. Il a permis de traiter 46 270 parts sur la base du prix fixé à 538 € et dans la limite de 45 parts par associé.

À l'inverse, en 2026, le plan de cession identifié dans les conditions de marché, actuellement toujours dégradées, ne permettrait plus d'assurer cet équilibre et viendrait favoriser les associés sortants. Nous avons donc décidé de ne pas reconduire les fonds de remboursement sur Epargne Foncière.

Comme précisé dans le Bulletin trimestriel du 1er trimestre 2026, les sommes résiduelles allouées au fonds de remboursement qui s'élevaient à 5 106 696,00 € à fin mars 2026, ont été intégralement reprises et ont permis de rembourser des lignes de financement.

La société de gestion se doit, en responsabilité, d'anticiper l'atteinte de ce seuil des 10 % de parts en attente et de proposer des solutions adaptées pour répondre à cette situation : la suspension de la variabilité du capital, déjà prévue dans les statuts de la SCPI, est une de ces solutions, dont il conviendrait néanmoins de faire évoluer les modalités actuelles.

En conséquence, la société de gestion souhaite soumettre à votre vote les résolutions suivantes qui ont pour vocation de délimiter dans le temps la durée d'activation de cet outil et de modifier la commission de cession du vendeur vers l'acheteur.

L'ensemble a pour objectif de protéger les intérêts des associés à long terme.

MODIFICATIONS STATUTAIRES PROPOSÉES

Il vous est proposé de modifier les statuts de la SCPI de la manière suivante :

1. Modification de la faculté de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital - Modification corrélative des statuts.
2. Modification du taux de la commission de cession résultant des souscriptions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation des frais administratifs – Modification corrélative des statuts.

1. Modification de la faculté de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital – Modification corrélative des statuts

La suspension de la variabilité du capital pourrait être mise en œuvre par la société de gestion dès lors qu'elle constaterait que des demandes de retrait demeureraient non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins 6 mois et qu'il n'existerait pas de fonds de remboursement doté. Il s'agirait d'une faculté, et non d'une obligation, de la société de gestion conformément aux dispositions statutaires ; la société de gestion communiquerait alors aux associés la date à compter de laquelle commenceraient les confrontations sur le marché secondaire.

La suspension de variabilité du capital aurait pour effet :

- d'interrompre les souscriptions et les retraits ;
- de purger le registre des demandes de retraits (annulation) ;
- de déclencher la mise en œuvre d'un marché secondaire organisé par la Société de Gestion auquel prendraient part les associés qui en exprimeraient la volonté (étant précisé que le registre des retraits ne peut légalement pas être « transféré » automatiquement sur le marché secondaire, chaque associé devant faire connaître le prix auquel il accepterait de céder ses parts) ;
- aucune augmentation de capital ne pourrait être décidée dans ces circonstances.

Ce faisant, les associés dont les demandes de retraits étaient bloquées recouvreraient une possibilité de liquidité par la confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire (le fonctionnement de ce marché est déjà décrit au paragraphe 1.2.2 et suivants du chapitre II de la note d'information), ce que la société de gestion estime être dans leur intérêt. Il est cependant rappelé que ni la SCPI ni la société de gestion ne garantissent la revente des parts, ni le prix auquel cette vente peut intervenir dans la mesure où il résulte de la rencontre de l'offre et de la demande.

La suspension serait décidée pour une durée de 3 ans au plus.

La Société de gestion pourrait à tout moment procéder au rétablissement de la variabilité du capital dès lors que le prix d'exécution aurait conduit à constater, au cours de 4 périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214- 94 du Code monétaire et financier. Elle y serait obligée après 8 périodes consécutives de confrontation.

Lorsque les conditions pour une suspension de la variabilité du capital ne seraient plus réunies, le capital retrouverait sa variabilité, et les souscriptions et retraits reprendraient comme précédemment, selon le processus existant décrit dans la note d'information.

À l'échéance des 3 ans, la Société de gestion aurait enfin la faculté de renouveler la suspension de la variabilité du capital ou de décider d'un rétablissement de la variabilité du capital moyennant l'obtention préalable d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers dans le cas où les prix de souscription et/ou de retrait s'inscriraient en dehors des normes usuelles.

2. Modification du taux de la commission de cession résultant des souscriptions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation des frais administratifs – Modification corrélative des statuts

Actuellement, lorsque la cession résulte d'une souscription réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % hors taxes sur le prix total, hors les droits d'enregistrement payés par l'acquéreur.

La société de gestion propose désormais d'appliquer une commission aux acquéreurs à un taux de 5 % hors taxes au lieu des 6,25 % payés précédemment par l'Associé vendeur.

Par ailleurs, dans le cas où la Société de gestion mettrait à disposition des Associés vendeurs un outil digital leur permettant de saisir leur ordre de vente, une commission de traitement administratif de 1 % TTC du montant de cession (hors commissions, taxes et droits) avec un minimum de 75 € TTC sera due par le vendeur à la Société de gestion en cas de transmission d'ordre de vente par email ou courrier.

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la SCPI Épargne Foncière.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes de votre SCPI. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Épargne Foncière s'est élevée à 4 373 760 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des associés sortants.

Il a été traité 51 200 parts selon la répartition suivante :

- 6 528 parts retirées avec contrepartie ;
- 44 672 parts remboursées par le fonds de remboursement.

La société de gestion a doté le fonds de remboursement de 29 999 956 euros au 4e trimestre 2025, avec un prix de sortie fixé à 538 euros.

Le capital effectif, qui s'élevait à 953 092 998 euros en début d'année, était ainsi ramené à 946 258 182 euros au 31 décembre 2025. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 4 143 744 980 euros et 446 219 demandes de retrait de parts restaient en attente, soit 7,21 % du nombre de parts de la SCPI.

L'existence de parts en attente de retrait constitue un point de vigilance pour lequel nous assurons un suivi régulier lors de nos réunions.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les opérations réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger de leur bien fondé.

Nous avons ainsi été informés des 39 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 55 344 m², dont 21,54 % de surface vacante, pour un montant global de 177 683 377 euros.

S'agissant des investissements, nous avons pris connaissance de l'acquisition signée en 2025, laquelle représente un investissement réalisé via une OPPCI, financée par la participation de votre SCPI au moyen d'une augmentation de capital d'un montant de 6 150 000 euros.

Cet investissement étant développé dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 90,4 % et 87,4 % sur l'exercice 2025.

Compte tenu de l'environnement de marché actuel, le conseil de surveillance adhère à la stratégie de la société de gestion visant à assurer une rotation active du patrimoine, afin d'acquérir des actifs répondant aux critères ESG, conformes aux attentes des utilisateurs, tout en entretenant et verdissant le patrimoine existant et en garantissant la liquidité des associés.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Déterminée sur la base des valeurs d'expertise, la valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2025, à 3 985 665 861 euros, dont 2 794 295 243 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 1 191 370 618 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

La valeur de reconstitution de la part est en baisse de -5,2 % et s'établit à 704,15 euros au 31 décembre 2025 contre 743,07 euros au 31 décembre 2024.

Par ailleurs, suite à la modification des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, la société de gestion a informé le conseil de surveillance de sa décision de repositionner le prix de part en bas de borne, à 670 euros à compter du 1er janvier 2025 contre 835 euros précédemment, soit une baisse de 19,8 % de son prix de souscription.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 2 mars 2026, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2025 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants. L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2025 de 171 904 945,24 euros, correspondant à un résultat par part de 27,62 euros.

Le dividende versé s'est élevé à 31,20 euros par part, dont 3,58 euros prélevés sur le report à nouveau. Le taux de distribution brut de fiscalité ressort à 4,86 %. Après affectation du résultat, le report à nouveau s'établit à 16,32 euros par part, soit l'équivalent de 6,3 mois de distribution.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement.

Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance.

La société de gestion vous propose de :

- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales ;
- introduire un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI ;
- modifier les règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions règlementaires ;
- préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions ;
- modifier la faculté de suspendre et de rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts. Cette mesure permettrait ainsi de préserver la qualité du patrimoine de la SCPI, de protéger les intérêts des associés souhaitant conserver leurs parts et d'offrir une solution de liquidité à ceux qui souhaitent céder les leurs ;
- modifier le taux de la commission de cession résultant des transactions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente et de la fixation des frais administratifs. La société de gestion propose désormais d'appliquer une commission aux acquéreurs à un taux de 5 % hors taxes au lieu des 6,75 % payés précédemment par l'Associé vendeur. Par ailleurs, dans le cas où la société de gestion mettrait à disposition des Associés vendeurs un outil digital leur permettant de saisir leur ordre de vente, une commission de traitement administratif de 1 % TTC du montant de cession (hors commissions, taxes et droits) avec un minimum de 75 € TTC sera due par le vendeur à la société de gestion en cas de transmission d'ordre de vente par email ou courrier.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2026 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Dans un contexte économique et géopolitique particulièrement instable, caractérisé par une hausse prolongée des taux d'intérêt, un resserrement marqué des conditions de financement, une baisse de la liquidité sur les marchés immobiliers et une réestimation généralisée des actifs, le conseil de surveillance a constaté l'importance des efforts engagés par la société de gestion et tient à saluer l'implication constante de ses équipes.

Il souhaite également lui réaffirmer sa pleine confiance quant à sa capacité à faire face aux défis actuels et à conduire, avec professionnalisme et discernement, les actions nécessaires pour adapter la SCPI à un environnement durablement exigeant, tant sur le plan financier qu'opérationnel.

Le conseil de surveillance demeure pleinement conscient des difficultés auxquelles la SCPI est confrontée et souligne la détermination ainsi que la rigueur dont l'équipe de gestion a fait preuve jusqu'à présent, notamment dans la mise en œuvre de mesures d'ajustement rendues indispensables par la conjoncture.

Convaincus de la pertinence des actions engagées, nous considérons que la poursuite des efforts entrepris, associée à la vision stratégique de la société de gestion, constitue un socle solide pour rétablir progressivement une dynamique plus favorable et pérenne, en ligne avec les fondamentaux immobiliers de long terme.

Le conseil de surveillance réaffirme enfin son engagement à accompagner, avec exigence, transparence et sens des responsabilités, l'ensemble des parties prenantes. Nous demeurons confiants dans la capacité collective à restaurer, dans le temps, la stabilité et la valeur de notre SCPI, au bénéfice de tous les associés.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice 2025 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Enfin, nous invitons l'ensemble des associés à participer activement à notre assemblée générale, ou à exercer leur droit de vote par correspondance ou par voie électronique.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Jean-Luc BRONSART, Président

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2025 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 946 258 182 euros et un bénéfice net de 171 904 945,24 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 171 904 945,24 euros, qui augmente du report à nouveau, soit 123 226 104,32 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 295 131 049,56 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 194 197 273,10euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 100 933 776,46 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Imputation de la prime d'émission au compte de plus ou moins-values de cession débiteur

L'assemblée générale :

- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la société de gestion à procéder à l'imputation de la prime d'émission au solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2025 à 2 891 344 euros, soit, 1,00 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150 euros HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et modification corrélative du paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article 22 « Assemblées Générales » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et de modifier corrélativement le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article 22 « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 22 : Assemblées Générales

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 22 : Assemblées Générales

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Introduction d'un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI et modification de l'article 2 « Objet » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant et afin de se mettre en conformité avec l'article 10 du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 créant l'article R.214-135-1 du Code monétaire et financier accordant un régime de sûretés réelles aux SCPI, décide de modifier en conséquence l'article 2 « Objet » des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 2 : Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 2 : Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier.

La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification des règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions règlementaires – Modification corrélative de l'article 25 « Valeurs de la Société » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide afin de se mettre en conformité avec l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 modifiant l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier :

- de modifier les règles relatives (i) à la durée du mandat de l'expert indépendant, (ii) à la fréquence des expertises et à l'actualisation du patrimoine immobilier de la SCPI, (iii) à la publication des valeurs de reconstitution et de réalisation ;
- de modifier corrélativement l'article 25 « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 25 : Valeurs de la Société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour cinq ans par l'assemblée générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 25 : Valeurs de la Société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant, chaque immeuble faisant l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.

L'expert dont la candidature aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et modification corrélative du paragraphe d) « Commission de cession » de l'article 17 « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et de modifier corrélativement le paragraphe d) « Commission de cession » de l'article 17 « Rémunération de la Société de Gestion » de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 17 : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

d) Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- *toute mutation de parts à titre gratuit ;*
- *toute cession directe ;*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.*

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de cession calculée au taux de 6,25 % hors taxes sur le prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 17 : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

d) Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/ héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la société de gestion, pour :

- *toute mutation de parts à titre gratuit,*
- *toute cession directe et*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,*

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de cession calculée au taux de 6,25 % hors taxes sur le prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Modification de la faculté de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital - Modification corrélative des paragraphes « Suspension de la variabilité du capital » et « Rétablissement de la variabilité du capital » de l'article 8 « Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, prenant acte que, des demandes de retrait de parts pourraient atteindre les seuils réglementaires dans un délai proche, estimant qu'il est dans l'intérêt de la Société d'adapter les conditions de la suspension de la variabilité du capital prévue dans les statuts à l'évolution actuelle du marché des parts, approuve la proposition de la société de gestion de modifier les modalités de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital détaillées ci-après.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier les paragraphes « Suspension de la variabilité du capital » et « Rétablissement de la variabilité du capital » de l'article 8 « Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital » des statuts de la façon suivante :

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 8 : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital

(...)

Suspension de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- *L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,*
- *L'interdiction d'augmenter le capital effectif,*
- *La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.*

Les ordres d'achat et de vente seront, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur. Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- *L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,*
- *La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix payés par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, constatés au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,*
- *L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,*
- *La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.*

Les retraits de parts demandés à la Société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 8 : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital

(...)

Suspension de la variabilité du capital

Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, qu'il n'existe pas de fonds de remboursement doté, et après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), la société de gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, suspendre la variabilité du capital et remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier et prévu à l'article 13.

La suspension de la variabilité du capital entraîne :

- *L'information par la société de gestion (i) des souscripteurs de l'annulation des demandes de souscriptions n'ayant pas encore donné lieu à la livraison de parts, (ii) des associés retrayants, de l'annulation des demandes de retrait de parts existantes, ainsi que (iii) de la possibilité de remplir un mandat d'achat ou un mandat de vente. Il est précisé que ces ordres de vente à venir seront pris en compte dans le calcul des seuils de déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier ;*
- *L'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;*
- *La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.*

Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution payé par l'acquéreur commission de cession et droits d'enregistrement inclus au cours de quatre périodes consécutives de confrontation s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L.214- 94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles

le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Si, trois ans après la décision de suspendre la variabilité, cette variabilité n'a pas repris dans l'une des conditions ci-dessus, la variabilité du capital est rétablie sauf décision de la société de gestion de proroger.

En cas de reprise de la variabilité et fixation d'un prix de souscription (à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation) éloigné de plus de 10% de la valeur de reconstitution (à la hausse ou à la baisse) et/ou tel que le prix de retrait en découlant serait supérieur à la valeur de réalisation ou inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, cette reprise de variabilité est sujette à l'obtention préalable d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers. A défaut de l'obtenir, la suspension perdure comme si la variabilité n'avait pas repris.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- *L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;*
- *La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;*
- *La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;*
- *La possibilité d'inscrire de nouvelles demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.*

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Modification du taux de la commission de cession résultant des souscriptions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation des frais administratifs – Modification corrélative du paragraphe d) « Commission de cession » de l'article 17 « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide :

- de fixer le taux de la commission de cession due par l'associé acquéreur lorsque la cession résulte des souscriptions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente à 5 % hors taxes et des frais administratifs correspondant à 1 % TTC du montant de ladite cession (hors commission, taxes et droits) avec un minimum de 75 € TTC qui seront payés à la société de gestion par l'associé vendeur pour toute transmission des ordres de vente par courrier ou par email en cas de mise à disposition des associés, par la société de gestion, d'un outil digital permettant de réaliser la confrontation des ordres d'achat et de vente ;
- de modifier corrélativement le paragraphe d) « Commission de cession » de l'article 17 « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 17 : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

d) Commission de cession

(...)

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de cession calculée au taux de 6,25 % hors taxes sur le prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 17 : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

d) Commission de cession

(...)

Lorsque la cession résulte d'une souscription réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé acquéreur, une commission de cession calculée au taux de 5 % hors taxes sur le prix total, hors les droits d'enregistrement. En cas de mise à disposition des associés, par la société de gestion, d'un outil digital permettant de réaliser la confrontation des ordres d'achat et de vente, des frais de traitement administratif correspondant à 1 % TTC du montant de ladite cession (hors commission, taxes et droits) avec un minimum de 75 € TTC seront payés à la Société de gestion par l'associé vendeur pour toute transmission des ordres de vente par courrier ou par email. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**2 915 138 258,79**	**2 794 295 243,00**	**3 041 137 713,59**	**3 034 482 509,26**
Droits réels (bail emphytéotique)	2 857 435,98		2 857 435,98	
Amortissements droits réels	(436 254,18)		(362 891,28)	
Constructions sur sol d'autrui	93 354 939,00	79 235 000,00	93 354 939,00	82 720 000,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	(4 829 396,97)		(4 161 259,56)	
Terrains et constructions locatives	2 798 257 560,59	2 691 310 243,00	2 923 536 240,08	2 926 182 509,26
Immobilisations en cours	25 933 974,37	23 750 000,00	25 913 249,37	25 580 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	**(6 948 963,73)**	**(329 500,00)**	**(8 519 720,72)**	**(2 203 910,67)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(6 619 463,73)		(6 315 810,05)	
Provisions pour risques et charges	(329 500,00)	(329 500,00)	(2 203 910,67)	(2 203 910,67)
Titres financiers contrôlés	**1 801 426 795,84**	**1 191 370 618,00**	**1 744 530 791,82**	**1 235 845 218,51**
Immobilisations financières contrôlées	1 801 426 795,84	1 191 370 618,00	1 744 530 791,82	1 235 845 218,51
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**4 709 616 090,90**	**3 985 336 361,00**	**4 777 148 784,69**	**4 268 123 817,10**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (Immobilisations financières)				
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation	**1 134 909,21**	**1 134 909,21**	**1 092 531,08**	**1 092 531,08**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	1 134 909,21	1 134 909,21	1 092 531,08	1 092 531,08
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**89 613 251,71**	**89 613 251,71**	**81 102 906,93**	**81 102 906,93**
Locataires et comptes rattachés	24 714 081,93	24 714 081,93	23 689 881,32	23 689 881,32
Provisions pour dépréciation des créances	(10 564 598,82)	(10 564 598,82)	(8 427 424,08)	(8 427 424,08)
Autres créances	75 463 768,60	75 463 768,60	65 840 449,69	65 840 449,69
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**29 222 965,75**	**29 222 965,75**	**13 799 185,99**	**13 799 185,99**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	5 966 420,00	5 966 420,00		
Autres disponibilités	23 256 545,75	23 256 545,75	13 799 185,99	13 799 185,99
Total III (Actifs d'exploitation)	**119 971 126,67**	**119 971 126,67**	**95 994 624,00**	**95 994 624,00**
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(509 554 511,77)**	**(509 554 511,77)**	**(519 154 336,80)**	**(519 154 336,80)**
Dettes financières	(345 578 472,42)	(345 578 472,42)	(359 591 934,49)	(359 591 934,49)
Dettes d'exploitation	(41 760 188,72)	(41 760 188,72)	(32 223 035,25)	(32 223 035,25)
Dettes diverses	(122 215 850,63)	(122 215 850,63)	(127 339 367,06)	(127 339 367,06)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(509 554 511,77)**	**(509 554 511,77)**	**(519 154 336,80)**	**(519 154 336,80)**
Comptes de régularisation				
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	249 362,49	249 362,49	183 765,91	183 765,91
Produits constatés d'avance	(800 404,95)	(800 404,95)	(267 061,08)	(267 061,08)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	1 321 107,11	1 321 107,11	1 449 277,95	1 449 277,95
Total V (Comptes de régularisation)	**770 064,65**	**770 064,65**	**1 365 982,78**	**1 365 982,78**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**4 320 802 770,45**		**4 355 355 054,67**	
Valeur estimée du patrimoine		**3 596 523 040,55**		**3 846 330 087,08**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2024	Autres mouvements	Situation au 31/12/2025
Capital	**953 092 998,00**		**(6 834 816,00)**	**946 258 182,00**
Capital souscrit	953 092 998,00		(6 834 816,00)	946 258 182,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**3 260 748 012,05**		**(17 182 552,00)**	**3 243 565 460,05**
Prime d'émission	2 251 735 165,25		(23 095 424,00)	2 228 639 741,25
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(344 478 377,72)		2 260 936,00	(342 217 441,72)
Écarts sur remboursements de parts			3 651 936,00	3 651 936,00
Prime de fusion	1 504 013 224,12			1 504 013 224,12
Prélèvement sur prime de fusion	(150 521 999,60)			(150 521 999,60)
Écart de réévaluation	**19 016 162,19**		**(765 106,66)**	**18 251 055,53**
Écart de réévaluation	19 016 162,19		(765 106,66)	18 251 055,53
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**(2 031 140,86)**		**12 522 518,30**	**10 491 377,44**
Réserves	**1 302 918,97**			**1 302 918,97**
Report à nouveau	**132 670 490,87**	**(9 444 386,55)**		**123 226 104,32**
Résultat de l'exercice	**(9 444 386,55)**	**9 444 386,55**	**(22 292 327,86)**	**(22 292 327,86)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	188 275 690,29	(188 275 690,29)	171 904 945,24	171 904 945,24
Acomptes sur distribution	(196 970 359,58)	196 970 359,58	(193 221 081,25)	(193 221 081,25)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(749 717,26)	749 717,26	(976 191,85)	(976 191,85)
Total général	**4 355 355 054,67**		**(34 552 284,22)**	**4 320 802 770,45**

