SCPI

LF CROISSANCE & TERRITOIRES

Rapport annuel 2025



LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

LF CROISSANCE & TERRITOIRES

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 18

4/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM 20

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 22

6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 26

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 28

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 30

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 31

10/ COMPTES ANNUELS 34

11/ ANNEXE 37

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 44

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 49

14/ ANNEXE RTS SFDR 53

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 d'immatriculation
8 janvier 1986

N° d'immatriculation au RCS
334 325 586 RCS Paris

Date de dissolution statutaire
7 janvier 2082

Capital social effectif au 31/12/2025
69 613 526 euros

Capital plafond statuaire
200 000 000 euros

Visa AMF
SCPI N° 24-05 du 22 mars 2024

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

Société Générale Securities Services
Perspective Défense - 1-5 rue du Débarcadère
92700 Colombes

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance
François RINCHEVAL, Président
Gérard BAUDIFFIER
Philippe Georges DESCHAMPS
AAAZ SCI
ACM VIE
BANQUE CIC OUEST
SCI FELINE

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

Éric BELLEC, Secrétaire
Maelle BRIENS
Carine CHADUC
François CLAMME
Nadine DESILLE
Michel MOSER
Maurice SIFFER

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2028 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BPCE Expertises immobilières
50 avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Fin de mandat : initialement prévu à l'issue de l'assemblée générale de 2030 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029. Il est précisé que ce mandat a été prorogé d'un an par avenant, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2031 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : KPMG SA
2 avenue Gambetta – Tour Eqho
92066 Paris La Défense Cedex

Suppléant : SALUSTRO REYDEL
2 avenue Gambetta – Tour Eqho
92066 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats : à l'issue l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

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)
5,50 %	5,50 %	8,5 M€	26,9 M€	1,7 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).

LF Croissance & Territoires a pour objectif de constituer un patrimoine de biens immobiliers situés principalement dans les régions françaises sur des territoires porteurs. En visant les bassins de consommation, de vie et d'emploi les plus dynamiques, la SCPI a pour objectif d'offrir le juste équilibre entre diversification des typologies et performance. Le patrimoine sera composé à 75 % de locaux de santé, d'éducation, de commerces, de bureaux et d'au plus 25 % d'autres typologies (logistique, locaux d'activités, hôtels, tourisme et loisirs, résidentiel géré...).

En 2025, dans un contexte immobilier toujours chahuté, votre SCPI a collecté 8,5 millions d'euros qui ont permis d'assurer la fluidité du marché des parts. La collecte nette de 3,8 millions d'euros lui a donné les moyens de poursuivre la diversification de son portefeuille avec l'acquisition de 8 nouveaux actifs dont 5 actifs de santé et 3 commerces pour un total de 26,9 M€. Elle a également poursuivi son plan d'arbitrage en cédant un actif à Orléans pour 1,7 million d'euros.

Une légère dégradation 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.

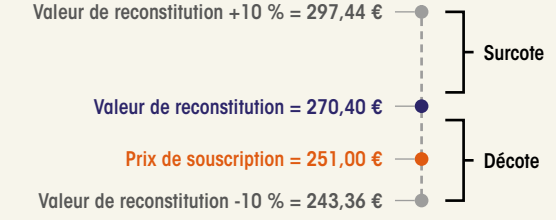
Le patrimoine de votre SCPI, majoritairement exposé en régions est moins impacté par ce contexte que les SCPI fortement exposés aux bureaux franciliens. Fin 2025, le parc immobilier en exploitation de LF Croissance & Territoires s'élève à 64 823 m² (vs. 50 556 m² fin 2024) et sa situation présente un solde commercial négatif de 2 136 m2 en 2025 qui se traduit par des indicateurs immobiliers en baisse avec un taux d'occupation physique annuel à 86,3 % (vs 86,7 % en 2024) et un taux d'occupation financier annuel à 87,9 % (vs 89,1 % en 2024).

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 2,7 % par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2025, sa valeur de réalisation a baissé de 2,4 % par rapport au 30 juin 2025 (-5,72 % par rapport à fin 2024), pour s'établir à 215,05 euros par part et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 7,2 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution qui s'élève à 270,40 euros par part.