[1] Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Loyers	155 106 908,84	163 732 935,75
Charges facturées	55 304 474,30	49 277 232,27
Produits des participations contrôlées	68 870 516,53	81 894 817,61
Produits annexes	2 411 331,08	1 991 387,70
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**281 693 230,75**	**296 896 373,33**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	55 304 474,30	49 277 232,27
Travaux de gros entretiens	518 732,89	727 220,65
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 048 192,19	2 877 142,69
Dotations aux provisions pour gros entretiens	3 652 269,52	5 660 687,89
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	16 141 159,49	24 163 819,39
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Total II : Charges immobilières	**77 664 828,39**	**82 706 102,89**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**204 028 402,36**	**214 190 270,44**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		(1 186,76)
Reprises de provisions d'exploitation	5 109 772,57	6 048 458,48
Transfert de charges d'exploitation		7 126 662,65
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 440 785,47	1 008 732,98
Reprises de provisions pour autres créances		
Autres produits d'exploitation	27 983,72	
Total I : Produits d'exploitation	**6 578 541,76**	**14 182 667,35**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	16 808 307,55	17 544 933,11
Charges d'exploitation de la société	592 147,10	625 561,46
Diverses charges d'exploitation	1 007 226,69	2 848 691,45
Dotations aux amortissements d'exploitation	6 120 136,36	5 844 612,20
Dotations aux provisions d'exploitation	15 608,70	570 340,71
Dépréciations des créances douteuses	3 577 960,21	3 536 209,59
Total II : Charges d'exploitation	**28 121 386,61**	**30 970 348,52**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(21 542 844,85)**	**(16 787 681,17)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	190 939,08	
Autres produits financiers	1 008 568,32	2 186 080,89
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**1 199 507,40**	**2 186 080,89**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	10 706 916,03	11 411 644,09
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	1 073 203,64	646 719,39
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**11 780 119,67**	**12 058 363,48**
Résultat financier C = (I - II)	**(10 580 612,27)**	**(9 872 282,59)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		1 422 949,80
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels		**1 422 949,80**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		677 566,19
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		**677 566,19**
Résultat exceptionnel D = (I - II)		**745 383,61**
Résultat net (A+B+C+D)	**171 904 945,24**	**188 275 690,29**

11/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- image fidèle ;
- comparabilité et continuité d'activité (cf. paragraphe spécifique ci-dessous) ;
- régularité et sincérité ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs ;
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

INCIDENCES DU CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES SUR LES PRINCIPAUX POSTES DE L'EXERCICE 2025

Postes dépenses	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Divers comptes impactés par les changements de méthode		**7 126 662,65**
Commissions de souscriptions facturées	328 032,00	2 176 031,06
Honoraires d'arbitrages facturées	5 739 689,56	4 604 722,50
Frais d'acquisitions facturés		11 550,00
Commissions d'acquisitions facturés		(164 234,06)
Travaux couverts par assurances facturés		498 593,15
Imputation de ces dépenses en compte en déduction de ce même compte	(6 067 721,56)	
Transfert de charges d'exploitation		**(7 126 662,65)**
Imputation sur la prime d'émission des différents postes de dépenses ci-dessus par un compte de transfert de charges		(7 126 662,65)
Charges / produits exceptionnels		**(745 383,61)**
Charges exceptionnelles		677 566,19
Produits exceptionnels		(1 422 949,80)
Charges / produits	**(159 458,61)**	
Charges de gestion courante assimilées à des charges exceptionnelles	240 525,11	
Produits de gestion courante assimilés à des produits exceptionnels	(399 983,72)	
Dotation aux amortissement d'exploitation - Amortissements des frais de montages d'emprunts		**248 003,72**
Autres charges financières - Amortissements des frais d'émissions d'emprunts	**473 170,84**	

11/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

FAITS MARQUANTS

Néant.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

Les coûts de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial ou à son origine estimée, la sortie est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers » Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une actualisation de l'expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 6 ans (5 ans auxquels s'ajoute une prorogation d'1 an) jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2029 statuant sur les comptes 2028. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Actualisation du patrimoine locatif en totalité au 30 juin 2025, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2025 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

Les principales méthodes utilisées par l'expert sont celles dites de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif, et de « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. Une pondération des méthodes est appliquée par l'expert dans le cadre de son évaluation. Il peut décider de ne retenir qu'une seule méthode (pondération à 100 %) ou de retenir deux méthodes avec une pondération différente selon les cas. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2025 des immeubles locatifs : 4 672 988 392,42 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les plus-values réalisées par les particuliers sont imposées immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur. Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement. Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2025, pour un montant total de 6 194 578,00 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 2 891 344,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 3 303 243,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Lors de la transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs, une possibilité nouvelle d'investissement par l'intermédiaire de certaines sociétés a été introduite pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Lors de l'assemblée générale annuelle de 2014, l'objet social de la SCPI a ainsi été élargi afin de lui permettre de détenir des actifs immobiliers de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'acquisition de parts de sociétés tel que des SCI.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ DES TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables.

À toute autre date, les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier :
  - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier et ;
  - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10 % de leur actif.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La provision pour gros entretien a pour objet de maintenir en état le parc immobilier de la SCPI et de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La dotation pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à individualiser les travaux inscrits dans le plan pluriannuel de travaux prévu pour les 5 prochaines années et devant être remis à jour chaque année.

La reprise de provision pour gros entretien correspond aux dépenses d'entretien effectuées au cours de l'exercice et au budget des travaux non consommés.

Au **31 décembre 2025**, la provision pour gros entretien s'élève à **6 619 463,73 euros.**

FONDS DE REMBOURSEMENT

Il peut être prévu la constitution d'un fonds de remboursement par l'assemblée générale. Ce fonds de remboursement, disponible à tout moment est comptabilisé dans la rubrique « valeurs de placement et disponibilité ».

CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des immeubles.

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle. Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

11/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : hypothèque, privilège de préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier.

À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	2 064 517 133,53	1 924 225 443,00	2 160 480 330,06	2 118 690 409,26
Commerces	517 671 917,35	561 099 800,00	551 734 549,26	605 303 100,00
Hôtels, tourisme et loisirs	207 755 033,40	194 110 000,00	207 747 588,11	193 240 000,00
Logistique et locaux d'activités	19 645 764,74	20 255 000,00	25 772 789,36	26 290 000,00
Santé et éducation	79 614 435,40	70 855 000,00	69 489 207,43	65 379 000,00
Total	**2 889 204 284,42**	**2 770 545 243,00**	**3 015 224 464,22**	**3 008 902 509,26**
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Commerces				
Hôtels, tourisme et loisirs	25 933 974,37	23 750 000,00	25 913 249,37	25 580 000,00
Logistique et locaux d'activités				
Santé et éducation				
Total	**25 933 974,37**	**23 750 000,00**	**25 913 249,37**	**25 580 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**1 801 426 795,84**	**1 191 370 618,00**	**1 744 530 791,82**	**1 235 845 218,51**
Total général	**4 716 565 054,63**	**3 985 665 861,00**	**4 785 668 505,41**	**4 270 327 727,77**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Placements immobiliers		
Immobilisation locatives au 31/12/2024		**3 041 137 713,59**
Solde droits réels au 31/12/2024		**2 857 435,98**
Solde droits réels au 31/12/2025		**2 857 435,98**
Solde amortissements droits réels au 31/12/2024		**(362 891,28)**
Amortissements droits réels	(73 362,90)	
Solde amortissements droits réels au 31/12/2025		**(436 254,18)**
Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2024		**93 354 939,00**
Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2025		**93 354 939,00**
Solde amortissements constructions sur sol d'autrui au 31/12/2024		**(4 161 259,56)**
Dotations de l'exercice	(668 137,41)	
Reprises de l'exercice		
Solde amortissements constructions sur sol d'autrui au 31/12/2025		**(4 829 396,97)**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024		**2 923 536 240,08**
Cessions		**(129 225 873,68)**
LYON – 31 rue Gorge de Loup	(20 815 000,00)	
PARIS – 5-9 rue Feydeau	(14 236 500,00)	
FONTENAY-SOUS-BOIS – 14 avenue des Olympiades	(12 658 200,00)	
NANTES – 3 place de Bretagne	(9 670 000,00)	
GENTILLY – 7 avenue Gallieni	(9 207 920,95)	
MAISONS-LAFFITTE – 13 avenue de Longueuil	(8 715 560,03)	
SAINT-HERBLAIN – 1 rue Benjamin Franklin	(7 753 919,43)	
MARLY – 90 avenue des Roseaux	(6 086 141,66)	
FROUARD – 2 Rue de la Vallée	(4 759 398,01)	
AIX-EN-PROVENCE – 970 rue René Descartes	(4 377 346,36)	
PARIS – 2 rue des Innocents	(4 251 847,70)	
PARIS – 118 rue de Vaugirard	(3 366 334,41)	
SAINT-DIZIER - Avenue du Chêne Saint-Amand	(2 899 658,88)	
PARIS – 12 Rue Léonidas	(2 698 348,00)	
PARIS – 19 rue de Prony	(1 646 449,00)	
PESSAC – 28 avenue Léonard de Vinci	(1 567 962,02)	
MÉRIGNAC – 19 avenue de Pythagore	(1 488 487,35)	
PARIS – 58 rue Pierre Charron	(1 364 419,00)	
PARIS – 53 rue Pergolèse	(1 227 215,00)	
PARIS – 17 rue Joseph de Maistre	(1 194 819,00)	
PARIS – 19 avenue Franklin Roosevelt	(1 067 143,12)	
CRÉTEIL – 57 rue Auguste Perret	(1 056 844,00)	
PARIS – 47-51 rue d'Alleray	(990 919,00)	
PARIS – 124 bis avenue de Villiers	(868 959,00)	
PARIS – 49 avenue Kléber	(853 715,00)	
PARIS –-7-9 rue de Montevideo	(726 325,76)	
PARIS – 116-120 rue de la Tour	(693 643,00)	
PARIS – 36 avenue de Wagram	(653 900,00)	
SARAN – 88 rue Thomas Edison	(647 908,00)	
PARIS – 39 rue Jean Goujon	(548 816,00)	
PARIS – 106 rue de Richelieu	(530 000,00)	
PARIS – 16 rue Kepler	(449 725,00)	
PARIS – 87 avenue Michel Bizot	(152 449,00)	
Travaux de restructuration		**7 189 846,99**
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX – 1 avenue des Prés	6 415 921,35	
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	681 114,78	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance	48 081,41	

11/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

PARIS – 15 rue de Musset	10 800,00	
BORDEAUX – Cours Journu Auber	7 816,00	
STRASBOURG – 11 rue de la Nuée Bleue	7 445,29	
BLAGNAC – 37 avenue Normandie Niemen	6 700,00	
NANTERRE – 28 boulevard de Pesaro	5 150,00	
BORDEAUX – 221 avenue Emile Counord	3 616,66	
PUTEAUX – 49-51 quai de Dion Bouton	3 036,50	
COURBEVOIE – 16-32 rue Henri Regnault	165,00	
Travaux de restructuration (cession)		**(877 180,60)**
PARIS – 17 rue Joseph de Maistre	(1 729,73)	
GENTILLY – 7 avenue Gallieni	(20 785,54)	
PARIS – 5-9 rue Feydeau	(854 665,33)	
Acquisitions de travaux immobilisés		**789 020,07**
VILLEURBANNE – 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat	164 112,93	
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 12 à 16 rue Sarah Bernhardt	87 476,49	
AIX-EN-PROVENCE – 105 rue René Descartes	69 694,36	
LILLE – 16 rue de Tournai	68 536,13	
PUTEAUX – 49-51 quai de Dion Bouton	54 609,87	
AIX-EN-PROVENCE – 455 rue André-Marie Ampère	53 816,64	
LYON– 107-109 boulevard Vivier Merle	49 318,01	
CLAYE-SOUILLY – Rue Jean Monnet	40 636,24	
NICE – 400 promenade des Anglais	32 860,00	
LOOS – 970-990 rue Eugène Avinée	30 512,79	
GUYANCOURT – 8 boulevard des Chênes	23 815,80	
LYON – 4 quai des Étroits	19 812,60	
LE MANS – 168 rue d'Arnage	16 574,00	
LEVALLOIS-PERRET – 2 rue Kléber	16 470,00	
LYON – 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr	13 643,00	
LEVALLOIS-PERRET – 102-116 rue Victor Hugo	11 523,50	
LIMONEST – 300 allée des Hêtres	9 647,00	
COSNE-COURS-SUR-LOIRE – RN7 –-Cosne Sud	9 487,50	
LE PRÉ SAINT-GERVAIS – 14 rue Delteral	4 482,14	
VILLABÉ – Rue des 44 arpents	3 984,75	
COURBEVOIE – 16-32 rue Henri Regnault	3 089,61	
BALMA – 6 avenue Georges Pompidou	2 225,54	
NANTERRE – 5-6 esplanade Charles de Gaulle	1 743,13	
LA PLAINE SAINT-DENIS – 13-15 avenue de la Métallurgie	800,00	
LEVALLOIS-PERRET – 4 place du 8 mai 1945	148,04	
Travaux immobilisés (Reclassement)		**(81 108,10)**
PARIS – 7 ter cour des Petites Ecuries	(2 111,03)	
MONTPELLIER – 1025 rue Henri Becquerel	(3 336,97)	
BLAGNAC – 4 rue du Groupe d'Or	(75 660,10)	
Renouvellements de climatisations existantes		**3 938 710,03**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(3 938 710,03)**
Indemnités d'éviction (Cession)		**(2 707 000,00)**
PARIS – 2 rue des Innocents	(2 707 000,00)	
Autres variations montant		**(179 550,47)**
Agencements, aménagements, installations		**3 967 394,80**
Nouveaux agencements	7 252 340,39	
Agencements, aménagements et installations en cours	4 032 510,15	
Cessions d'agencements de l'exercice	(1 840 290,08)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(5 477 165,66)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		**(4 154 228,50)**
Dotations de l'exercice	(5 378 636,05)	
Reprises de l'exercice	1 224 407,55	
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2025		**2 798 257 560,59**

Solde immobilisations en cours au 31/12/2024		**25 913 249,37**
Acquisitions de VEFA		**20 725,00**
BOULOGNE-BILLANCOURT – 83-85 rue du Château	17 400,00	
NICE – Boulevard Pompidou / Route de Grenoble	3 325,00	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2025		**25 933 974,37**
Immobilisation locatives au 31/12/2025		**2 915 138 258,79**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2024		**1 744 530 791,82**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024		**1 744 530 791,82**
Acquisitions		**57 064 172,28**
LF OPEN	7 746 962,68	
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	6 776 000,00	
LF IMMO TOURISME	6 150 000,00	
SCI ISSY SHIFT	4 712 619,56	
LF SMART'UP	4 580 288,33	
LF AXIALYS	4 284 196,48	
LF UK OFFICE	4 074 076,02	
LF BOIS COLOMBES	3 273 478,91	
LF JAZZ	2 560 772,78	
LF PANSIDE	2 479 508,20	
LF CITYSCOPE	2 240 176,85	
LF BOIS COLOMBES	1 788 585,45	
LF VALMY	1 485 427,20	
LF VISION 17	1 082 322,02	
LF CHÂTILLON	990 881,45	
LF MAILLOT 2000	833 232,37	
LF PRISME	629 190,50	
LF WELLCOME	481 180,18	
LF CARRÉ DAUMESNIL	310 987,38	
LF ORLÉANS	240 411,20	
LF GERMANY RETAIL	173 673,36	
LF VOLUTO	170 071,36	
LF TERRITOIRES SANTÉ	130,00	
Cessions		**(168 168,26)**
SCI ALLGÄU	(168 168,26)	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2025		**1 801 426 795,84**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2025		**1 801 426 795,84**
Actifs et passifs d'exploitation		
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024		**1 092 531,08**
Solde immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2024		**1 092 531,08**
Fonds de roulement versés aux syndics	90 142,51	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(47 764,38)	
Solde immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2025		**1 134 909,21**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2025		**1 134 909,21**

11/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF CAMPUS CYBER	253 068	171 658 267,97	139 607 971,40	50 613 600,00	8 654 702,79	56,00 %	142 300 030,30
LF GERMANY RETAIL	173 124	109 827 601,26	119 097 574,35	34 624 800,00	2 697 555,05	17,32 %	27 974 212,38
LF ALPHABET	117 631	77 245 898,62	61 227 718,50	23 526 200,00	1 697 545,61	27,00 %	31 717 800,00
LF WELLCOME	83 270	41 721 323,27	37 425 532,32	16 654 000,00	1 011 226,11	30,00 %	23 654 338,55
LF FRANCE SANTÉ	65 348	56 241 866,79	55 924 188,27	13 069 600,00	1 663 774,30	2,61 %	1 705 558,20
LF VISION 17	62 145	50 103 124,23	41 615 998,85	12 429 000,00	2 609 830,40	60,00 %	35 196 482,00
LF BOIS COLOMBES	101 982	59 800 827,49	41 320 964,39	20 396 400,00	2 078 208,25	55,00 %	49 363 442,20
LF PARIS NANTERRE	45 790	38 120 204,43	36 193 004,09	9 158 000,00	945 105,09	100,00 %	43 172 972,80
LF OPEN	100 259	36 357 670,01	29 549 063,83	20 051 800,00	(2 038 107,94)	55,00 %	37 771 021,73
LF BELLEVILLE	16 850	13 957 017,53	15 750 537,37	3 370 000,00	821 601,27	90,00 %	14 561 725,95
LF SMART'UP	312 504	44 162 842,41	40 963 010,74	31 250 400,00	742 248,63	50,00 %	47 752 129,64
LF ÉNERGIE +	1 008 481	86 628 046,76	114 068 012,97	10 084 810,00	3 492 265,35	39,30 %	64 460 940,21
LF JAZZ	233 862	34 740 902,60	24 097 155,19	11 693 100,00	(2 649 250,90)	74,00 %	43 371 012,72
LF PRISME	268 982	62 107 179,64	64 076 630,26	13 449 100,00	230 244,28	74,00 %	61 235 435,08
LF PANSIDE	197 159	29 334 532,64	29 127 246,87	9 857 950,00	620 369,41	74,00 %	39 881 773,49
LF CARRÉ DAUMESNIL	522 788	95 057 508,64	90 642 660,96	26 139 400,00	2 258 477,46	51,79 %	65 758 336,49
LF VALMY	94 779	40 531 434,41	31 790 886,92	18 955 800,00	3 140 032,79	33,00 %	27 063 329,40
LF CITYSCOPE	1 905 157	141 197 955,24	132 335 927,50	38 103 140,00	3 600 527,14	64,00 %	116 801 734,54
LF GRAND PARIS SANTÉ	52 281	45 725 816,56	51 294 732,02	10 456 200,00	1 586 431,15	0,52 %	234 000,00
LF VOLUTO	159 335	27 384 055,89	22 185 641,89	7 966 750,00	1 609 949,11	85,00 %	33 754 481,05
LF ORLÉANS	17 138	13 707 823,26	13 236 227,11	3 427 600,00	585 309,81	80,00 %	12 222 716,52
LF AXIALYS	285 620	42 316 565,94	12 152 119,94	28 562 000,00	2 626 738,97	28,00 %	28 019 575,64
LF CHÂTILLON	75 601	34 408 957,17	16 202 581,50	15 120 200,00	829 419,34	20,00 %	13 372 467,89
LF OFFENBACH	252 905	133 973 892,44	200 090 838,65	50 581 000,00	3 095 519,58	30,99 %	102 853 459,10
LF NETHERLANDS OFFICE	129 986	105 667 192,40	99 716 437,42	25 997 200,00	2 374 636,32	50,00 %	71 056 473,58
LF IRELAND OFFICE	77 117	43 825 789,74	38 410 522,18	15 423 400,00	1 267 687,23	50,77 %	37 137 734,71
LF UK OFFICE	357 761	243 826 488,58	223 029 871,46	72 916 400,00	5 652 797,94	21,53 %	66 874 655,47
LF GRAND LYON	305 408	127 349 126,97	101 299 666,11	30 540 800,00	4 610 938,02	25,00 %	38 601 198,66
LF MAILLOT 2000	115 542	62 283 155,81	58 916 275,06	11 554 200,00	(3 588 809,15)	26,00 %	26 069 424,70
LF TERRITOIRES SANTÉ	1 000	1 930 000,00	1 800 537,50	1 930 000,00	0,00	0,00 %	130,00
LF HYDE PARK	90 447	72 025 473,27	74 758 957,37	18 089 400,00	147 519,26	50,41 %	45 861 794,47
LF GERMANY OFFICE 2	279 294	166 467 224,17	166 269 828,74	55 858 800,00	4 431 898,11	17,28 %	48 043 693,26
LF MULTI BBQ	186 414	18 830 915,48	26 490 921,86	9 320 700,00	959 349,43	73,97 %	29 347 467,11
SCI NEUILLY CRISTAL PARK	268 444 960	148 561 716,90	122 923 739,00	26 844 495,95	11 927 593,29	5,09 %	13 184 539,59
PARK AZUR	120 290	62 040 326,00	66 222 630,00	12 029 000,00	(5 861 440,00)	25,50 %	30 671 500,00
SCI ISSY SHIFT	4 212 993	143 389 388,30	155 597 674,00	42 129 930,00	(37 999 059,36)	14,33 %	51 686 657,76
LF RÉSIDENCE SENIORS	155 137	149 788 861,84	149 963 340,00	142 029 376,29	3 787 549,05	12,59 %	20 000 000,00
LF MALAKOFF DANTON	76 667 216	61 433 354,00	60 905 359,00	7 666 722,00	(7 399 935,04)	21,00 %	26 499 210,16
LA FRANÇAISE CROSSROADS	72 202	66 114 402,00	69 020 664,00	64 845 301,00	3 434 594,15	62,00 %	41 321 467,64
LF MEMPHIS	102 056	97 669 403,00	100 583 597,00	20 411 200,00	3 419 082,87	25,00 %	25 543 127,57
LF IMMO GÉNÉRATIONS	34 527	27 910 196,59	27 656 329,00	27 803 872,41	903 466,74	28,96 %	10 450 000,00
LF IMMO TOURISME	88 956	80 929 764,26	128 557 548,00	80 400 968,87	2 811 486,14	29,32 %	27 200 000,00
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	96 377	143 812 084,35	146 661 610,00	139 347 302,24	8 270 165,38	70,00 %	110 013 974,89
SCI ALLGÄU	68 300	44 924 032,00	70 174 430,00	6 183 199,00	2 617 805,00	26,00 %	17 664 770,39
Total							1 801 426 795,84

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2024 (euros)	Compte à compte 2025[1] (euros)	Dotation 2025 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2025 (euros)
Droits réels		362 891,28		73 362,90	436 254,18
Constructions sur sol d'autrui		4 161 259,56		668 137,41	4 829 396,97
Agencements, aménagements installations	5 ans	19 129 589,10	(1 224 407,55)	5 378 636,05	23 283 817,60

[1] Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2024 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2025 (euros)	Compte à compte 2025 (euros)	Dotation 2025 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2025 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations					
Frais d'émission d'emprunts	1 449 277,95	575 000,00	(230 000,00)	(473 170,84)	1 321 107,11
Total	**1 449 277,95**				**1 321 107,11**

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2024 (euros)	Dotation 2025 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2025 (euros)
Pour gros entretien	6 315 810,05	3 652 269,52	3 219 753,20	128 862,64	6 619 463,73
Pour risques et charges	2 203 910,67	15 608,70	1 890 019,37		329 500,00
Pour créances douteuses	8 427 424,08	3 577 960,21	1 440 785,47		10 564 598,82
Total	**16 947 144,80**	**7 245 838,43**	**6 550 558,04**	**128 862,64**	**17 513 562,55**

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2024	**(19 016 162,19)**
Reprises de l'exercice	765 106,66
Total au 31/12/2025	**(18 251 055,53)**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2024	188 275 690,29
Report à nouveau 2024	132 670 490,87
Total distribuable	320 946 181,16
Distribution 2024	**197 720 076,84**
Reconstitution du report à nouveau[1]	
Report à nouveau après affectation du résultat	123 226 104,32

[1] Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1er janvier de l'exercice.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	13 231 564,14
Locataires et comptes rattachés	1 656 020,42
Autres dettes d'exploitation	13 984 349,31
Intérêts courus à payer	1 211 211,53
Total	**30 083 145,40**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	3 278 272,73
Fournisseurs et comptes rattachés	193 675,21
Autres créances d'exploitation	19 566 975,72
Intérêts courus à recevoir	2 290 784,29
Total produits à recevoir	**25 329 707,95**

11/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	4 368 669,66
Locataires : factures à établir	3 297 697,73
Locataires : créances douteuses	17 047 714,54
Total	**24 714 081,93**

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
LF MALAKOFF DANTON	933 806,67
LA FRANÇAISE CROSSROADS	3 237 274,04
LF GERMANY RETAIL	1 231 594,92
LF GERMANY OFFICE 2	2 055 833,40
LF IMMO GÉNÉRATIONS	311 800,01
LF IRELAND OFFICE	1 282 554,00
LF NETHERLANDS OFFICE	2 447 636,38
LF FRESH INVEST REAL ESTATE	4 807 781,05
LF RÉSIDENCE SENIORS	700 093,27
SCI ALLGÄU	2 895 974,64
LF BOIS COLOMBES	1 878 412,65
LF MULTI BBQ	1 583 023,12
LF CARRÉ DAUMESNIL	2 739 277,46
LF VOLUTO	2 120 904,64
LF AXIALYS	1 098 921,84
LF BELLEVILLE	1 086 117,30
LF CAMPUS CYBER	6 598 436,64
LF CHÂTILLON	722 680,25
LF CITYSCOPE	4 365 094,29

Dividendes comptabilisés	
LF ÉNERGIE +	2 148 130,28
LF GRAND PARIS SANTÉ	27 547,04
LF HYDE PARK	2 271 123,42
LF GRAND LYON	1 671 345,28
LF MEMPHIS	1 153 232,80
LF ORLÉANS	653 153,35
LF PANSIDE	728 508,48
LF PARIS NANTERRE	1 446 506,10
LF PRISME	979 291,56
LF FRANCE SANTÉ	168 486,80
SCI ISSY SHIFT	1 684 768,69
LF UK OFFICE	2 113 520,26
LF VALMY	1 587 044,83
LF VISION 17	2 264 819,28
LF WELLCOME	937 112,33
LF OFFENBACH	4 071 425,40
LF SMART'UP	2 242 519,45
LF IMMO TOURISME	624 764,61
Total	**68 870 516,53**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	71 250,00

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	10 706 916,03
Charges d'intérêts des comptes courants	6 851,36
Autres charges financières	593 181,44
Dotations aux amortissements des frais d'émissions d'emprunts	473 170,84
Total	**11 780 119,67**

PRODUITS FINANCIERS

Placement de trésorerie	309 732,53
Revenus comptes courants SCI	190 939,08
Autres produits financiers	698 835,79
Total	**1 199 507,40**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant.

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Néant.

STATUTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	70 298,15
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	634 057,00
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	241 541,00

Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximum 3 % HT du coût global des travaux.	444 603,55
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession.	2 010 405,37
Commission d'acquisition	• 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions).	
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets).	16 808 307,55
Commission de souscription	7,50 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	328 032,00

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2025	
Variation au cours de l'exercice	5 966 420,00
Solde disponible au 31/12/2025	**5 966 420,00**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	21 339 994,49
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	159 600,45
Nantissements de parts sociales	135 398 614,19
Hypothèques	223 501 988,25

Dettes promoteurs hors bilan	
LILLE – Souham	235 200,00
TOULOUSE – Résidence Odalys	622 800,00
NICE – Grand Angle	9 659 952,00
BOULOGNE-BILLANCOURT – Colonies	8 890 227,60
BORDEAUX – Ravezies	121 460,00

11/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

PROMESSE D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
1-3-5-7 avenue Saint-Exupéry – 31400 TOULOUSE	Commerces	25/10/2024	10 500 000,00
16-18 rue des Taillandiers – 75011 PARIS	Commerces	01/08/2025	724 500,00
63 boulevard de Courcelles – 75008 PARIS	Bureaux	07/03/2025	1 348 000,00
3 rue de Bassano – 75116 PARIS	Bureaux	07/03/2025	2 002 000,00
25 rue de la Plaine 1 – 75020 PARIS	Bureaux	07/03/2025	2 764 000,00
88 rue de Courcelles – 75008 PARIS	Bureaux	07/03/2025	2 256 000,00
23-27 rue Auguste Vacquerie – 75116 PARIS	Bureaux	07/03/2025	5 010 000,00
99 avenue Mozart – 75016 PARIS	Bureaux	07/03/2025	1 709 000,00
25 rue de la Plaine 2 – 75020 PARIS	Bureaux	07/03/2025	1 792 000,00
38 rue de l'Yvette – 75016 PARIS	Bureaux	07/03/2025	1 328 000,00
30 rue de Trévise – 75009 PARIS	Bureaux	07/03/2025	1 592 000,00
7 ter cour des Petites Ecuries – 75010 PARIS	Bureaux	07/03/2025	3 731 000,00
14 bis rue Daru – 75008 PARIS	Bureaux	07/03/2025	3 418 000,00
16 avenue Courtes Epluches – 91100 VILLABÉ	Commerces	09/04/2025	1 030 000,00
455 rue André-Marie Ampère – 13000 AIX-EN-PROVENCE	Bureaux	26/06/2025	19 195 000,00

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	28 313 920,33
Entretien et réparations	7 664 714,06
Primes d'assurances	987 637,00
Frais d'actes et contentieux	55 403,55
Taxes bureaux	2 982 757,18
Taxes foncières	10 924 378,08
Taxes ordures ménagères	2 056 459,97
Autres taxes immobilières	89 590,52
Honoraires de gestion	2 229 613,61
Total	**55 304 474,30**

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	15 832 302,12
Commissions de gestion par transparence (filiales)	976 005,41
Commissions de gestion HT	**16 808 307,53**
Commissions de gestion soumises à TVA	
Prorata TVA non récupérable	
TVA NR commissions de gérance Espagne ou autre	
Commissions de gestion exonérées de TVA	
Total	**16 808 307,53**

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	5 717 122,14
Loyer bail à construction	160 962,47
Assurances	242 892,71
Frais d'actes et contentieux non récupérable	746 062,62
Taxes bureaux non récupérable	1 172 041,76
Taxes foncières non récupérable	2 690 940,93
Taxes ordures ménagères non récupérable	407 323,02
Autres taxes	1 367 776,35
Honoraires de commercialisation et renégociation	2 481 996,29
Honoraires décrets tertiaires	1 100,00
Honoraires divers	510 991,75
Honoraires de gestion non récupérable	642 505,96
Honoraires audit assurance	(732,51)
Honoraires gestion techniques	175,00
Total	**16 141 159,49**

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	71 250,00
Information des associés (bulletin trimestriel, rapport annuel, fiscalité …)	340 919,87
Publications et annonces légales	96 386,23
Déplacements, missions, réceptions	117 951,78
Frais bancaires	75 740,96
Cotisation AMF	36 155,50
Taxes diverses – CVAE – CET	1 070,96
Pertes sur créances irrécouvrables	27 226,28
Frais actes	176 000,00
Pénalités et amendes	62 107,00
Rompus	2 418,11
Total	**1 007 226,69**

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-37 du Code monétaire et financier.

La colonne « Méthode » renvoie à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées en annexe comptable - Méthode par capitalisation (CA) / Méthode des comparables (CO) / Discounted Cash-Flow (DCF).

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux								
399 promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	80,00 %	8 475	CA/CO	33 720 000,00	480 367,18	34 200 367,18	34 014 287,63
Nice Space 4-6 rue des Grenouillères 06200 NICE	01/01/2002	100,00 %	4 402	CA/CO	5 872 540,00	1 386 873,82	7 259 413,82	7 205 557,50
Business pôle 2 1047 route des Dolines 06560 VALBONNE	26/06/2020	100,00 %	3 906	CA/CO	12 204 500,00	451 296,64	12 655 796,64	12 751 291,60
Espace Colbert 8 rue Sainte-Barbe 13001 MARSEILLE	12/05/2006	100,00 %	3 175	CA/CO	4 790 000,00	600 075,12	5 390 075,12	5 384 411,51
154 rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/1999	100,00 %	172	CA/CO	274 408,00		274 408,00	274 408,00
Ocres de l'Arbois - Bât. A et B 105 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2021	100,00 %	2 846	CA/CO	4 938 797,27	69 694,36	5 008 491,63	4 938 797,27
Horizon Sainte-Victoire 970 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2021	100,00 %		CA/CO				4 415 934,34
Étoile Ampère 455 rue André-Marie Ampère 13290 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2002	100,00 %	10 484	CA/CO	13 122 405,60	6 076 835,47	19 199 241,07	19 145 424,43
21 boulevard de la Marquette 31000 TOULOUSE	31/03/2023	100,00 %	11 539	CA/CO	54 800 000,00	766 223,66	55 566 223,66	55 560 209,58
Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	16/05/2017	50,00 %	3 939	CA/CO	9 300 000,00	129 209,33	9 429 209,33	9 498 754,33
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	01/01/2021	30,00 %	1 760	CA/CO	5 427 000,00	201 572,40	5 628 572,40	5 427 000,00
Saint-Ex 42 chemin de l'Espeissière 31300 TOULOUSE	13/12/2016	100,00 %	3 856	CA/CO	11 008 000,00		11 008 000,00	11 008 000,00
Elipsys 8-10 rue des Trente Six Ponts 31400 TOULOUSE	28/07/2015	100,00 %	4 213	CA/CO	15 449 000,00	245 641,71	15 694 641,71	15 694 641,71
Opalink 6-8 boulevard Florence Arthaud 31400 TOULOUSE	01/01/2021	100,00 %	4 930	CA/CO	15 823 146,92	46 793,28	15 869 940,20	15 877 339,68
Antipolis 37 avenue Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	01/01/2021	100,00 %	2 371	CA/CO	4 264 941,02	19 984,80	4 284 925,82	4 278 225,82
Galaxia 4 rue du Groupe d'Or 31700 BLAGNAC	19/09/2019	100,00 %	15 396	CA/CO	46 180 800,00	9 261 628,94	55 442 428,94	54 429 479,85
Le Maréchal 202 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	01/01/2021	100,00 %	2 082	CA/CO	3 743 418,83	349 557,49	4 092 976,32	3 797 475,88
Le Ravezies 221 avenue Émile Counord 33000 BORDEAUX	01/01/2021	100,00 %	1 299	CA/CO	2 799 958,89	3 616,66	2 803 575,55	2 799 958,89
Le Cinq 11 boulevard Alfred Daney 33000 BORDEAUX	15/06/2011	100,00 %	4 436	CA/CO	12 639 155,00	3 055,20	12 642 210,20	12 643 228,60