POSITIONNEMENT DU PRIX DE PART AU 31 DÉCEMBRE 2025

Valeur de réalisation	215,05 €
Valeur de reconstitution	270,40 €



[1] Source : JLL

Des distributions conformes aux annonces de début d'année
Grace au développement de votre SCPI et une situation locative satisfaisante, l'atterrissage des comptes 2025 a permis de distribuer **13,80 euros par part**. Le taux de distribution atteint ainsi **5,50 %** pour l'ensemble de l'exercice 2025 conforme aux prévisions annoncées.

En 2026, la SCPI poursuivra la rotation et la diversification de son patrimoine avec des cessions de locaux vacants et des acquisitions opportunistes. Elle devra maintenir en place ses locataires en continuant à être à l'écoute de leurs besoins et en leur offrant des immeubles aux meilleurs standards. Sur la base du budget présenté, la capacité distributive devrait être maintenue en 2026[2].

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/lf-croissance-territoires/

[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.

La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que 5 acquisitions ont été réalisées dans le cadre d'une opération de face à face. Ces opérations réalisées avec deux autres fonds gérés par La Française REM ont été strictement encadrées par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	69 613 526 €
Nombre de parts	456 183
Capitalisation	114 501 933 €
Nombre d'associés	3 022

Prix de souscription par part au 1er janvier 2025	251,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2025	251,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2025	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2025	228,41 €

	2025 (en euros)	2024 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	13 128 880,57	11 844 674,83
dont loyers	6 989 369,39	6 609 942,27
Total des charges	7 804 965,88	7 124 960,85
Résultat	5 323 914,69	4 719 713,98
Distribution	6 098 409,20	6 887 914,34
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	69 613 525,80	67 324 983,60
Total des capitaux propres	98 578 854,45	97 959 394,86
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	124 779 451,14	103 059 686,34

	Global 2025 (en euros)	Par part 2025 (en euros)
Autres informations		
Résultat	5 323 914,69	12,07[1]
Distribution	6 098 409,20	13,80[1]

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	129 372 583,79	283,60
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	123 060 965,06	269,76

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

PERFORMANCE GLOBALE

Taux de distribution[1]

5,50 %



- 4,81 % Distribution de résultat
- – Distribution de plus-values
- 0,69 % Distribution de report à nouveau
- – Fiscalité Europe
- – 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)	**5,50 %**

Distribution (en euros par part)	
Distribution de l'exercice 2025[3] (B)	**13,80 €**
dont distribution de résultat	12,07 €
dont distribution de plus-values	-
dont distribution de report à nouveau	1,73 €
Fiscalité payée par le fonds (C)	**-**
Fiscalité Europe	-
Fiscalité plus-values immobilières France	-
Distribution brute (D)=(B)+(C)	**13,80 €**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2024	228,09 €
Valeur de réalisation 2025	215,05 €
Variation valeur de réalisation (E)	**-5,72 %**

Performance globale annuelle	
Prix de souscription au 1er janvier 2025 (F)	251,00 €
Prix de souscription au 1er janvier 2026 (G)	251,00 €
Performance globale annuelle ((D+(G-F))/F	**5,50 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier[4] (A)+(E)	**-0,22 %**

[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]

5,50 %

[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
3,86 %	**4,08 %**	**6,28 %**

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	124 779 451,14
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(26 200 596,69)
Valeur comptable	**98 578 854,45**
Valeur comptable ramenée à une part	**216,09**

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	123 060 965,06
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(24 957 028,33)
Valeur de réalisation	**98 103 936,73**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**215,05**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	98 103 936,73
Frais d'acquisition des immeubles	14 146 981,27
Commission de souscription	11 101 739,14
Valeur de reconstitution[1]	**123 352 657,14**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**270,40**

[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)**
217,26	217,26

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
54

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI
46

SURFACE EN EXPLOITATION (HORS VEFA)
64 823 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
9 297 m²

[1] Détenus au 31/12/2025.