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux (suite)								
Bassins à Flots - G3 37 rue Lucien Faure 33000 BORDEAUX	23/10/2015	100,00 %	6 335	CA/CO	15 959 000,00	(2 457 374,23)	13 501 625,77	13 772 117,29
Haut Lévêque - Bât.27 28 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	01/01/2021	100,00 %		CA/CO				1 612 746,58
Domaine de Pelus - Îlot D3 19 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %		CA/CO				1 488 487,35
Domaine de Pelus - Îlot D2 21 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %	779	CA/CO	1 117 868,38	9 961,40	1 127 829,78	1 132 810,48
Parc Millénaire - Bât. 11 13, 14 & 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	01/01/2021	100,00 %	4 108	CA/CO	5 529 858,07	448 245,79	5 978 103,86	5 993 082,16
Parc du Millenaire - Bât. 24-26-28-33 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/2013	100,00 %	9 139	CA/CO	20 879 963,00	947 932,18	21 827 895,18	22 052 196,77
Latitude 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PÉROLS	01/01/2021	100,00 %	5 465	CA/CO	9 290 082,11	235 169,32	9 525 251,43	9 575 547,48
Identity 2 5A à 5E rue de Châtillon 35000 RENNES	01/01/2021	100,00 %	7 887	CA/CO	29 630 630,48	(153 658,28)	29 476 972,20	29 542 906,20
2 rue Claude Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	31/01/2020	100,00 %	8 109	CA/CO	25 063 000,00		25 063 000,00	25 063 000,00
Le Vendôme 17 boulevard de Berlin 44000 NANTES	01/01/2021	100,00 %	7 017	CA/CO	24 625 257,25		24 625 257,25	24 625 257,25
4 et 6 rue d'Erlon 44000 NANTES	01/01/2002	100,00 %	867	CA/CO	1 036 653,00	289 728,27	1 326 381,27	1 319 527,57
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	05/10/2012	100,00 %	9 422	CA/CO	28 382 213,33	49 345,17	28 431 558,50	28 434 065,55
La Tour d'Auvergne 22 rue de la Tour d'Auvergne 44200 NANTES	01/01/2002	100,00 %	1 550	CA/CO	1 006 164,00	8 039,97	1 014 203,97	1 014 203,97
Le Franklin 1 rue Benjamin Franklin 44816 SAINT-HERBLAIN	01/01/2021	100,00 %		CA/CO				7 753 919,43
Swam 101 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	14/11/2016	100,00 %	6 212	CA/CO	32 856 261,00	135 115,25	32 991 376,25	33 031 982,85
Eurasanté 970-990 rue Eugène Avinée 59120 LOOS	01/01/2021	100,00 %	2 962	CA/CO	7 768 964,38	45 504,57	7 814 468,95	7 768 964,38
Wood Park Parc d'affaires du Château rouge 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	01/01/2021	20,00 %	853	CA/CO	2 803 170,56	12 294,82	2 815 465,38	2 813 559,74
Central Gare 16 rue de Tournai 59800 LILLE	01/01/2002	100,00 %	5 024	CA/CO	7 226 083,00	3 232 947,10	10 459 030,10	10 113 146,92
Étoile du Rhin 26 à 30 avenue du Rhin 67000 STRASBOURG	17/01/2023	100,00 %	6 360	CA/CO	20 789 000,00	13 020,40	20 802 020,40	20 789 000,00
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	22,50 %	3 783	CA/CO	16 607 500,00	314 566,51	16 922 066,51	16 875 203,44
Ô Saône 4 quai des Etroits 69005 LYON	28/05/2013	100,00 %	10 325	CA/CO	25 349 109,14	1 001 551,91	26 350 661,05	26 003 682,09
Cap 9 31 rue Gorge de Loup 69009 LYON	28/12/2017	100,00 %		CA/CO				21 094 408,66

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux (suite)								
Basalt 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr 69009 LYON	06/07/2018	100,00 %	9 508	CA/CO	29 422 505,00	854 360,72	30 276 865,72	30 160 286,82
Le Bossuet 132 rue Bossuet 69009 LYON	31/07/2019	100,00 %	3 087	CA/CO	22 512 000,00	(2 290 080,26)	20 221 919,74	20 616 858,23
Le Sadena 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	28/12/2017	100,00 %	13 042	CA/CO	55 443 800,00	560 706,41	56 004 506,41	55 814 412,24
Le Kaly 15 avenue Albert Einstein 69100 VILLEURBANNE	14/10/2020	100,00 %	14 858	CA/CO	66 517 872,00	221 462,70	66 739 334,70	67 071 984,44
Le Patio 35 et 37 rue Louis Guérin 69100 VILLEURBANNE	20/11/2020	100,00 %	12 760	CA/CO	54 741 000,00	1 451 041,32	56 192 041,32	56 271 347,31
Parc du Sans Souci 300 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	14/06/2012	100,00 %	1 288	CA/CO	2 631 000,00	333 601,36	2 964 601,36	2 934 599,83
5 rue de Hanovre 75002 PARIS	01/01/2002	100,00 %	730	CA/CO	2 126 664,00	179 294,32	2 305 958,32	2 293 541,81
106 rue de Richelieu 75002 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA/CO				530 000,00
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	01/01/2021	15,00 %		CA/CO				15 124 980,24
11 rue du Perche 75003 PARIS	01/01/2002	100,00 %	302	CA/CO	571 684,00	(662,86)	571 021,14	571 021,14
17 place des Vosges 75004 PARIS	01/01/1999	100,00 %	68	CA/CO	175 316,00		175 316,00	175 316,00
6 rue Casimir Delavigne 75006 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 202	CA/CO	4 980 700,00	16 770,05	4 997 470,05	5 065 481,87
118 rue de Vaugirard 75006 PARIS	01/01/2021	100,00 %		CA/CO				3 366 334,41
38-40 rue de Bassano 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 214	CA/CO	4 766 155,52	2 296 795,90	7 062 951,42	7 062 951,42
50 avenue des Champs-Elysées 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 811	CA/CO	13 735 969,69	890 318,40	14 626 288,09	14 825 750,55
39 rue Jean Goujon 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA/CO				548 816,00
19 avenue Franklin Roosevelt 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA/CO				1 067 143,12
58 rue Pierre Charron 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA/CO				1 550 579,81
36 avenue de Wagram 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA/CO				661 182,55
32 avenue Marceau 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	363	CA/CO	1 162 476,12		1 162 476,12	1 162 476,12
70 avenue des Champs-Elysées 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA/CO	182 939,00	(63 311,01)	119 627,99	122 335,39
14 bis rue Daru 75008 PARIS	06/06/1969	100,00 %	323	CA/CO	1 250 082,00	95 114,16	1 345 196,16	1 345 196,16
63 boulevard de Courcelles 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	130	CA/CO	450 000,00	27 990,43	477 990,43	496 701,98
88 rue de Courcelles 75008 PARIS	01/01/2021	100,00 %	201	CA/CO	1 702 107,53	128 886,64	1 830 994,17	1 865 376,46
30 rue de Trévise 75009 PARIS	01/01/2002	100,00 %	155	CA/CO	541 194,00		541 194,00	541 194,00
7 ter cour des Petites Écuries 75010 PARIS	01/01/2002	100,00 %	330	CA/CO	533 572,00		533 572,00	572 689,38
25 rue Servan 75011 PARIS	05/04/1977	100,00 %	513	CA/CO	945 184,00		945 184,00	945 184,00
87 avenue Michel Bizot 75012 PARIS	01/01/1999	100,00 %		CA/CO				152 449,00

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux (suite)								
58 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/2002	100,00 %	766	CA/CO	1 349 174,00		1 349 174,00	1 352 616,94
58 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/2002	100,00 %	9 482	CA/CO	15 535 112,41	496 380,17	16 031 492,58	16 138 443,68
46-52 rue Albert 75013 PARIS	18/12/1970	100,00 %	11 267	CA/CO	23 161 639,00	1 853 809,75	25 015 448,75	25 166 415,15
Héron Building - 12e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2021	50,00 %	670	CA/CO	5 027 752,32		5 027 752,32	5 027 752,32
12 rue Léonidas 75014 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA/CO				2 698 348,00
Héron Building - RdC 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2021	100,00 %	54	CA/CO	352 713,96		352 713,96	352 713,96
Héron Building - 11e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2021	100,00 %	587	CA/CO	4 543 614,95		4 543 614,95	4 543 614,95
La Coupole 100-104 boulevard du Montparnasse 75014 PARIS	30/01/2018	100,00 %	5 757	CA/CO	57 000 000,00	9 272 865,29	66 272 865,29	66 505 423,66
Héron Building - 11e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	02/06/2021	100,00 %	545	CA/CO	4 500 000,00		4 500 000,00	4 500 000,00
47-51 rue d'Alleray 75015 PARIS	16/05/1969	100,00 %		CA/CO				990 919,00
4 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	23/04/1970	100,00 %		CA/CO	790 000,00		790 000,00	790 000,00
13 rue Miollis 75015 PARIS	01/01/2021	100,00 %	951	CA/CO	6 329 984,16		6 329 984,16	6 329 984,16
Tour Montparnasse - 13e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	30/06/2008	100,00 %	1 739	CA/CO	11 926 608,90	68 958,34	11 995 567,24	11 995 567,24
Le Print 6-6bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	26/12/2013	100,00 %	8 398	CA/CO	52 448 351,54	365 077,79	52 813 429,33	52 839 694,90
49 avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA/CO				853 715,00
116-120 rue de la Tour 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA/CO				693 643,00
38 rue de l'Yvette 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	214	CA/CO	426 857,00		426 857,00	426 857,00
53 rue Pergolèse 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA/CO				1 227 325,09
15 rue de Musset 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	478	CA/CO	1 257 704,00	2 217 482,11	3 475 186,11	3 464 386,11
9 rue Newton 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	455	CA/CO	1 768 409,00	672 210,36	2 440 619,36	2 441 143,30
7-9 rue de Montevideo 75016 PARIS	01/01/1999	100,00 %		CA/CO				767 705,69
99 avenue Mozart 75016 PARIS	03/10/1969	100,00 %	186	CA/CO	747 000,00		747 000,00	747 000,00
27-29 rue Raffet 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	653	CA/CO	4 078 503,53	5 279,37	4 083 782,90	4 083 782,90
19 rue de Prony 75017 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA/CO				1 646 449,00
178 rue de Courcelles 75017 PARIS	01/01/2002	100,00 %	285	CA/CO	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
124 bis avenue de Villiers 75017 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA/CO				868 959,00
Maillot 2000 - RdC et 1er étage 251 boulevard Péreire 75017 PARIS	23/06/1976	100,00 %	274	CA/CO	807 980,00	162 609,38	970 589,38	1 021 037,41
Maillot 2000 - 4/5/7e étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	01/01/2021	15,00 %	443	CA/CO	5 000 969,40	32 629,78	5 033 599,18	5 038 973,16

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux (suite)								
Maillot 2000 - 2e et 3e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	10/09/2020	100,00 %	2 142	CA/CO	29 000 000,00	640 260,04	29 640 260,04	29 936 938,00
17 rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	01/01/2002	33,00 %		CA/CO				1 198 309,35
199 rue Championnet 75018 PARIS	01/01/2021	67,00 %	2 586	CA/CO	10 899 778,92	2 797 158,11	13 696 937,03	13 696 937,03
Le Gavroche 190 rue Championnet 75018 PARIS	25/07/2014	100,00 %	5 328	CA/CO	30 461 000,00	8 723 645,54	39 184 645,54	39 184 645,54
25 rue de la Plaine 75020 PARIS	01/01/2021	100,00 %	314	CA/CO	1 694 228,86	5 989,00	1 700 217,86	1 700 217,86
25 rue de la Plaine 75020 PARIS	01/01/2021	100,00 %	468	CA/CO	2 314 653,88	118 106,02	2 432 759,90	2 471 616,80
5 bis rue Kepler 75116 PARIS	01/01/2002	100,00 %	343	CA/CO	1 828 800,00	23 970,11	1 852 770,11	1 868 872,51
16 rue Kepler 75116 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA/CO				449 725,00
23-27 rue Auguste Vacquerie 75116 PARIS	01/01/1999	100,00 %	535	CA/CO	2 568 766,00	1 612,84	2 570 378,84	2 570 378,84
3 rue de Bassano 75116 PARIS	01/01/2002	100,00 %	224	CA/CO	820 000,00		820 000,00	820 000,00
10-20 rue Marceline Leloup 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/2007	100,00 %	137	CA/CO	952 301,00		952 301,00	952 301,00
Vélizy Valley - Bât. Avenir 386 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2021	67,00 %	1 345	CA/CO	1 426 855,15		1 426 855,15	1 426 855,15
Vélizy Valley - Bât. Avenir 2619 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2002	100,00 %	891	CA/CO	1 531 852,51		1 531 852,51	1 531 852,51
Vélizy Valley - Bât. Ariane 4773 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	30,00 %	2 131	CA/CO	5 519 000,00	10 570,72	5 529 570,72	5 542 620,79
Station SQY (ex Stephenson) 1 avenue des Prés 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/01/1999	47,00 %	9 301	CA/CO	16 292 717,29	17 614 826,92	33 907 544,21	26 576 381,81
Le Proxima 3 8 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	28/03/2008	100,00 %	4 866	CA/CO	19 696 000,00	791 993,63	20 487 993,63	20 318 500,00
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	15,00 %	2 040	CA/CO	10 500 000,00	119 634,90	10 619 634,90	10 534 509,77
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00 %	9 078	CA/CO	53 485 429,95	2 111 536,70	55 596 966,65	54 915 851,87
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	01/01/2021	10,00 %	1 915	CA/CO	14 551 000,00	11 037,70	14 562 037,70	14 551 000,00
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	01/01/2021	12,50 %	2 256	CA/CO	10 020 000,00	433 898,06	10 453 898,06	10 353 863,33
Le Métropole 84 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	15,00 %	222	CA/CO	1 114 301,34	30 733,73	1 145 035,07	1 156 575,32
Parc du Jour et de la Nuit 101-103 boulevard Jean-Jaurès 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2002	100,00 %	800	CA/CO	2 705 970,00		2 705 970,00	2 706 852,51
164 bis rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	100,00 %	574	CA/CO	2 958 989,87	9 022,86	2 968 012,73	2 975 250,86
175-177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	100,00 %	1 652	CA/CO	9 270 248,95		9 270 248,95	9 270 248,95
Wanna 43 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	15,00 %	1 019	CA/CO	8 290 703,06	654 307,72	8 945 010,78	8 897 010,35

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux (suite)								
Édouard Vaillant 102-104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	100,00 %	2 746	CA/CO	16 981 417,23	206 577,84	17 187 995,07	17 302 688,24
Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	60,00 %	2 845	CA/CO	31 044 114,00	23 366,50	31 067 480,50	31 048 676,50
Link It 18 rue du Docteur Dr Calmette 92110 CLICHY	23/05/2023	100,00 %	6 787	CA/CO	58 070 000,00		58 070 000,00	58 070 000,00
Le Cassiopé 5 passage de l'Industrie 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2002	100,00 %	180	CA/CO	358 255,00		358 255,00	358 255,00
10-20 rue Marceline Leloup 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	01/01/2002	100,00 %	2 104	CA/CO	3 956 960,00	2 285 642,75	6 242 602,75	6 286 265,87
O'Mallet 2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2021	100,00 %	4 683	CA/CO	31 381 800,00	2 586 724,19	33 968 524,19	33 881 800,00
Le Malesherbes 102-116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	50,00 %	5 081	CA/CO	25 414 900,00	392 507,90	25 807 407,90	25 979 906,59
Bekome 2 rue Kléber 92300 LEVALLOIS-PERRET	22/07/2016	100,00 %	3 734	CA/CO	32 149 430,57	(131 051,88)	32 018 378,69	32 017 525,13
Le Shine 62-70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2021	100,00 %	3 611	CA/CO	35 690 448,13	71 143,00	35 761 591,13	35 756 511,25
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	62,00 %	9 215	CA/CO	93 252 200,00	2 398 781,10	95 650 981,10	95 722 349,08
15 rue Pasteur 9 rue Maryse Hilsz 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2021	100,00 %	1 716	CA/CO	15 683 315,44		15 683 315,44	15 683 315,44
Watt 16-32 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	5,00 %	549	CA/CO	5 705 516,67	526 169,32	6 231 685,99	6 182 876,35
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	06/07/2015	45,00 %	10 563	CA/CO	46 868 500,00	1 253 547,11	48 122 047,11	48 120 640,17
Tour Aviso - Bât. A 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/2014	100,00 %	10 848	CA/CO	91 030 470,77	5 425 196,82	96 455 667,59	97 325 515,10
Aviso - Bât. C 15 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX	27/04/2017	100,00 %	3 574	CA/CO	20 986 197,50	468 789,03	21 454 986,53	21 567 087,19
Le Cap Lendit 1-7 place aux Étoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	25,00 %	2 953	CA/CO	20 596 750,00		20 596 750,00	20 596 750,00
Plaine Espace 13-15 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	16/09/2005	100,00 %	6 364	CA/CO	18 726 551,90	5 476 405,88	24 202 957,78	23 986 771,27
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/2013	65,00 %	9 270	CA/CO	50 557 781,94		50 557 781,94	50 557 781,94
57 rue Auguste Perret 94000 CRÉTEIL	01/01/2021	100,00 %		CA/CO				1 109 998,58
Péripole 2 - 4e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2021	100,00 %	922	CA/CO	2 386 274,74		2 386 274,74	2 386 274,74
Péripole 2 - 3e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2002	100,00 %	1 116	CA/CO	1 447 000,00	486 614,42	1 933 614,42	1 933 614,42
14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	24/10/2005	100,00 %		CA/CO				12 658 200,00
Le Chanzy 18 Avenue Winston Churchill 94220 CHARENTON-LE-PONT	03/09/2015	100,00 %	4 538	CA/CO	23 183 853,58	1 881 391,90	25 065 245,48	24 769 088,14

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux (suite)								
7 avenue Gallieni 94250 GENTILLY	01/01/2002	100,00 %		CA/CO				9 228 706,49
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	15/06/2010	100,00 %	8 545	CA/CO	41 031 943,30	1 161 955,41	42 193 898,71	42 116 031,71
Shades Mühlenstraße 25 DE 13187 BERLIN	21/07/2017	100,00 %	14 716	CA/CO	62 664 286,00		62 664 286,00	62 664 286,00
Total bureaux			**457 391**		**1 961 830 660,81**	**102 686 472,72**	**2 064 517 133,53**	**2 150 397 787,03**
Commerces								
Carrefour Market 16 avenue de Marboz 01000 BOURG-EN-BRESSE	01/01/2021	100,00 %	3 823	CA/CO	5 121 369,13		5 121 369,13	5 121 369,13
Carrefour Market 9 avenue Émile Guillaumin 03160 BOURBON-L'ARCHAMBAULT	01/01/2021	100,00 %	4 292	CA/CO	4 691 655,36		4 691 655,36	4 691 655,36
Centre Commercial Nice Le Ray 52-54-60 avenue Gorbella 06000 NICE	27/06/2018	100,00 %	5 745	CA/CO	28 048 388,45		28 048 388,45	28 048 388,45
Roche Bobois 3 place Masséna 06000 NICE	05/10/2023	100,00 %	868	CA/CO	8 731 400,75		8 731 400,75	8 731 400,75
Ubaldi Allée Hélène Boucher 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE	01/01/2021	100,00 %	590	CA/CO	1 711 857,58		1 711 857,58	1 711 857,58
Carrefour Market 809 route de Nice - RN 7 06600 ANTIBES	01/01/1999	100,00 %	3 226	CA/CO	1 638 827,00		1 638 827,00	1 638 827,00
Carrefour Market 43 Route Nationale 08110 BLAGNY	01/01/2021	100,00 %	3 080	CA/CO	3 527 693,45		3 527 693,45	3 527 693,45
Carrefour Market 38 avenue Général de Gaulle 10400 NOGENT-SUR-SEINE	01/01/2012	100,00 %	2 345	CA/CO	2 229 844,10		2 229 844,10	2 229 844,10
Carrefour Market Saint-Charles 15 rue Louis Grobet 13001 MARSEILLE	17/05/2023	100,00 %	3 239	CA/CO	12 600 000,00		12 600 000,00	12 600 000,00
Grand Frais Avenue des Peupliers 13920 SAINT-MITRE-LES-REMPARTS	14/12/2016	100,00 %	1 928	CA/CO	3 537 644,00		3 537 644,00	3 537 644,00
Carrefour Market 93 avenue du Général de Gaulle 18200 SAINT-AMAND-MONTROND	01/01/2021	100,00 %	5 552	CA/CO	6 435 026,45		6 435 026,45	6 435 026,45
Carrefour Market Route du Pont de Paris 21190 CORPEAU	01/01/2021	100,00 %	3 189	CA/CO	2 716 334,91	427 849,04	3 144 183,95	3 144 183,95
Carrefour Market 4 rue Buffon 21800 CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	01/01/2021	100,00 %	3 928	CA/CO	4 033 455,71		4 033 455,71	4 033 455,71
Grand Frais Route de Bordeaux 24100 BERGERAC	14/12/2016	100,00 %	1 918	CA/CO	3 621 270,00		3 621 270,00	3 621 270,00
StockOmani Place Charles Tellier 26000 VALENCE	01/01/2012	100,00 %	2 533	CA/CO	3 937 261,00		3 937 261,00	3 937 261,00
Carrefour Market Route de Verneuil 27240 DAMVILLE	01/01/2021	100,00 %	2 393	CA/CO	3 358 503,07		3 358 503,07	3 358 503,07
Carrefour Market 2 rue de la Bois Ramée 28130 PIERRES	01/01/2021	100,00 %	4 369	CA/CO	4 360 717,38		4 360 717,38	4 360 717,38
Bershka 10 rue d'Alsace Lorraine 31100 TOULOUSE	07/06/2022	100,00 %	790	CA/CO	11 900 000,00		11 900 000,00	11 900 000,00

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Commerces (suite)								
Centre commercial 3 allée Fraixinet 31120 ROQUES	04/08/2022	50,00 %	6 238	CA/CO	15 455 445,50		15 455 445,50	15 455 445,50
Centrakor 3 avenue des Palanques 31120 PORTET-SUR-GARONNE	04/08/2022	50,00 %	1 796	CA/CO	4 028 553,00		4 028 553,00	4 028 553,00
Casino 1 -3-5-7 avenue Saint-Exupéry 31400 TOULOUSE	01/01/2012	100,00 %	3 705	CA/CO	8 643 429,24		8 643 429,24	8 643 429,24
Tommy Hilfiger 34-36 cours de l'Intendance 33000 BORDEAUX	28/02/2022	100,00 %	861	CA/CO	10 000 000,00		10 000 000,00	10 000 000,00
Electro Dépôt 7 rue Louis de Funès 33140 VILLENAVE-D'ORNON	01/01/2012	100,00 %	6 262	CA/CO	8 715 398,00	9 375,00	8 724 773,00	8 724 773,00
Carrefour Market RD 523 Bois de Chalimbaud 38190 FROGES	27/12/2011	100,00 %	3 289	CA/CO	5 109 582,67		5 109 582,67	5 109 582,67
Carrefour Market 12 avenue Henri Planchet 42340 VEAUCHE	27/12/2011	100,00 %	3 704	CA/CO	3 281 852,69	375 967,68	3 657 820,37	3 657 820,37
Carrefour Market Avenue Jean Martouret 43120 MONISTROL-SUR-LOIRE	27/12/2011	100,00 %	3 325	CA/CO	4 449 944,33		4 449 944,33	4 449 944,33
Carrefour Market 1 route de Sainte Agrève 43190 TENCE	01/01/2021	100,00 %	2 121	CA/CO	2 649 057,77		2 649 057,77	2 649 057,77
Intersport 3 place de Bretagne 44000 NANTES	19/05/2016	100,00 %		CA/CO				9 840 950,82
Carrefour Market 17 rue Général Leclerc 45120 CHALETTE-SUR-LOING	01/01/2021	100,00 %	3 404	CA/CO	3 513 654,00	8 775,79	3 522 429,79	3 513 654,00
791, rue de l'Europe 45200 AMILLY	01/01/2012	100,00 %	1 824	CA/CO	2 188 456,55		2 188 456,55	2 188 456,55
Carrefour Market Rue de la Croix Poirier 45210 FERRIÈRES-EN-GATINAIS	27/12/2011	100,00 %	2 675	CA/CO	2 966 523,85	249 002,22	3 215 526,07	3 215 526,07
88 rue Thomas Edison 45770 SARAN	01/01/2002	100,00 %		CA/CO				928 823,47
Carrefour Market Les Quatre Vents 50140 MORTAIN-BOCAGE	01/01/2021	100,00 %	2 861	CA/CO	3 346 631,46		3 346 631,46	3 346 631,46
Jour de Fête 18 rue de la Sentelle 51000 CORMONTREUIL	01/01/2002	100,00 %	1 468	CA/CO	2 512 400,00		2 512 400,00	2 512 400,00
Avenue du Chêne Saint Amand 52100 SAINT-DIZIER	01/01/2012	100,00 %		CA/CO				2 903 858,88
2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/2012	100,00 %		CA/CO				2 862 571,23
Lidl 2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/2012	100,00 %		CA/CO				1 896 826,78
Carrefour Market RN7 - Cosne Sud 58200 COSNE-COURS-SUR-LOIRE	01/01/2021	100,00 %	6 258	CA/CO	8 601 352,96	9 487,50	8 610 840,46	8 601 352,96
Carrefour Market Boulevard des Résistants 59550 LANDRECIES	01/01/2021	100,00 %	3 043	CA/CO	4 550 606,77		4 550 606,77	4 550 606,77
Conforama Rue Pierre et Marie Curie 60000 BEAUVAIS	01/01/2021	100,00 %	5 679	CA/CO	8 338 456,06		8 338 456,06	8 338 456,06
Carrefour Market Rue des Aulnes 60390 AUNEUIL	01/01/2021	100,00 %	3 154	CA/CO	3 376 229,26		3 376 229,26	3 376 229,26

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Commerces (suite)								
Carrefour Market Route de Boulogne D127 62240 DESVRES	27/12/2011	100,00 %	3 720	CA/CO	3 594 853,90		3 594 853,90	3 594 853,90
Carrefour Market Rue du 11 novembre 62400 ESSARS	01/01/2021	100,00 %	4 109	CA/CO	5 009 743,88		5 009 743,88	5 009 743,88
Pont Sans Pareil N43 Avenue du Pont Sans Pareil N43 62610 BOIS-EN-ARDRES	27/12/2011	100,00 %	3 507	CA/CO	2 515 989,85		2 515 989,85	2 515 989,85
Sephora 66 rue du Président Herriot 69002 LYON	01/01/2002	100,00 %	450	CA/CO	525 000,00		525 000,00	525 000,00
Fitness Boutique 151 avenue Maréchal Saxe 69003 LYON	01/01/2002	100,00 %	249	CA/CO	227 840,60		227 840,60	227 840,60
Mistigriff 214 Grande rue de la Guillotière 69007 LYON	26/07/2007	100,00 %	838	CA/CO	1 918 778,00		1 918 778,00	1 918 778,00
Grand Frais 76 rue de la République 69120 VAULX-EN-VELIN	01/01/2021	100,00 %	1 478	CA/CO	3 168 524,56		3 168 524,56	3 168 524,56
Carrefour Market 168 rue d'Arnage 72000 LE MANS	27/12/2011	100,00 %	4 085	CA/CO	4 888 927,70	1 132 875,92	6 021 803,62	6 005 229,62
Carrefour Market 1 route de Bonnetable 72000 LE MANS	01/01/2021	100,00 %	4 799	CA/CO	6 699 123,23		6 699 123,23	6 699 123,23
12 rue de la Grande Truanderie 75001 PARIS	01/01/2002	100,00 %	95	CA/CO	213 429,00		213 429,00	213 429,00
51 rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/2002	100,00 %	115	CA/CO	266 786,00		266 786,00	266 786,00
51-55-57 rue Saint-Denis 75001 PARIS	13/09/1984	100,00 %	387	CA/CO	1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00
2 rue des Innocents 75001 PARIS	01/01/2012	100,00 %		CA/CO				6 987 981,12
229 rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/2012	100,00 %	122	CA/CO	4 514 273,65		4 514 273,65	4 514 273,65
92-96 rue Montmartre 75002 PARIS	01/01/2012	100,00 %	365	CA/CO	1 664 118,94		1 664 118,94	1 664 118,94
23 rue du Temple 75004 PARIS	01/01/2002	100,00 %	261	CA/CO	571 684,00		571 684,00	571 684,00
81 rue Monge 75005 PARIS	01/01/2002	100,00 %	75	CA/CO	320 000,00		320 000,00	320 000,00
61 rue de Rennes 75006 PARIS	01/01/2021	100,00 %	255	CA/CO	6 632 111,09		6 632 111,09	6 632 111,09
121 boulevard Montparnasse 75006 PARIS	01/01/2021	100,00 %	218	CA/CO	2 749 907,72		2 749 907,72	2 749 907,72
89-93 boulevard Raspail 75006 PARIS	01/01/2002	100,00 %	155	CA/CO	1 554 980,00		1 554 980,00	1 554 980,00
46 rue de Seine 75006 PARIS	01/01/1999	100,00 %	95	CA/CO	259 163,00		259 163,00	259 163,00
95 rue de Seine 75006 PARIS	01/01/2002	100,00 %	70	CA/CO	500 000,00		500 000,00	500 000,00
55 rue de Rennes 75006 PARIS	11/10/2022	100,00 %	359	CA/CO	15 325 683,00		15 325 683,00	15 325 683,00
Carrefour City 42-44 avenue de la Motte Piquet 75007 PARIS	01/01/2021	100,00 %	644	CA/CO	4 349 521,21		4 349 521,21	4 349 521,21
41 rue de Lille 75007 PARIS	01/01/2021	100,00 %	374	CA/CO	4 113 869,90		4 113 869,90	4 113 869,90
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/2011	50,00 %	710	CA/CO	8 002 400,00		8 002 400,00	8 002 400,00
74 rue Saint-Dominique 75007 PARIS	14/06/2022	100,00 %	56	CA/CO	1 866 957,00		1 866 957,00	1 866 957,00

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Commerces (suite)								
39-41 rue d'Artois 75008 PARIS	07/03/1969	100,00 %	671	CA/CO	2 096 174,00		2 096 174,00	2 096 174,00
16-18 rue des Taillandiers 75011 PARIS	25/04/1969	100,00 %	207	CA/CO	198 184,00		198 184,00	198 184,00
91-93 rue du Faubourg Saint-Antoine 75011 PARIS	12/01/2016	100,00 %	687	CA/CO	15 820 000,00		15 820 000,00	15 820 000,00
24 rue Beccaria 75012 PARIS	01/01/2002	100,00 %	557	CA/CO	266 786,00		266 786,00	266 786,00
129-135 bis rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/2012	100,00 %	252	CA/CO	3 052 657,96		3 052 657,96	3 052 657,96
84-92 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2012	100,00 %	447	CA/CO	2 675 048,14		2 675 048,14	2 675 048,14
187 rue de Vaugirard 75015 PARIS	01/01/2021	100,00 %	40	CA/CO	313 358,75		313 358,75	313 358,75
405 rue de Vaugirard 75015 PARIS	01/01/2002	100,00 %	818	CA/CO	1 090 010,00		1 090 010,00	1 090 010,00
17 rue André Lefebvre 75015 PARIS	01/01/2002	100,00 %	208	CA/CO	708 888,00		708 888,00	708 888,00
106-108 rue de Lourmel 75015 PARIS	01/01/1999	100,00 %	77	CA/CO	228 674,00		228 674,00	228 674,00
8 rue Poussin 75016 PARIS	01/01/2021	100,00 %	88	CA/CO	1 360 857,72		1 360 857,72	1 360 857,72
104 avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/2021	100,00 %	204	CA/CO	3 466 032,33		3 466 032,33	3 466 032,33
41-45 rue Galilée 75016 PARIS	25/04/1969	100,00 %	423	CA/CO	1 722 674,00		1 722 674,00	1 722 674,00
114 bis rue Michel Ange 75016 PARIS	01/01/2021	100,00 %	377	CA/CO	2 858 368,99		2 858 368,99	2 858 368,99
Maisons du Monde 29 avenue de Wagram 75017 PARIS	01/01/2012	100,00 %	1 117	CA/CO	10 307 612,19		10 307 612,19	10 307 612,19
253-255 rue Marcadet 75018 PARIS	01/01/2021	100,00 %	458	CA/CO	4 768 538,88		4 768 538,88	4 768 538,88
Aux Merveilleux de Fred 2 rue Lepic 75018 PARIS	14/06/2022	100,00 %	345	CA/CO	6 700 000,00		6 700 000,00	6 700 000,00
Le Pavillon 5 rue Saint Eleuthère 75018 PARIS	20/06/2023	100,00 %	863	CA/CO	17 120 000,00		17 120 000,00	17 120 000,00
Picard 139 rue des Pyrénées 75020 PARIS	01/01/2021	100,00 %	783	CA/CO	2 720 420,05		2 720 420,05	2 720 420,05
Monoprix 20 boulevard de Charonne 75020 PARIS	01/01/2002	100,00 %	8 305	CA/CO	7 713 920,00		7 713 920,00	7 713 920,00
Résidence du Barrois 5 rue de Lagny 75020 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 091	CA/CO	975 674,00		975 674,00	975 674,00
12-14 rue Gustave Courbet 75116 PARIS	01/01/2021	100,00 %	49	CA/CO	724 553,44		724 553,44	724 553,44
Basic Fit 69-75 rue Saint-Sever 76100 ROUEN	01/01/2012	100,00 %	1 952	CA/CO	5 113 382,86		5 113 382,86	5 113 382,86
Carrefour Market Route de la Gare 76750 BUCHY	01/01/2021	100,00 %	3 580	CA/CO	6 861 994,29		6 861 994,29	6 861 994,29
Tissus des Ursules 9006 avenue de la Foulée 77100 NANTEUIL-LES-MEAUX	01/01/2012	100,00 %	1 036	CA/CO	1 559 118,48		1 559 118,48	1 559 118,48
Würth Proxishop 17 avenue James de Rothschild 77164 FERRIÈRES-EN-BRIE	01/01/2012	100,00 %	569	CA/CO	691 736,69		691 736,69	691 736,69
1-11 allée des Palombes 77185 LOGNES	01/01/2012	33,00 %	4 673	CA/CO	7 407 934,10	1 266,40	7 409 200,50	7 409 200,50

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Commerces (suite)								
Autobacs Rue Jean Monnet 77410 CLAYE-SOUILLY	01/01/2012	100,00 %	3 462	CA/CO	5 829 899,10	40 636,24	5 870 535,34	5 829 899,10
Val d'Europe Place de Toscane 77700 SERRIS	01/01/2012	100,00 %	2 396	CA/CO	8 123 049,44	234,10	8 123 283,54	8 123 283,54
41 rue des États Généraux 78000 VERSAILLES	01/01/2002	100,00 %	555	CA/CO	813 696,62		813 696,62	813 696,62
CC Les Portes de Chevreuses 76 Route Nationale 10 78310 COIGNIÈRES	17/10/2013	100,00 %	11 246	CA/CO	37 740 000,00		37 740 000,00	37 740 000,00
Casino 13 avenue de Longueuil 78600 MAISONS-LAFFITTE	01/01/2012	100,00 %		CA/CO				8 715 560,03
2 place de l'Église 78620 L'ÉTANG-LA-VILLE	01/01/2002	100,00 %	902	CA/CO	686 021,00		686 021,00	686 021,00
Avenue Pasteur 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/01/2021	100,00 %	3 646	CA/CO	8 219 434,99		8 219 434,99	8 219 434,99
16 avenue Courtes Epluches 91100 VILLABÉ	01/01/2002	100,00 %	1 200	CA/CO	1 181 480,00	5 598,40	1 187 078,40	1 187 078,40
Jardiland Rue des 44 Arpents 91100 VILLABÉ	01/01/2012	42,00 %	3 349	CA/CO	3 582 153,12		3 582 153,12	3 582 153,12
Castorama Rue des 44 Arpents 91100 VILLABÉ	01/01/2012	42,00 %	6 912	CA/CO	12 132 916,40	3 984,75	12 136 901,15	12 132 916,40
Autobacs 3 rue Morvan 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	01/01/2012	100,00 %	3 497	CA/CO	5 026 283,00		5 026 283,00	5 026 283,00
King Jouet 7 bis avenue de l'Hurepoix 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	01/01/2002	100,00 %	944	CA/CO	861 337,00	2 465,75	863 802,75	873 802,75
77 rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	01/01/2021	100,00 %	1 813	CA/CO	4 264 960,88		4 264 960,88	4 264 960,88
113 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2021	100,00 %	494	CA/CO	4 518 272,02		4 518 272,02	4 518 272,02
20 Grande rue Charles de Gaulle 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	01/01/2021	100,00 %	208	CA/CO	931 144,27		931 144,27	931 144,27
29 rue Jules Ferry 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	01/01/2012	100,00 %	4 877	CA/CO	8 938 484,35		8 938 484,35	8 938 484,35
14 rue Delteral 93310 LE PRÉ-SAINT-GERVAIS	01/01/2021	100,00 %	1 853	CA/CO	6 640 129,68	4 482,14	6 644 611,82	6 640 129,68
18 place Moreau David 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2002	100,00 %	441	CA/CO	602 174,00	862,00	603 036,00	603 036,00
Total commerces			**220 739**		**515 399 054,42**	**2 272 862,93**	**517 671 917,35**	**551 734 549,26**
Hôtels, tourisme et loisirs								
The Babel Community 68 rue de la République 13002 MARSEILLE	16/12/2019	100,00 %	3 832	CA/CO	20 035 000,00		20 035 000,00	20 035 000,00
Résidence Pierre & Vacances Presqu'Île de la Touques 14800 DEAUVILLE	01/01/2021	100,00 %	1 975	CA/CO	15 067 104,41		15 067 104,41	15 067 104,41
Adagio Aparthotel 20-26 rue du Pont Saint-Pierre 31300 TOULOUSE	24/07/2019	100,00 %	3 839	CA/CO	17 039 804,00		17 039 804,00	17 039 804,00
Les Silos 12 rue de Gironde 33300 BORDEAUX	30/12/2019	100,00 %	5 862	CA/CO	20 022 399,99		20 022 399,99	20 022 399,99
Hôtel Léonor 4* 11 rue de la Nuée Bleue 67000 STRASBOURG	29/04/2020	100,00 %	6 669	CA/CO	37 436 000,00	7 445,29	37 443 445,29	37 436 000,00
17 rue Mayet 75006 PARIS	01/01/2002	100,00 %	656	CA/CO	830 847,00		830 847,00	830 847,00

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Hôtels, tourisme et loisirs (suite)								
Laz' Hôtel Spa Urbain 17 rue de Milan 75009 PARIS	29/12/2017	100,00 %	1 830	CA/CO	21 760 000,00		21 760 000,00	21 760 000,00
Hôtel Bellune 35 boulevard Victor 75015 PARIS	29/07/2020	100,00 %	3 204	CA/CO	42 060 000,00		42 060 000,00	42 060 000,00
Héliopolis 1-5 rue d'Heliopolis 75017 PARIS	17/09/2020	100,00 %	995	CA/CO	11 615 281,00		11 615 281,00	11 615 281,00
Domaine Villages Nature Lieudit Les Cardinaux 77174 VILLENEUVE-LE-COMTE	01/01/2021	100,00 %	1 487	CA/CO	7 369 652,97		7 369 652,97	7 369 652,97
Résidence Odalys 147 chemin des Canissons 83240 CAVALAIRE-SUR-MER	27/10/2017	100,00 %	4 325	CA/CO	14 511 498,74		14 511 498,74	14 511 498,74
Total hôtels, tourisme et loisirs			**34 674**		**207 747 588,11**	**7 445,29**	**207 755 033,40**	**207 747 588,11**
Logistique et locaux d'activités								
Rue Henri Delattre 33520 BRUGES	01/01/2021	100,00 %	1 800	CA/CO	1 524 902,37		1 524 902,37	1 524 902,37
5 chemin Saint-Raymond 33610 CESTAS	01/01/2021	100,00 %	8 218	CA/CO	7 228 437,38		7 228 437,38	7 228 437,38
90 rue des roseaux 57151 MARLY	01/01/2021	100,00 %		CA/CO				6 181 766,12
26 boulevard de Beaubourg 77183 CROISSY-BEAUBOURG	01/01/2021	100,00 %	3 211	CA/CO	2 474 638,99	2 840,55	2 477 479,54	2 482 279,54
Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	01/01/2021	50,00 %	6 108	CA/CO	8 245 000,00	169 945,45	8 414 945,45	8 355 403,95
Total logistique et locaux d'activités			**19 337**		**19 472 978,74**	**172 786,00**	**19 645 764,74**	**25 772 789,36**
Santé et éducation								
Confluence Cours Journu Auber 33300 BORDEAUX	25/01/2023	100,00%	7 401	CA/CO	30 330 900,00	42 684,94	30 373 584,94	30 330 900,00
Strate, École de Design 23 rue Paul Montrochet 69002 LYON	07/09/2021	100,00%	2 191	CA/CO	10 050 000,00	32 543,03	10 082 543,03	10 082 543,03
Résidence Club Montsouris 18 bis, 20 rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/2002	100,00%	1 150	CA/CO	1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
Résidence Étudiante Twenty Campus 12 mail Pierre Potier 91190 GIF-SUR-YVETTE	10/12/2018	100,00%	4 664	CA/CO	19 284 000,00		19 284 000,00	19 284 000,00
Le Stratège 172-174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/2011	65,00%	3 421	CA/CO	17 247 700,00	1 262 188,43	18 509 888,43	18 509 888,43
Total santé et éducation			**18 826**		**78 277 019,00**	**1 337 416,40**	**79 614 435,40**	**79 571 750,46**
Immobilisations en cours								
Grand Angle Résidence Odalys Boulevard Pompidou / Route de Grenoble 06200 NICE	25/06/2020	100,00%	3 959	CA/CO	14 446 115,00		14 446 115,00	14 442 790,00
Colonies Château 83-85 rue du Château 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	21/04/2022	100,00%	2 186	CA/CO	11 487 859,37		11 487 859,37	11 470 459,37
Total immobilisations en cours			**6 144**		**25 933 974,37**		**25 933 974,37**	**25 913 249,37**
Total général			**757 111**		**2 808 661 275,45**	**106 476 983,34**	**2 915 138 258,79**	**3 041 137 713,59**

II – IMMEUBLES DÉTENUS AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine des SCI et autres sociétés à prépondérance immobilières dans lesquelles Épargne Foncière détient des titres de participation.