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

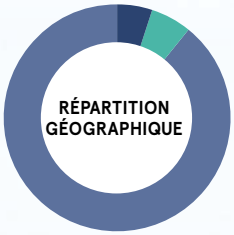


Bureaux
47,76 %

Commerces
40,13 %

Santé et éducation
10,91 %

Logistique et locaux d'activités
1,20 %



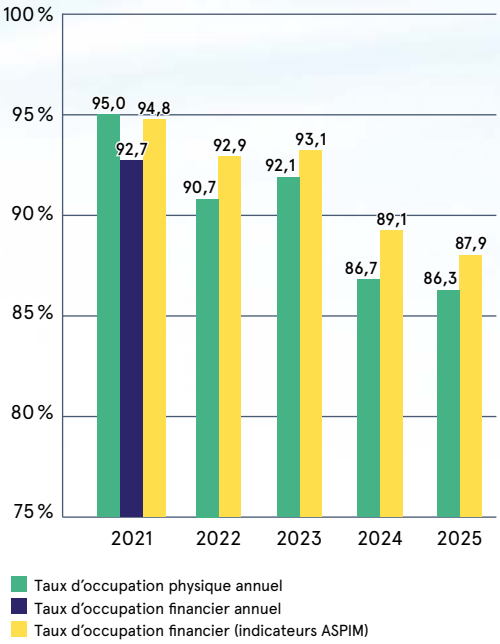
Paris
5,15 %

Île-de-France
5,72 %

Régions
89,13 %

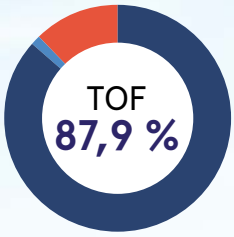
TAUX D'OCCUPATION

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 perçues 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
86,6 %

Locaux occupés sous franchise
1,3 %

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

Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire
12,1 %

CONCENTRATION LOCATIVE

311
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

52 %
des loyers

5
principaux locataires

23,45 %
des loyers



SAS C.S.F
6,7 %

PROSOL GESTION
5,6 %

SAS ABSIS CYBORG
4,7 %

ALTEN SAINT-HERBLAIN
3,6 %

DARTY GRAND OUEST
2,9 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
4,5 ans

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
29 rue de la Ladrie - VILLENEUVE-D'ASQ (59)	2,0
Armor III - NANTES (44)	1,6
Le Ponant 1 - SAINT-HERBLAIN (44)	3,4
Résidence Via Magistrale - STRASBOURG (67)	3,2
La Quinière - BLOIS (41)	4,0

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2025

En 2025, LF Croissances & Territoires a réalisé 8 investissements pour un montant immobilier de

26,9 M€ HT AEM[1]

19,3 M€
pour des acquisitions en direct

7,6 M€
pour des acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et la mise en place d'emprunts par les SCI

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

89 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE 73200 ALBERTVILLE

Situé à Albertville, l'ensemble immobilier à usage commercial se compose d'un bâtiment indépendant. Il bénéficie d'un emplacement stratégique sur la D990, un axe structurant reliant l'ouest au centre-ville, dans une zone à dominante résidentielle également marquée par la présence d'entreprises alimentaires leaders du secteur.

Albertville est une commune de Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes, située au croisement des vallées alpines, à proximité de Chambéry, Annecy et des principales stations de ski.

L'actif immobilier initialement construit en 1984 et étendu en 2016, se compose d'un bâtiment indépendant de plain-pied développant une surface utile totale de 3 750 m², dont 2 550 m² de surface de vente et 1 068 m² de surfaces annexes, complété par une station-service de 132 m² et un parking de 173 places.

L'ensemble est entièrement loué à l'enseigne alimentaire Carrefour Market, avec une WALB à la date d'acquisition de 5,3 ans.

Cet actif a été acquis pour 4,0 M€ AEM[1].

Surface : **3 750 m²**
Investissement de la SCPI : **3 957 000 €**
QP SCPI[2] : **100,00 %**
Signature : **07/03/2025**

COMMERCES



1 RUE DE LA QUINIÈRE 41000 BLOIS

Livré en 1975, cet ensemble immobilier à usage commercial développe une surface utile totale de 3 549 m², dont 2 097 m² de surface de vente et 1 361 m² de surfaces annexes, complétée par une station-service de 91 m². L'ensemble bénéficie de 157 places de stationnement.

Ce commerce est situé dans une zone résidentielle bien desservie par les transports en commun en périphérie Est de la ville de Blois dans le département du Loir-et-Cher.

L'ensemble est entièrement loué à un locataire de qualité, le groupe Carrefour Market, avec une WALB à la date d'acquisition de 5,3 ans.