Nous vous rappelons également le % de détention de votre SCPI dans chacune de ces sociétés :

SCI / autres sociétés à prépondérance immobilières	Quote-part détenue
LF MALAKOFF DANTON	21,00 %
LF GERMANY OFFICE 2	17,28 %
LF IRELAND OFFICE	50,77 %
SCI ISSY SHIFT	14,33 %
LF MEMPHIS	25,00 %
LF NETHERLANDS OFFICE	50,00 %
PARK AZUR	25,50 %
LF BOIS COLOMBES	55,00 %
LF CARRÉ DAUMESNIL	51,79 %
LF JAZZ	74,00 %
LF VOLUTO	85,00 %
LF ALPHABET	27,00 %
SCI LF AXIALYS	28,00 %
LF CAMPUS CYBER	56,00 %
LF CHÂTILLON	20,00 %
LF CITYSCOPE	64,00 %
NEUILLY CRYSTAL PARK	5,09 %
LF ÉNERGIE+	39,30 %
LF GRAND LYON	25,00 %
LF MAILLOT 2000	26,00 %
LF OPEN	55,00 %
LF PANSIDE	74,00 %

SCI / autres sociétés à prépondérance immobilières	Quote-part détenue
LF PRISME	74,00 %
LF SMART UP	50,00 %
LF UK OFFICE	21,53 %
LF VALMY	33,00 %
LF VISION 17	60,00 %
LF WELLCOME	30,00 %
LF OFFENBACH	30,99 %
LF GERMANY RETAIL	17,32 %
LA FRANÇAISE CROSSROADS	62,00 %
LF FRESH INVEST REAL ESTATE	70,00 %
LF MULTI BBQ	73,97 %
LF BELLEVILLE	90,00 %
LF ORLÉANS	80,00 %
LF PARIS NANTERRE	100,00 %
SCI ALLGÄU	26,00 %
LF IMMO GÉNÉRATIONS	28,96 %
LF IMMO TOURISME	29,32 %
LF RÉSIDENCES SENIORS	12,59 %
LF GRAND PARIS SANTE	0,52 %
LF HYDE PARK	50,41 %
LF FRANCE SANTÉ	2,61 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux								
55 boulevard Charles-de-Gaulle 92240 MALAKOFF	21/07/2020	100,00 %	22 883	CA/CO	132 700 000,00		132 700 000,00	147 000 000,00
TOTAL SCI LF MALAKOFF DANTON			**22 883**		**132 700 000,00**		**132 700 000,00**	**147 000 000,00**
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 DE 20457 HAMBOURG	01/12/2017	100,00 %	19 972	CA/CO	53 756 725,24		53 756 725,24	55 990 140,96
Steag Rüttenscheider Straße 1-3 DE 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506	CA/CO	59 112 743,01		59 112 743,01	59 111 824,30
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 DE 80687 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763	CA/CO	40 869 919,93		40 869 919,93	40 869 500,96
Am Seestern 5 DE 40217 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 981	CA/CO	28 941 606,08		28 941 606,08	28 943 366,32
Hansastraße 33 DE 90441 NUREMBERG	20/07/2022	100,00 %	4 846	CA/CO	14 093 651,38		14 093 651,38	14 406 220,11
Suttner-Nobel-Allee 7 DE 44803 BOCHUM	23/06/2023	100,00 %	6 192	CA/CO	21 639 047,00		21 639 047,00	21 873 250,00
Ansgari Haus Obernstraße 65-71 DE 28207 BRÊME	31/12/2021	100,00 %	14 437	CA/CO	46 490 565,00		46 490 565,00	46 325 000,00
TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2			**92 697**		**264 904 257,64**		**264 904 257,64**	**267 519 302,65**
Charlemont Place 18-21 Charlemont Place IE D02 WV10 DUBLIN	18/09/2017	100,00 %	3 433	CA/CO	31 557 400,27		31 557 400,27	33 936 733,00
World Rugby House IE D02 AE93 DUBLIN	10/01/2019	100,00 %	1 484	CA/CO	9 595 129,73		9 595 129,73	10 912 467,00
TOTAL SCI LF IRELAND OFFICE			**4 917**		**41 152 530,00**		**41 152 530,00**	**44 849 200,00**
Le Shift 25-45 rue du Colonel-Pierre-Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	21/01/2021	100,00 %	47 213	CA/CO	405 480 000,00		405 480 000,00	515 420 000,00
TOTAL SCI ISSY SHIFT			**47 213**		**405 480 000,00**		**405 480 000,00**	**515 420 000,00**
Memphis 111 avenue de France 75013 PARIS	12/12/2023	100,00 %	14 415	CA/CO	136 740 854,00		136 740 854,00	138 393 968,00
TOTAL SCI LF MEMPHIS			**14 415**		**136 740 854,00**		**136 740 854,00**	**138 393 968,00**

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux (suite)								
Hollandia Oosterdoksstraat 114 NL 1017 KE-AMSTERDAM	01/12/2016	100,00 %	9 947	CA/CO	60 880 969,30		60 880 969,30	60 828 566,55
Baxter Building Muiderstraat 1-9 NL 1017 KE-AMSTERDAM	28/06/2019	100,00 %	2 731	CA/CO	20 236 609,04		20 236 609,04	21 195 254,77
Danzigerkade 16 NL 1013 AP-AMSTERDAM	10/08/2020	100,00 %	6 813	CA/CO	36 946 990,38		36 946 990,38	35 959 730,39
Anna van Saksenlaan 71 NL 259 -AA-DEN-HAAG	22/12/2020	100,00 %	9 324	CA/CO	34 567 308,67		34 567 308,67	35 624 286,67
Koivistokade 60-82 NL 1076 EL-AMSTERDAM	23/12/2021	100,00 %	4 816	CA/CO	25 704 994,95		25 704 994,95	24 959 474,96
TOTAL SCI LF NETHERLANDS OFFICE			**33 631**		**178 336 872,34**		**178 336 872,34**	**178 567 313,34**
Park Azur - Bât. A 97-105 avenue Pierre Brossolette 92120 MONTROUGE	17/12/2019	100,00 %	24 160	CA/CO	129 100 000,00		129 100 000,00	143 900 000,00
TOTAL SCI PARK AZUR			**24 160**		**129 100 000,00**		**129 100 000,00**	**143 900 000,00**
Colombia 64 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	27/11/2019	100,00 %	10 145	CA/CO	48 300 695,58		48 300 695,58	51 884 875,00
Cityzen B 9 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	03/12/2019	100,00 %	7 857	CA/CO	46 900 856,22		46 900 856,22	46 483 000,00
TOTAL SCI LF BOIS COLOMBES			**18 002**		**95 201 551,80**		**95 201 551,80**	**98 367 875,00**
Carré Daumesnil 48-56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590	CA/CO	160 887 676,54		160 887 676,54	163 833 093,97
TOTAL SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			**20 590**		**160 887 676,54**		**160 887 676,54**	**163 833 093,97**
Le Jazz 27-31 cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00 %	7 468	CA/CO	55 404 000,00		55 404 000,00	62 473 634,20
TOTAL SCI LF JAZZ			**7 468**		**55 404 000,00**		**55 404 000,00**	**62 473 634,20**
Le Voluto 89-91 avenue Jean Jaurès 92120 MONTROUGE	22/12/2016	100,00 %	8 982	CA/CO	54 942 278,92		54 942 278,92	57 996 250,00
TOTAL SCI LF VOLUTO			**8 982**		**54 942 278,92**		**54 942 278,92**	**57 996 250,00**
Alphabet - Rue des Messageries Rue de Bois de Colombes 92270 BOIS-COLOMBES	10/06/2022	100,00 %	20 033	CA/CO	138 427 774,19		138 427 774,19	135 546 460,74
TOTAL SCI LF ALPHABET			**20 033**		**138 427 774,19**		**138 427 774,19**	**135 546 460,74**
Axialys 1 et 2 275-276 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324	CA/CO	80 941 314,64		80 941 314,64	107 231 250,00
TOTAL SCI LF AXIALYS			**24 324**		**80 941 314,64**		**80 941 314,64**	**107 231 250,00**
Tour Eria 5-7, rue Bellini - 54-58, rue Arago 92800 PUTEAUX	29/07/2022	100,00 %	26 447	CA/CO	224 910 000,00		224 910 000,00	246 680 249,99
TOTAL SCI LF CAMPUS CYBER			**26 447**		**224 910 000,00**		**224 910 000,00**	**246 680 249,99**
Le Prisme 125 avenue de Paris - 92320 CHÂTILLON	21/10/2021	100,00 %	15 400	CA/CO	71 233 654,83		71 233 654,83	86 688 000,00
TOTAL SCI LF CHÂTILLON			**15 400**		**71 233 654,83**		**71 233 654,83**	**86 688 000,00**
Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	41 122	CA/CO	144 883 624,98		144 883 624,98	145 522 723,96
TOTAL SCI LF CITYSCOPE			**41 122**		**144 883 624,98**		**144 883 624,98**	**145 522 723,96**
Neuilly Crystal Park 62 à 64 bis boulevard Victor Hugo 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	30/07/2019	100,00 %	39 928	CA/CO	607 115 879,80		607 115 879,80	604 893 000,00
TOTAL SCI NEUILLY CRYSTAL PARK			**39 928**		**607 115 879,80**		**607 115 879,80**	**604 893 000,00**
Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219	CA/CO	86 577 159,71		86 577 159,71	88 724 878,63
TOTAL SCI LF ÉNERGIE +			**14 219**		**86 577 159,71**		**86 577 159,71**	**88 724 878,63**

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux (suite)								
Le Green 241 rue Garibaldi - 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433	CA/CO	48 548 388,10		48 548 388,10	49 177 309,50
Equinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207	CA/CO	46 722 128,65		46 722 128,65	50 501 092,93
les Jardins du Lou 60 avenue Tony Garnier - 69007 LYON	23/12/2021	100,00 %	16 237	CA/CO	66 797 430,00		66 797 430,00	81 318 830,00
TOTAL SCI LF GRAND LYON			**37 877**		**162 067 946,75**		**162 067 946,75**	**180 997 232,43**
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 573	CA/CO	115 338 458,87		115 338 458,87	112 778 099,00
TOTAL SCI LF MAILLOT 2000			**7 573**		**115 338 458,87**		**115 338 458,87**	**112 778 099,00**
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00 %	9 381	CA/CO	69 804 938,16		69 804 938,16	67 284 250,00
TOTAL SCI LF OPEN			**9 381**		**69 804 938,16**		**69 804 938,16**	**67 284 250,00**
Panside (Dockside et Panorama Seine) 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00 %	7 905	CA/CO	69 536 445,64		69 536 445,64	69 828 584,93
TOTAL SCI LF PANSIDE			**7 905**		**69 536 445,64**		**69 536 445,64**	**69 828 584,93**
Le Prisme 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00 %	10 358	CA/CO	61 526 007,38		61 526 007,38	62 410 434,68
TOTAL SCI LF PRISME			**10 358**		**61 526 007,38**		**61 526 007,38**	**62 410 434,68**
Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215	CA/CO	123 401 923,89		123 401 923,89	128 249 391,16
TOTAL SCI LF SMART'UP			**23 215**		**123 401 923,89**		**123 401 923,89**	**128 249 391,16**
90 Bartholomew close Londres EC1 GB EC1A 7BN LONDRES	28/04/2020	100,00 %	2 873	CA/CO	45 259 682,87		45 259 682,87	43 686 412,88
17/18 Haywards Place GB EC1R 0EQ LONDRES	10/07/2020	100,00 %	1 024	CA/CO	12 782 802,34		12 782 802,34	13 411 431,91
2 semple Street GB EH3 8BL ÉDIMBOURG	13/10/2021	100,00 %	4 218	CA/CO	26 911 162,81		26 911 162,81	26 770 617,68
Glibert House 39 Corn Street - GB BS0 1ZZ BRISTOL	04/02/2022	100,00 %	1 178	CA/CO	5 307 702,30		5 307 702,30	6 533 015,27
41 Corn Street 2 Semple Street - GB BS0 1ZZ BRISTOL	04/02/2022	100,00 %	2 301	CA/CO	8 576 011,23		8 576 011,23	13 488 141,30
111 Cannon Street GB E1 4SE LONDRES	31/05/2022	100,00 %	1 706	CA/CO	24 318 558,88		24 318 558,88	26 362 189,98
101 Barbirolli Square GB M2 3BG MANCHESTER	20/12/2022	100,00 %	8 614	CA/CO	40 794 876,39		40 794 876,39	44 618 120,82
10 Ebury Bridge Road GB NW6 3AA LONDRES	16/10/2023	100,00 %	5 815	CA/CO	63 968 403,70		63 968 403,70	65 606 863,90
TOTAL SCI LF UK OFFICE			**27 728**		**227 919 200,52**		**227 919 200,52**	**240 476 793,74**
Le Valmy 24/42 rue de Valmy 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS	08/03/2021	100,00 %	16 840	CA/CO	89 653 056,12		89 653 056,12	86 248 825,00
TOTAL SCI LF VALMY			**16 840**		**89 653 056,12**		**89 653 056,12**	**86 248 825,00**
Vision 17 5-19 boulevard du Fort de Vaux 75017 PARIS	06/03/2020	100,00 %	10 097	CA/CO	105 980 768,25		105 980 768,25	102 354 809,97
TOTAL SCI LF VISION 17			**10 097**		**105 980 768,25**		**105 980 768,25**	**102 354 809,97**
Le Wellcome 172 et 174 boulevard Camélinat 8, 10, 12, 14 et 16 rue Paul Vaillant Couturier 92240 MALAKOFF	12/07/2022	100,00 %	14 257	CA/CO	87 599 980,45		87 599 980,45	87 412 073,00
TOTAL SCI LF WELLCOME			**14 257**		**87 599 980,45**		**87 599 980,45**	**87 412 073,00**
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	14 506	CA/CO	34 984 310,82		34 984 310,82	35 826 674,01
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00 %		CA/CO				38 072 983,88
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG	24/03/2016	100,00 %	3 946	CA/CO	19 947 423,59		19 947 423,59	19 093 801,95
72 West Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 863	CA/CO	13 938 056,61		13 938 056,61	14 455 048,37
2 Towers 51 Leipziger Straße 51 - DE 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 739	CA/CO	66 191 114,08		66 191 114,08	69 891 160,04
Campus 53 Ferdinand Happ Straße 53 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 852	CA/CO	25 926 468,99		25 926 468,99	25 911 600,00

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux (suite)								
Lumincon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 297	CA/CO	31 626 903,57		31 626 903,57	31 626 075,00
TOTAL SCI LF OFFENBACH			**78 203**		**192 614 277,66**		**192 614 277,66**	**234 877 343,25**
Commerces								
Primavera Breite 51 Straße 47-53 - DE 23552 LÜBECK	15/11/2016	100,00 %	6 008	CA/CO	27 084 127,27		27 084 127,27	27 052 707,27
Kaufland Schwabenheimer Weg 5 DE 55543 BAD KREUZNACH	21/12/2017	100,00 %	15 400	CA/CO	33 549 749,43		33 549 749,43	34 562 947,11
Real Emil-Kemmer-Straße 2 DE 96103 HALLSTADT	24/08/2018	100,00 %	11 590	CA/CO	22 602 192,81		22 602 192,81	23 287 637,48
QuartierWest Altendorfer Straße 220 - DE 45143 ESSEN	16/10/2018	100,00 %	12 463	CA/CO	27 390 089,10		27 390 089,10	28 218 718,82
Ansgari Haus Obernstraße 65-71 - DE 28207 BRÊME	01/08/2019	100,00 %	5 771	CA/CO	15 859 123,39		15 859 123,39	15 783 018,81
Venloer Straße 310-316 DE 50441 COLOGNE	18/12/2020	100,00 %	4 190	CA/CO	17 539 911,69		17 539 911,69	17 978 237,68
Total SCI LF GERMANY RETAIL			**55 421**		**144 025 193,69**		**144 025 193,69**	**146 883 267,17**
Centre Commercial Toison d'Or 21000 DIJON	29/05/2020	100,00 %	5 004	CA/CO	37 177 383,94		37 177 383,94	37 851 780,79
Centre Commercial Alma 35000 RENNES	29/05/2020	100,00 %	4 117	CA/CO	34 404 738,56		34 404 738,56	35 075 345,43
Centre Commercial Confluence 69002 LYON	29/05/2020	100,00 %	5 338	CA/CO	27 695 695,71		27 695 695,71	28 949 261,29
Centre Commercial So Ouest 92300 LEVALLOIS-PERRET	29/05/2020	100,00 %	5 100	CA/CO	20 770 545,76		20 770 545,76	21 483 966,50
Centre Commercial Aéroville 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	29/05/2020	100,00 %	8 412	CA/CO	17 722 271,52		17 722 271,52	19 035 357,06
Total OPPCI LA FRANÇAISE CROSSROADS			**27 971**		**137 770 635,50**		**137 770 635,50**	**142 395 711,07**
Grand Frais 70 allée de Szentendre 13300 SALON-DE-PROVENCE	16/12/2022	100,00 %	2 006	CA/CO	5 897 859,22		5 897 859,22	6 014 591,59
Grand Frais 571 - 661 route du Forez 07430 DAVEZIEUX	16/12/2022	100,00 %	2 202	CA/CO	4 847 484,14		4 847 484,14	4 027 697,40
Grand Frais 46 bis route nationale 6 - 89000 PERRIGNY	16/12/2022	100,00 %	1 957	CA/CO	3 185 506,57		3 185 506,57	2 878 489,25
Grand Frais Lieudit Charmelot et Bequerot 90160 BESSONCOURT	16/12/2022	100,00 %	1 821	CA/CO	3 719 375,73		3 719 375,73	3 267 667,20
Grand Frais 172-201 rue des sources 25480 ÉCOLE-VALENTIN	16/12/2022	100,00 %	1 867	CA/CO	3 317 193,05		3 317 193,05	3 553 184,75
Grand Frais 420 - 422 - 424 rue Jean Joseph Lenoir 62700 BRUAY-LA-BUISSIÈRE	16/12/2022	100,00 %	2 022	CA/CO	2 831 678,22		2 831 678,22	3 026 977,66
Grand Frais 21 B route de la Charité 18390 SAINT-GERMAIN-DU-PUY	16/12/2022	100,00 %	1 948	CA/CO	3 010 150,54		3 010 150,54	2 985 820,43
Grand Frais 49-57 avenue Pierre Mendès France 14120 MONDEVILLE	16/12/2022	100,00 %	2 072	CA/CO	3 181 164,68		3 181 164,68	3 798 594,50
Grand Frais Lieu dit le Sila Bas - 81100 CASTRES	16/12/2022	100,00 %	1 927	CA/CO	2 285 674,66		2 285 674,66	2 422 497,04
Grand Frais 359 route de Montmirail 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE	16/12/2022	100,00 %	1 730	CA/CO	3 514 195,37		3 514 195,37	3 697 353,99
Grand Frais 5001F boulevard de Hochstadt 28600 LUISANT	16/12/2022	100,00 %	1 884	CA/CO	3 564 617,97		3 564 617,97	3 615 024,60