Cet actif a été acquis pour 4,1 M€ AEM[1].

Surface : **3 549 m²**
Investissement de la SCPI : **4 064 000 €**
QP SCPI[2] : **100,00 %**
Signature : **07/03/2025**

COMMERCES



[1] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).
[2] Quote-part détenue par la SCPI.

1 RUE DE LA QUINIÈRE 55100 VERDUN

L'actif est situé dans la zone commerciale Actipole Verdun Sud, à 2,5 km du centre-ville de Verdun, dans le département de la Meuse (région Grand Est).

Construit en 2007, le bâtiment à usage commercial développe une surface de 1 878 m² en rez-de-chaussée et bénéficie d'un parking de 103 emplacements, assurant une bonne accessibilité pour la clientèle.

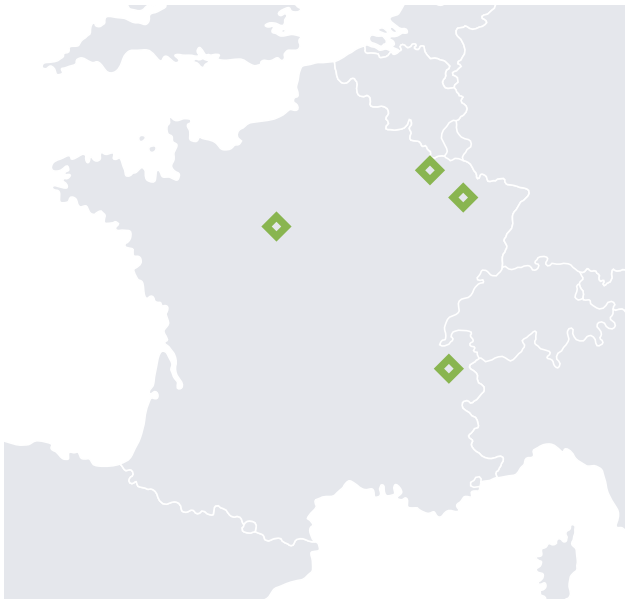
L'ensemble est exploité par Grand Frais, comme souvent en association avec la boulangerie Marie Blachère avec une WALB de 3 ans.

Cet actif a été acquis pour 3,7 M€ AEM[1].

Surface : **1 878 m²**
Investissement de la SCPI : **3 651 597 €**
QP SCPI[2] : **100,00 %**
Signature : **01/07/2025**

COMMERCES





2 RUE DE LA VALLÉE 54390 FROUARD

Lidl

Construit en 2003, l'immeuble est élevé de plain-pied sur un sous-sol partiel. Il a fait l'objet d'une rénovation en 2019, réalisée par le locataire, Lidl.

L'actif, qui développe une surface totale d'environ 1 500 m² dont 1 308 m² au rez-de-chaussée et 192 m² au sous-sol, est actuellement loué à Lidl, avec une WALB de 3,4 ans.

L'ensemble bénéficie également de 55 emplacements de parking extérieurs.

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

Surface : **1 500 m²**
Investissement de la SCPI : **2 921 280 €**
QP SCPI[2] : **100,00 %**
Signature : **30/07/2025**

Grand Frais

Il s'agit d'un immeuble à usage commercial construit en 2000 et entièrement rénové en 2019 par le locataire. L'actif est actuellement loué à Grand Frais, avec une WALB de 4,5 ans. Comme c'est souvent le cas pour les implantations Grand Frais, une partie de la surface est sous-louée à la boulangerie Marie Blachère.

Le local développe une surface totale d'environ 2 540 m² et bénéficie de 147 emplacements de stationnement, assurant une excellente accessibilité pour la clientèle.

Cet actif a été acquis pour 4,7 M€ AEM[1].

Surface : **2 540 m²**
Investissement de la SCPI : **4 671 900 €**
QP SCPI[2] : **100,00 %**
Signature : **30/07/2025**

COMMERCES





La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que ces 5 acquisitions ont été réalisées dans le cadre d'une opération de face à face. Ces opérations réalisées avec trois autres fonds gérés par La Française REM ont été strictement encadrées par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.

[1] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).
[2] Quote-part détenue par la SCPI.

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

INVESTISSEMENTS REALISÉS VIA UNE SCI DÉTENUE PAR LF CROISSANCE & TERRITOIRES

CLINIQUE LE FLORIDE – 1 AVENUE DE THALASSA 66420 LE BARCARÈS

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 disposant 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 : **2 475 301 €**
Acquis par la SCI LF Hyde Park dont le capital au 31/12/2025 est détenu à **7,2 %** par LF Croissance & Territoires.
Signature : **11/06/2025**

SANTÉ



PORTEFEUILLE HAD (L'HOSPITALISATION À DOMICILE) ELSAN

Les deux actifs sont des structures d'HAD, qui permettent à la population d'un territoire d'accéder à une offre de soins à domicile, une démarche fortement encouragée par les pouvoirs publics.

55 RUE DU COMMANDANT DERRIEN HAD CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE (51000)

Le centre de Châlons-en-Champagne, d'une surface utile de 430 m² est frontalier au Centre Hospitalier Léon Bourgeois, l'unique hôpital de la ville. Il est édifié en R+1 et se compose de locaux techniques, de stockage, d'un bureau logistique, de bureaux et de locaux sociaux. Il bénéficie de 4 emplacements de parkings.

Ce centre est entièrement loué à HAD France, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans.

SANTÉ



35 ALLÉE VICTOR HUGO HAD FIGEAC (46100)

Le centre de Figeac, d'une surface utile de 615 m² est à proximité immédiate de la gare SNCF (à 300 m). Il est édifié en R+2 et se compose d'une unité de soins comprenant une salle de soins, d'une Pharmacie à Usage Interne (PUI), d'un local de désinfestation, de stockage, de vestiaires, d'une zone de décartonnage de la PUI, de locaux techniques, de bureaux de consultations, et de bureaux de direction et administratif. Il bénéficie de 5 emplacements de parkings dont 4 équipés de bornes de recharge pour véhicule électrique.

Ce centre est entièrement loué à HAD 46, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans.

SANTÉ



Ces actifs ont été acquis pour 3,0 M€ AEM[1].

Surface : **430 m² + 615 m2 = 1 045 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **697 919 € + 1 343 676 € = 2 041 595 €**
Acquis par la SCI LF Territoires Santé dont le capital au 31/12/2025 est détenu à **100 %** par LF Croissance & Territoires.
Signature : **16/12/2025**

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

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2025

En 2025, LF Croissance et Territoires a initié un plan d'arbitrage et cédé 1 actif pour un montant total de 1,7 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[1] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[1]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (euros)[2]	Valeur d'expertise (euros)[2]	Prix de cession brut (euros)
19/02/25	10 à 12 bis rue Émile Zola 45000 ORLÉANS	BUR	50	1 205		30/12/87	1 444 189	1 435 000	1 680 000
Total général				1 205			1 44 189	1 435 000	1 680 000

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

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS 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 concerné (m²)	Surface concernée QP[1] (m²) (%)	Date effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Renouvellement	Les 3 Lions 1 avenue des Lions 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	1 423	1 423	1 423 *100 %*	01/2025	IGNA : avenant de renouvellement 6/10 ans.
Location	29 place Jourdan 87000 LIMOGES	COM	500	500	500 *100 %*	09/2025	COM AIR : bail 9/10 ans.
Renouvellement	14 rue Horus 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	BUR	716	716	716 *100 %*	02/2025	MC CAIN ALIMENTAIRE : avenant de renouvellement 3/6/9 ans.
Maintien réduit	L'Andrinople 24 rue Carl Hack 68100 MULHOUSE	BUR	982	491	491 *100 %*	01/2025	ALTEN Mulhouse. Maintien au titre d'un nouveau bail 4,5/9 ans, réduit de 230 m².
Renouvellement	3 rue Condorcet 51100 REIMS	BUR	395	395	395 *100 %*	04/2025	IKKS RETAIL : bail 3/6/9 ans.
Location	1 rue de Chazelles 75017 PARIS	BUR	210	210	105 *50 %*	08/2025	HEBRAS AVOCATS : bail 3/6/9 ans.
Report de congé	Parc Innolin - Bât. M2 10 rue du Golf 33700 MÉRIGNAC	BUR	520	260	260 *100 %*	07/2025	VERISURE - SECURITAS DIRECT : avenant de report de congé jusqu'à fin 05/2026.
Extension	Nouvelle Vague 3-5 Mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	417	120	120 *100 %*	01/2025	ETABLISSEMENT PUBLIC SNCF : avenant d'extension portant la surface louée à 417 m².
Location	Le Kepler 1 rue Michael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	1 021	146	146 *100 %*	04/2025	ANSAMBLE : bail 3/6/9 ans.
Location	Parc d'Activités de l'Hippodrome 10 allée de Longchamp 54600 VILLERS-LÈS-NANCY	BUR	792	104	104 *100 %*	11/2025	ANAVEO : bail 3/6/9 ans.