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Commerces (suite)								
Grand Frais 154 route de Montluçon 36330 LE POINÇONNET	16/12/2022	100,00 %	1 947	CA/CO	3 667 287,77		3 667 287,77	2 889 832,25
Grand Frais 25 rue de la Rochelle - 63370 LEMPDES	16/12/2022	100,00 %	1 974	CA/CO	2 546 906,07		2 546 906,07	2 544 011,01
Grand Frais 848 avenue des Narcisse 83310 COGOLIN	16/12/2022	100,00 %	1 900	CA/CO	12 192 627,92		12 192 627,92	11 816 729,34
Grand Frais 32 et 36 route de Colmar - 67600 SÉLESTAT	16/12/2022	100,00 %	1 858	CA/CO	3 060 451,00		3 060 451,00	3 250 082,38
Grand Frais 24 B et 26 rue du Grand Morin 77120 COULOMMIERS	16/12/2022	100,00 %	2 055	CA/CO	3 891 688,22		3 891 688,22	3 956 811,03
Grand Frais 6 - 8 route de Cannes Ecluse 77130 VARENNES-SUR-SEINE	16/12/2022	100,00 %	1 939	CA/CO	5 087 573,61		5 087 573,61	4 774 042,96
Grand Frais 669 avenue Ambroise Croizat 38921 CROLLES	16/12/2022	100,00 %	1 854	CA/CO	4 984 012,13		4 984 012,13	4 936 461,30
Grand Frais 1002 route de Frans 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	16/12/2022	100,00 %	1 994	CA/CO	3 650 744,04		3 650 744,04	3 727 946,83
Grand Frais 79-106-107 chemin du plessis Saint-Père 91160 SAULX-LES-CHARTREUX	16/12/2022	100,00 %	1 590	CA/CO	6 085 309,33		6 085 309,33	4 854 996,26
Grand Frais 11 avenue Volta - 12-14 avenue Ampère 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	16/12/2022	100,00 %	2 308	CA/CO	14 642 079,88		14 642 079,88	15 676 327,53
Grand Frais 118 avenue des Martyrs 03410 PRÉMILHAT	16/12/2022	100,00 %	1 940	CA/CO	2 595 608,27		2 595 608,27	2 653 244,88
Grand Frais 9000 rue henri Bouquillard 58000 NEVERS	16/12/2022	100,00 %	2 201	CA/CO	3 853 752,87		3 853 752,87	3 288 294,05
Grand Frais Lieu-dit Coudoulet - 84100 ORANGE	16/12/2022	100,00 %	1 985	CA/CO	5 037 594,34		5 037 594,34	4 266 861,44
Grand Frais Les Chabrats - Route de Riberac 24650 CHANCELADE	16/12/2022	100,00 %	2 055	CA/CO	2 517 672,40		2 517 672,40	2 670 129,15
Grand Frais 1935 avenue de l'Espagne 66000 PERPIGNAN	16/12/2022	100,00 %	2 029	CA/CO	1 872 212,44		1 872 212,44	1 794 005,78
Grand Frais 15 bis rue de la Rigoudière 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	16/12/2022	100,00 %	2 118	CA/CO	4 268 225,68		4 268 225,68	4 466 577,67
Grand Frais 11 avenue Jean Mermoz 42160 ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON	16/12/2022	100,00 %	1 952	CA/CO	3 175 686,22		3 175 686,22	3 474 499,89
Grand Frais 2bis rue des Wagon - 89100 SAINT-DENIS	16/12/2022	100,00 %	1 966	CA/CO	2 875 183,05		2 875 183,05	2 971 954,95
Grand Frais 79 route de Chevreux - 02200 SOISSONS	16/12/2022	100,00 %	1 593	CA/CO	2 877 544,21		2 877 544,21	2 803 128,08
Grand Frais 1 - 7 rue de l'Artisanat 67640 FEGERSHEIM	16/12/2022	100,00 %	2 303	CA/CO	520 742,00		520 742,00	5 140 220,11
Grand Frais 6 rue Amedée de Foras 74200 THONON-LES-BAINS	16/12/2022	100,00 %	1 723	CA/CO	2 788 519,57		2 788 519,57	2 883 767,97
Grand Frais Avenue Robespierre - lieu-dit Le Clos 83130 LA GARDE	16/12/2022	100,00 %	2 002	CA/CO	4 317 747,68		4 317 747,68	4 831 676,90
Grand Frais 295 route d'Espagne - 31100 TOULOUSE	16/12/2022	100,00 %	1 944	CA/CO	3 650 128,22		3 650 128,22	4 019 793,50
Grand Frais 2 chaussée Marcelin Berthelo 59200 TOURCOING	16/12/2022	100,00 %	2 033	CA/CO	4 353 002,97		4 353 002,97	4 284 267,10
Grand Frais 85 avenue Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LÈS-TOURS	16/12/2022	100,00 %	2 067	CA/CO	5 048 146,60		5 048 146,60	4 976 377,84
Grand Frais Lieu-dit Laye 26320 SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE	16/12/2022	100,00 %	1 897	CA/CO	3 959 621,60		3 959 621,60	3 798 574,43
Grand Frais 8-80-82 allée des Ailes - 03200 VICHY	16/12/2022	100,00 %	1 911	CA/CO	2 898 637,22		2 898 637,22	3 071 488,96
Total OPPCI LF FRESH INVEST REAL ESTATE			**74 574**		**155 773 605,46**		**155 773 605,46**	**159 110 001,99**

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Commerces (suite)								
Buffalo Grill Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483	CA/CO	1 484 769,73		1 484 769,73	1 535 358,73
Buffalo Grill 16 rue Jules Michelet - 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	471	CA/CO	1 255 938,65		1 255 938,65	1 303 691,47
Buffalo Grill 4 boulevard du Tilsit - 95290 L'ÎSLE-ADAM	18/02/2015	100,00 %	644	CA/CO	1 362 047,14		1 362 047,14	1 413 834,34
Buffalo Grill ZAC Maison Neuve 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00 %	635	CA/CO	1 671 735,95		1 671 735,95	1 735 297,80
Buffalo Grill Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630	CA/CO	1 221 394,39		1 221 394,39	1 267 833,09
Buffalo Grill Chemin des Malettes - 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	516	CA/CO	1 934 890,06		1 934 890,06	1 924 200,00
Buffalo Grill Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574	CA/CO	1 304 673,68		1 304 673,68	1 354 279,66
Buffalo Grill Rue Chanzy - 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %	0	CA/CO				1 797 798,67
Buffalo Grill Rue de Kerelisa 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574	CA/CO	1 332 435,53		1 332 435,53	1 383 096,71
Buffalo Grill Rue Adolphe Laberte - 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	543	CA/CO	1 165 252,83		1 165 252,83	1 209 557,78
Buffalo Grill Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00 %	0	CA/CO				1 335 709,87
Buffalo Grill Au Bon Secours - RN 9 - Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494	CA/CO	1 610 058,10		1 610 058,10	1 664 916,46
Buffalo Grill 180 route de la Vanne - 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483	CA/CO	1 285 550,34		1 285 550,34	1 334 429,21
Buffalo Grill 22 à 26 rue Gay Lussac - 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629	CA/CO	2 244 660,06		2 244 660,06	2 437 319,95
Buffalo Grill Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621	CA/CO	1 487 490,06		1 487 490,06	1 485 909,93
Buffalo Grill 43 rue de Keranfurust - 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	524	CA/CO	2 068 595,58		2 068 595,58	2 151 036,21
Buffalo Grill Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	510	CA/CO	861 099,12		861 099,12	911 485,03
Buffalo Grill 2 rue André Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00 %	515	CA/CO	1 530 346,51		1 530 346,51	1 594 052,08
Buffalo Grill Zone Commerciale de la Lézarde 76290 MONTIVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	0	CA/CO	29 140,32		29 140,32	2 274 744,29
Buffalo Grill 195 chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00 %	539	CA/CO	1 521 224,89		1 521 224,89	1 613 616,31
Buffalo Grill Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	623	CA/CO	2 518 956,16		2 518 956,16	2 520 875,02
Buffalo Grill Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES-MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	555	CA/CO	2 069 636,71		2 069 636,71	2 242 754,77
Buffalo Grill 40 avenue des Eglantiers - 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	516	CA/CO	2 312 303,79		2 312 303,79	2 437 673,96
Buffalo Grill Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360	CA/CO	1 138 071,89		1 138 071,89	1 205 920,48
Buffalo Grill 10 rue Alain Colas - 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	512	CA/CO	1 990 678,89		1 990 678,89	2 075 342,25

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Commerces (suite)								
Buffalo Grill 19-21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL	30/05/2017	100,00 %	606	CA/CO	1 479 093,33		1 479 093,33	1 544 715,28
Buffalo Grill Rue des Durots - 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562	CA/CO	1 266 365,11		1 266 365,11	1 310 724,31
Buffalo Grill 2 allée du Plateau - 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	534	CA/CO	1 684 799,82		1 684 799,82	1 828 727,33
Total SCI LF MULTI BBQ			**13 651**		**39 831 208,64**		**39 831 208,64**	**46 894 900,99**
133 rue de Belleville 75019 PARIS	19/01/2017	100,00 %	4 486	CA/CO	28 540 660,89		28 540 660,89	28 913 850,21
Total SCI LF BELLEVILLE			**4 486**		**28 540 660,89**		**28 540 660,89**	**28 913 850,21**
Rue des Halles 45000 ORLÉANS	29/06/2017	100,00 %	3 524	CA/CO	12 727 168,26		12 727 168,26	13 031 732,52
Total SCI LF ORLÉANS			**3 524**		**12 727 168,26**		**12 727 168,26**	**13 031 732,52**
Casino 107 avenue de la Bourdonnais 75007 PARIS	20/12/2016	100,00 %	767	CA/CO	4 025 639,13		4 025 639,13	4 070 938,24
Casino 116 rue de la Tour - 75016 PARIS	20/12/2016	100,00 %	1 226	CA/CO	9 486 147,00		9 486 147,00	9 609 854,47
Casino 20 rue du Chemin Vert - 75011 PARIS	20/12/2016	100,00 %	1 490	CA/CO	9 036 948,59		9 036 948,59	9 191 269,88
Lidl 461 boulevard des Provinces Françaises 92000 NANTERRE	20/12/2016	100,00 %	4 309	CA/CO	15 692 785,26		15 692 785,26	15 823 985,06
Total SCI LF PARIS NANTERRE			**7 792**		**38 241 519,98**		**38 241 519,98**	**38 696 047,65**
Hôtels, tourisme et loisirs								
Center Parcs Allgäu Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGAU	26/10/2016	100,00 %	29 185	CA/CO	82 229 791,19		82 229 791,19	84 832 395,00
Total SCI ALLGÄU			**29 185**		**82 229 791,19**		**82 229 791,19**	**84 832 395,00**
Hood House Possmoorweg 6 - DE 22301 HAMBOURG	03/08/2021	100,00 %	5 301	CA/CO	33 475 712,41		33 475 712,41	34 384 493,16
Total SCI LF GERMANY RETAIL			**5 301**		**33 475 712,41**		**33 475 712,41**	**34 384 493,16**
954, rue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER	19/12/2022	100,00 %	3 259	CA/CO	13 370 000,00		13 370 000,00	13 780 000,00
Total OPCI LF IMMO GÉNÉRATIONS			**3 259**		**13 370 000,00**		**13 370 000,00**	**13 780 000,00**
Center Parcs Lot et Garonne Center Parcs Casteljaloux 47700 PINDÈRES	20/12/2019	100,00 %	4 894	CA/CO	14 238 323,46		14 238 323,46	14 778 107,11
Pierre et Vacances l'Hévana Rue Albert Gacon 73550 MÉRIBEL-LÈS-ALLUES	20/12/2019	100,0 0%	1 923	CA/CO	16 349 336,20		16 349 336,20	16 620 206,79
Pierre et Vacances l'Hévana Quai de la Touques - 14800 DEAUVILLE	02/07/2020	100,00 %	2 049	CA/CO	14 872 620,07		14 872 620,07	15 221 188,99
Pierre et Vacances l'Hévana 3435 chemin de Vaulongue 83700 SAINT-RAPHAËL	06/10/2020	100,00 %	3 013	CA/CO	16 090 000,00		16 090 000,00	16 690 746,44
Hôtel Ruby 49 à 53 boulevard des Dames 13002 MARSEILLE	23/06/2023	100,00 %	8 526	CA/CO	38 485 540,00		38 485 540,00	22 266 297,97
Route de Grenoble 05240 SERRE-CHEVALIER	19/09/2023	100,00 %	11 093	CA/CO	45 590 000,00		45 590 000,00	10 126 038,12
Total OPCI LF IMMO TOURISME			**31 498**		**145 625 819,73**		**145 625 819,73**	**95 702 585,42**
Santé et éducation								
Rue du 5e Régiment des Tirailleurs Marocains - Éco quartier de l'Arsenal 21000 DIJON	20/09/2022	100,00 %	2 126	CA/CO	19 580 000,00		19 580 000,00	20 810 000,00
Boulevard Godard Rue du Dr Schweitzer - 33000 BORDEAUX	21/12/2023	100,00 %	1 935	CA/CO	6 300 000,00		6 300 000,00	6 770 000,00
Total OPCI LF IMMO GÉNÉRATIONS			**4 061**		**25 880 000,00**		**25 880 000,00**	**27 580 000,00**
RSS Les Essentielles La Rotonde 14 rue Geneviève Anthonioz 67200 STRASBOURG	21/07/2016	100,00 %	4 191	CA/CO	11 800 000,00		11 800 000,00	11 900 000,00
RSS Happy Seniors Cœur des Flandres 32 avenue Nelson Mandela 59160 CAPINGHEM	20/12/2016	100,00 %	8 119	CA/CO	16 100 000,00		16 100 000,00	16 600 000,00
RSS Happy Seniors Carré Gambetta 27 rue Chambre l'Edit - 81100 CASTRES	07/02/2017	100,00 %	5 480	CA/CO	12 100 000,00		12 100 000,00	11 700 000,00
RSS Senioriales 1 rue de la Chalotais 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	29/09/2017	100,00 %	4 347	CA/CO	16 900 000,00		16 900 000,00	17 900 000,00

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Santé et éducation (suite)								
RSS Les Jardins d'Arcadie 4 boulevard Laennec - 56100 LORIENT	20/11/2017	100,00 %	4 167	CA/CO	9 500 000,00		9 500 000,00	10 100 000,00
RSS Les Essentielles 31 bis avenue du Général de Gaulle 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY	18/12/2017	100,00 %	7 750	CA/CO	32 400 000,00		32 400 000,00	34 600 000,00
RSS Domitys La Serpentine 1 rue des Tamaris 91480 QUINCY-SOUS-SÉNART	14/11/2017	100,00 %	6 294	CA/CO	19 200 000,00		19 200 000,00	20 800 000,00
RSS Les Girandières La Lisière 8 avenue de Winchester 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	22/12/2017	100,00 %	3 268	CA/CO	17 800 000,00		17 800 000,00	18 100 000,00
RSS Domitys La Clé des Arts 12 place de l'École des Arts 51000 CHÂLON-EN-CHAMPAGNE	03/12/2018	100,00 %	6 148	CA/CO	17 600 000,00		17 600 000,00	17 800 000,00
RSS Domitys Les Houblons 22 rue de Bohars - 29200 BREST	27/03/2018	100,00 %	7 599	CA/CO	18 100 000,00		18 100 000,00	18 300 000,00
RSS Senioriales 40 rue de Cannes 06150 CANNES-LA-BOCCA	27/09/2018	100,00 %	2 764	CA/CO	12 200 000,00		12 200 000,00	12 300 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 143 raverse de la Gouffone 13009 MARSEILLE	10/07/2018	100,00 %	4 884	CA/CO	17 000 000,00		17 000 000,00	17 500 000,00
RSS Domitys Le Jardin d'Edo 160, avenue Robert Schuman 68200 MULHOUSE	27/12/2018	100,00 %	6 517	CA/CO	17 000 000,00		17 000 000,00	17 200 000,00
RSS Domitys Château Camas Place du Maréchal Niel 31130 PIN-BALMA	12/12/2019	100,00 %	7 863	CA/CO	24 800 000,00		24 800 000,00	25 000 000,00
Total OPCI LF RÉSIDENCE SENIORS			**79 391**		**242 500 000,00**		**242 500 000,00**	**249 800 000,00**
26 rue de la Tombe Issoire 75014 PARIS	25/05/2023	100,00 %	387	CA/CO	3 830 557,55		3 830 557,55	3 864 519,52
77 rue de Pelleport 75020 PARIS	26/07/2023	100,00 %	412	CA/CO	4 130 857,09		4 130 857,09	4 167 322,20
Chez Jeannette 9 avenue Sainte-Marie - 92370 CHAVILLE	29/12/2023	100,00 %	310	CA/CO	2 094 659,85		2 094 659,85	2 014 592,52
8-10 rue de la Folie Regnault 75011 PARIS	05/09/2024	100,00 %	6 624	CA/CO	33 219 426,48		33 219 426,48	33 494 377,95
13 avenue du Général Leclerc 94600 CHOISY-LE-ROI	25/03/2025	100,00 %	565	CA/CO	2 175 501,70		2 175 501,70	
Total SCI LF GRAND PARIS SANTÉ			**8 298**		**45 451 002,67**		**45 451 002,67**	**43 540 812,19**
Supervaltech Rue Arnaud de Villeneuve 66240 SAINT-ESTÈVE	27/06/2023	100,00 %	7 254	CA/CO	31 311 702,15		31 311 702,15	32 180 518,16
Clinique Carcassonne Chemin de la Madeleine 11000 CARCASSONNE	27/06/2023	100,00 %	5 181	CA/CO	20 567 100,00		20 567 100,00	19 904 780,00
Clinique Les Lauriers 147 rue Jean Giono - 83370 FRÉJUS	27/06/2023	100,00 %	4 787	CA/CO	21 852 326,00		21 852 326,00	21 262 117,55
Clinique Cambrais 102 boulevard Faidherbe 59281 RUMILLY-EN-CAMBRESIS	27/06/2023	100,00 %	3 666	CA/CO	14 592 927,61		14 592 927,61	14 350 448,99
Clinique Valdegour 772 chemin de Valdegour - 30900 NÎMES	27/06/2023	100,00 %	8 166	CA/CO	17 275 715,50		17 275 715,50	17 084 346,84
Clinique Le Floride 1 avenue de Thalassa - 66420 LE BACARÈS	11/06/2025	100,00 %	7 676	CA/CO	27 916 972,49		27 916 972,49	
Total SCI LF HYDE PARK			**36 730**		**133 516 743,75**		**133 516 743,75**	**104 782 211,54**
Médicina 64 avenue Rockfeller - 69008 LYON	27/12/2021	100,00 %	5 847	CA/CO	25 805 037,43		25 805 037,43	26 274 831,11
9 bis de La Piot 42270 SAINT-PRIEST-EN-JAREZ	24/09/2024	100,00 %	11 453	CA/CO	21 883 064,94		21 883 064,94	22 338 301,14
Clinique Lautréamont 1 rue de Londres - 59120 LOOS	25/11/2025	100,00 %	3 660	CA/CO	19 578 240,00		19 578 240,00	
Total SCI LF FRANCE SANTÉ			**20 959**		**67 266 342,37**		**67 266 342,37**	**48 613 132,25**

13/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Épargne Foncière,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Épargne Foncière relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier Épargne Foncière à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Changement de méthodes comptables ».

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et règlementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce.

13/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 22 mai 2026

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

13/ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

Les modalités financières au titre des prestations fournies sont les suivantes :

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif,
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros HT par actif concerné ;
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 euros HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10% pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 1 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

13/ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2025 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	70 298,15
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	634 057,00
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	241 541,00

CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 17 DES STATUTS, LA SOCIÉTÉ DE GESTION LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS EST HABILITÉE À RECEVOIR LES RÉMUNÉRATIONS SUIVANTES:

1) Commission de gestion

Elle correspond à un montant de 10 % HT maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2025 s'élève à 16 808 307,55 euros HT.

2) Commission de souscription

Elle correspond à un montant de 7,5 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2025 s'élève à 328 032,00 euros.

3) Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2025 s'élève à 2 010 405,37 euros HT.

Aucun montant de la commission d'acquisition n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2025.

4) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Elle correspond à un montant de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Le montant comptabilisé s'élève à 444 603,55 euros HT au titre de l'exercice 2025.

Paris La Défense, le 22 mai 2026

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

14/ ANNEXE RTS SFDR

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Objectif d'investissement durable

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

●● ☒ **Oui**

☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: 97,2%

- ☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A

●○ ☐ **Non**

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de N/A d'investissements durables

- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

L'ensemble des actifs immobiliers du Fonds contribue significativement à un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies, tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

Plus précisément, l'ensemble des actifs immobiliers du Fonds contribue significativement à l'ODD °13 « lutte contre les changements climatiques », en alignant les émissions de gaz à effet de serre de ses actifs avec des trajectoires de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable du Fonds est double :

- Comparaison des émissions de GES moyennes des actifs immobiliers du Fonds avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM en utilisant les trajectoires 1,5° pour un portefeuille comparable.

Pour l'exercice 2025 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 12,5 kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM[1] établie à 17,3 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable.

[1] Pour fixer ce seuil, le Fonds utilise la version 2.03 des trajectoires du CRREL, mise à jour le 06/03/2024

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.

En 2025, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives. La performance environnementale du Fonds correspond à la moyenne des émissions de Gaz à Effet de Serre des actifs pondérée par leur surface.
Les données nécessaires au calcul des performances énergétique et environnementale des actifs du fonds peuvent être soit directement collectées, soit estimées à partir de données indirectes (cas des locataires n'ayant pas souhaité partager avec le propriétaire leurs données d'énergie et/ou des syndicats de copropriété ne remontant pas les données). Les incertitudes inhérentes au calcul de la performance environnementale résultent des différents niveaux de fiabilité des données.

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesures directes (facture/compteur)	100% des partie communes 100% des parties privatives	0%	64%
Données recalculées (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	13%
Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1)	N.A.	50%	15%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	8%

- Définition de plans d'action afin d'aligner les émissions de GES de chaque actif avec les plafonds d'émissions du CRREM au plus tard en 2030

En 2025, des plans d'action existaient pour chaque actif afin d'aligner leurs émissions de gaz à effet de serre avec les plafonds du CRREM au plus tard en 2030. La société de gestion a fait appel à un bureau d'étude environnemental externe pour définir ces plans d'action.
En 2025, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

	2021	2022	2023	2024	2025
Emissions de CO2	19,8 kgeqCO2/m²/an	18,6 kgeqCO2/m²/an	14,6 kgeqCO2/m²/an	13,8 kgeqCO2/m²/an	12,5 kgeqCO2/m²/an
Indice de fiabilité du fonds[2]	52%	52%	69%	75%	82%

Sur quatre ans, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 36,9% dont 9,4% sur l'exercice 2025.

La baisse des émissions de CO2 s'explique par la fiabilisation des données de consommations d'énergie, par la politique de sobriété et d'efficacité énergétique du Fonds et par la politique d'approvisionnement en électricité issue d'énergie renouvelable pour les contrats maitrisés par le Fonds.

[2] L'indice de fiabilité du fonds correspond à la moyenne des indices de fiabilité des actifs, pondéré par la surface des actifs

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

Le Fonds s'assure que les investissements durables ne causent pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable :

- Sur le pilier environnemental, en prenant en compte les indicateurs liées au principales incidences négatives des actifs immobiliers, tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure
  Par ailleurs, le Fonds analyse la vulnérabilité des actifs immobiliers de son patrimoine aux risques climatiques physiques
- Sur le pilier social, en analysant les pratiques ESG de ses prestataires de premier rang au travers d'une Charte d'Achats Responsables, finalisée au 1T 2023. Cette charte vise à renforcer la mobilisation des prestataires dans sa démarche de durabilité. En demandant à ses prestataires et fournisseurs d'y adhérer, la société de gestion s'assure de sélectionner des prestataires engagés et vise à prévenir les pratiques contraires à sa stratégie ISR en renforçant la vigilance de ses partenaires. Conformément à la politique RSE du groupe La Française, cette charte s'articule autour des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance

Environnement	Social	Gouvernance
Emissions de gaz à effet de serre	Droits de l'homme	Lutte contre la corruption
Déchets	Non-discrimination	Formation des collaborateurs
Eau	Egalité professionnelle femmes-hommes	Intégration des enjeux ESG
Biodiversité	Impact social et ancrage territorial	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Economie circulaire	Mécénat	
Ecomobilité		

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Le Fonds estime que la gestion d'actifs immobiliers tertiaires peut avoir des impacts négatifs principalement sur :

- Les changements climatiques
- Les déchets
- Les ressources en eau

En phase d'acquisition, le Fonds prend en compte les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires sur les changements climatiques et les déchets en procédant à un audit ESG systématique, en phase de Due diligence. En phase de gestion, le Fonds adopte une politique durable propre à réduire ces incidences négatives.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE a l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE. La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêt.

La société de gestion a par ailleurs publié une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, qui complète les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actif immobiliers tertiaires en mesurant un certain nombre d'indicateurs afin de pouvoir mettre en place, si nécessaire, des actions pour les atténuer.

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

En 2025, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0,2%.

Le Fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. Pour autant, le Fonds considère que les stations-services localisées sur les parkings des actifs de commerce sont des activités reposant sur la distribution de combustibles fossiles, et entrent donc dans le périmètre de ce PAI.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme (i) les actifs construits avant 2020 dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C ou (ii) les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle(NZEB). Cet indicateur paraît peu pertinent dans la mesure où (i) la méthode de calcul du DPE est peu fiable, (ii) il mesure les consommations d'énergie en énergie primaire alors même que cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées, (ii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif. Par ailleurs, l'ensemble des actifs du Fonds ne possède pas de DPE dans la mesure où le Fonds concentre ses actions sur la collecte et la fiabilisation des consommations réelles. Un actif n'ayant pas de DPE valide sera considéré comme inefficace pour le calcul de cet indicateur.

En 2025, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 83,5%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2025, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie finale, est de 155 $kWh_{EF}/m^2/an$. Cette performance est à comparer au benchmark de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), pour un portefeuille similaire, de 164 $kWh_{EF}/m^2/an$.

Emissions de gaz à effet de serre

En 2025, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 12,5 $kg_{eq}CO2/m^2/an$.

Vulnérabilité aux risques climatiques physiques

En 2025, 100% des actifs immobiliers du Fonds ont fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité (analyse croisée de l'exposition et de la sensibilité des actifs) aux risques climatiques physiques. 54% des actifs du Fonds présentaient une vulnérabilité très forte à l'un des aléas climatiques, à horizon 2070

En 2025, 11,6% des actifs présentant une vulnérabilité très forte à au moins un aléa climatique ont fait l'objet d'un plan d'adaptation chiffré.

Exposition aux actifs n'ayant pas mis en place de solutions de tri et traitement des déchets

En 2025, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.

Le Fonds vise à investir dans des actifs disposant de locaux permettant le tri et le traitement des déchets. A défaut, il met en place un contrat avec une entreprise spécialisée.

Consommation d'eau

En 2025, la part des actifs immobiliers sur lesquels les données de consommations d'eau ont été collectées est de 22,4%. Les consommations d'eau moyenne sur ce périmètre sont de 0,39 $m^3/m^2/an$.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2025-31/12/2025

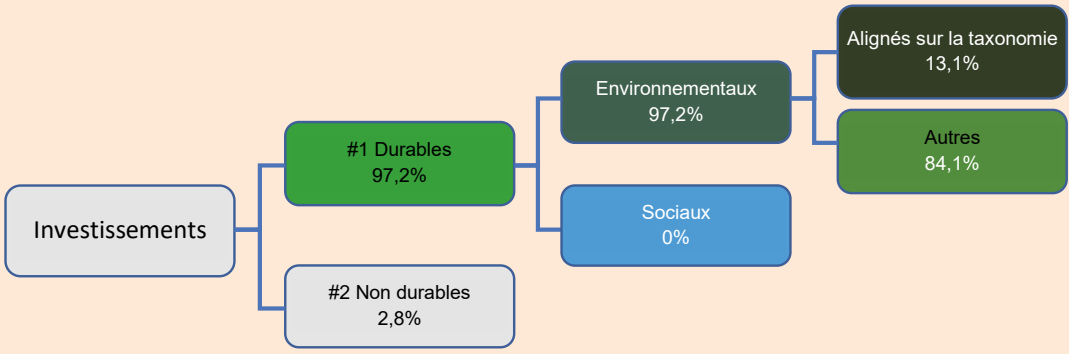
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Eria (La Défense)	Bureaux	2,5%	France
Cityscope (Montreuil)	Bureaux	1,8%	France
Carré Daumesnil (Paris)	Bureaux	1,7%	France
La Coupole (Paris)	Bureaux	1,6%	France
Shades (Berlin)	Bureaux	1,6%	Allemagne
Le Print (Paris)	Bureaux	1,4%	France
Smart-Up (Châtillon)	Bureaux	1,3%	France
Vision 17 (Paris)	Bureaux	1,2%	France
46-52 rue Albert	Bureaux	1,2%	France
Le Hub (Levallois Perret)	Bureaux	1,2%	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2025, ce qui correspond à 97,2% de son actif brut.

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental

Les **activités transitoires** sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Pour être alignés sur la taxonomie, les actifs construits avant le 31/12/2020 doivent avoir un DPE A ou des consommations énergétiques incluses dans le top 15%, en se référant aux seuils publiés par l'OID ou par Deepki pour les typologies d'actifs/localisations non couvertes par l'OID. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présenter de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie. Pour être alignés sur la taxonomie, les actifs construits après le 31/12/2020 doivent afficher un calcul réglementaire de la consommation d'énergie primaire (CEP) équivalant ou inférieur à la CEP max de la NZEB en vigueur au moment de l'obtention du permis de construire. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présenter de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie. Les bâtiments de plus de 5 000m² doivent, en outre, avoir fait l'objet d'une Analyse de Cycle de Vie et d'une étude d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.

L'alignement à taxonomie des actifs du Fonds en utilisant l'indicateur Valeur de Marché est de 13,1%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2024 à 3,7%.
Sont alignés sur la taxonomie, le Chiffre d'Affaires des actifs immobiliers alignés sur la Taxonomie.
L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de 12,8%.
Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2024 à 3,2%.
Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Capex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, (ii) les capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, (iii) les Capex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, ni les Capex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de 8,0%.
Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Opex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, et (ii) les Opex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Opex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Opex du Fonds en utilisant l'indicateur Opex est de 11,4%.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE[3]?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

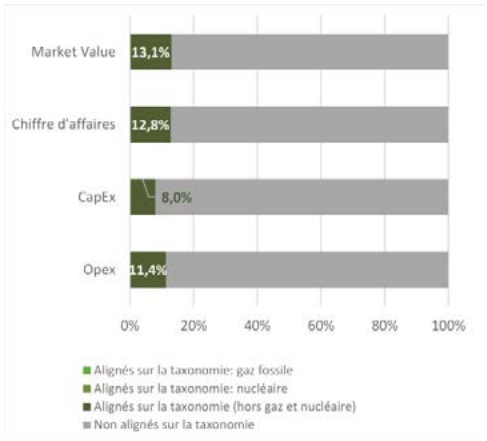
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple;

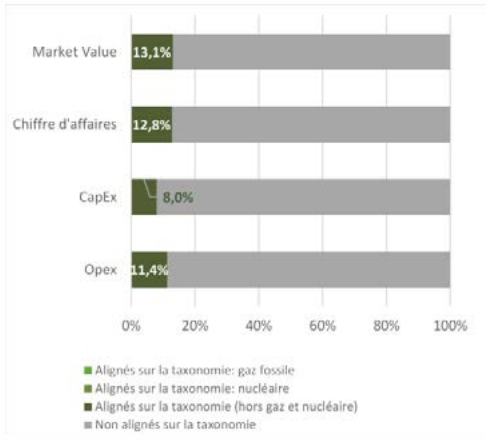
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les graphiques ci-dessous font apparaitre en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxonomie
Dont obligations souveraines*



2. Alignement des investissements sur la taxonomie
Hors obligations souveraines*



* Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines

[3] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.
L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?
Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires ou habilitantes

Comment le pourcentage d'investissements alignes sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Alignement sur la Taxonomie	2022	2023	2024	2025
Indicateur Valeur de Marché	7,7%	17,3%	20,1%	13,1%
Indicateur Chiffre d'Affaires	5,1%	16,9%	17,6%	12,8%
Indicateur Capex	0%	0%	46,3%	8,0%
Indicateur Opex	NA	NA	19,4%	11,4%

Les évolutions de l'alignement sur la Taxonomie pour l'ensemble des indicateurs s'expliquent par les évolutions de la performance environnementale des actifs, ainsi que par l'amélioration de la qualité des données et des modèles utilisés pour l'analyse des risques climatiques physiques.
Les variations des valeurs d'expertise des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Valeur de Marché de l'alignement à Taxonomie.
Les variations des taux d'occupation des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Chiffre d'Affaires. Cet indicateur est par nature plus volatil que l'indicateur Valeur de Marché.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE est de 84,1%.
Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs immobiliers avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris, qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds. En effet, les critères techniques retenus par taxonomie retiennent comme unité de mesure l'énergie primaire. Or, cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social?

Le Fonds n'a pas pour stratégie d'investir dans des investissements durables sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «non durables», quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, qui n'étaient pas livrés au 31 décembre 2025. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.
- des actifs immobiliers livrés en cours d'année pour lesquels le Fonds n'a pas de données d'exploitation suffisante pour analyser leur alignement sur l'objectif d'investissement durable environnemental. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

L'objectif d'investissement durable du Fonds vise à aligner ses émissions de GES avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM. Cela revient à mener une politique de réduction des émissions de GES de manière systématique sur l'ensemble des actifs du Fonds. La réduction des émissions de GES peut être atteinte en prenant des mesures visant à réduire les consommations d'énergie de l'actif ainsi qu'en décarbonant les sources d'énergie.

Réduction des consommations d'énergie

En 2025, le Fonds a poursuivi sa politique de sobriété et d'efficacité énergétique, en mobilisant l'ensemble des parties prenantes autour des objectifs d'investissement durable du Fonds.

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2025, le Fonds a continué son partenariat avec Deepki afin de collecter les données de consommations d'énergie réelles des parties communes et des parties privatives de ses actifs immobiliers. Pour cela, le Fonds a mobilisé ses Property Managers et ses locataires. Sur les actifs les plus énergivores, elle a déployé la solution IQSpot pour suivre de manière plus granulaire ces consommations afin d'identifier par usage les consommations d'énergie, et d'être alerté en cas de dérive. Ces actions permettent au Fonds de se conformer au dispositif éco-énergie tertiaire, qui vise une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030 ou l'atteinte de seuils définis par décret.

En 2025, la société de gestion a renforcé le suivi des actions de régulation et de maintenance de ses actifs immobiliers afin d'optimiser les réglages des équipements et réduire les consommations d'énergie.

Le Fonds adapte ses plans d'action aux spécificités de chaque typologie d'actifs.

Aux actions déployées pour faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique des actifs du Fonds s'ajoute un plan d'actions pour décarboner les sources d'énergie utilisées en phase d'exploitation des actifs immobiliers du Fonds

Décarbonation des sources d'énergie

L'objectif du Fonds est de modifier l'ensemble des contrats d'électricité maîtrisés par la société de gestion pour sécuriser un approvisionnement de source renouvelable. Toutefois, pour les contrats dont le passage en énergie renouvelable entraînerait un surcoût démesuré par rapport aux coûts de l'énergie du contrat en cours, le Fonds attendra la fin du contrat en cours avant de sécuriser un approvisionnement en électricité d'origine renouvelable. De plus, le Fonds sensibilise ses locataires sur l'intérêt de recourir à des contrats d'électricité de source renouvelable : réduction significative des émissions de gaz à effet de serre pour un surcoût modeste.

Par ailleurs, le Fonds a analysé la possibilité d'implanter des solutions de production d'énergie renouvelable sur les actifs du Fonds, en étudiant notamment la possibilité d'installer des ombrières photovoltaïque sur les parkings extérieurs d'une surface de plus de 1 500m².

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Le Fonds n'a pas d'indice de référence.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

En quoi l'indice de reference differait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

La Française Real Estate Managers

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

Mai 2026 - EE0316 - Crédit photo : Adobe Stock