[1] Quote-part de la SCPI.

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						
L'Andrinople 24 rue Carl Hack 68100 MULHOUSE	BUR	982	1 212	1 212 *100 %*	01/2025 12/2025	721 m² ALTEN MULHOUSE : résiliation amiable pour maintien sur 491 m². 491 m² BEE ENGINEERING (MLH) : congé.
Le Grand Carré - Bât. F 90 rue Horace - 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	BUR	861	861	861 *100 %*	06/2025	AUCHAN RETAIL INTERNATIONAL : congé.
29 place Jourdan 87000 LIMOGES	BUR	500	500	500 *100 %*	06/2025	LCL : congé. Reloué à COM AIR en 09/2025.
Campus 1 - Bât. B 1 avenue de l'Europe - 31400 TOULOUSE	BUR	700	322	322 *100 %*	11/2025	ADRAR FORMATION : congé. Contact en cours.
Parc d'Activités de l'Hippodrome 10 allée de Longchamp 54600 VILLERS-LÈS-NANCY	BUR	792	267	267 *100 %*	08/2025	CAISSE FÉDÉRALE CRÉDIT MUTUEL : congé.
Parc Innolin - Bât. M2 10 rue du Golf - 33700 MÉRIGNAC	BUR	520	260	260 *100 %*	06/2025	TC TRANSACTIONS : liquidation.

[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 9 297 m² (7 161 m² fin 2024) et se répartissent comme suit :

Paris	-	-
Île-de-France	1 650 m²	17,7 %
Régions	7 647 m²	82,3 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2025 un loyer potentiel de 1,2 million 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					
Centre Commercial Colombia 40 place du Colombier 35000 RENNES	COM	1 726	1 726	1 726 *100 %*	Commercialisation à la division. Un prospect identifié : négociation en cours.
3 rue de la Coopérative 67000 STRASBOURG	BUR	1 326	1 067	1 067 *100 %*	Commercialisation en cours à la vente et à la location.
Le Grand Carré - Bât. F 90 rue Horace 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	BUR	861	861	861 *100 %*	Commercialisation en cours à la vente et à la location.
Le Vega 5 rue de la Galmy 77000 CHESSY	BUR	616	484	484 *100%*	Lots vacants à l'arbitrage. Offre reçue en cours de négociation.
Le Ponant 1 3 place Magellan 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	3 151	934	934 *100 %*	Surfaces vacantes nécessitant travaux. Actif à l'arbitrage.
Polygone Park - Bât. D 72 rue des Sureaux 59262 SAINGHIN-EN-MELANTOIS	BUR	1 357	686	686 *100 %*	Nombreuses offres concurrentes. Pas de contact.
Campus 1 - Bât. B 1 avenue de l'Europe 31400 TOULOUSE	BUR	700	622	622 *100 %*	Zone toujours en travaux. Commercialisation en cours à la location et à la vente.
3 rue Nationale 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 482	1 310	327 *24,93 %*	Actif à l'arbitrage.

[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 1 910 m², soit 2,95 % de la surface en exploitation (64 823 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						
Parc scientifique de la Haute Borne 90 rue Horace 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	BUR	861	861	861 *100 %*	03/2026	AUCHAN RETAIL INTERNATIONAL : congé
82 boulevard Raspail 75006 PARIS	COM	139	70	70 *100 %*	06/2026	CAISSE D'ÉPARGNE IDF : congé. Arbitrage à l'étude.
Parc scientifique de la Haute Borne 90 rue Horace 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	BUR	710	489	489 *100 %*	01/2026	NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE : congé
Parc Innolin - Bât. M2 10 rue du Golf 33700 MÉRIGNAC	BUR	520	260	260 *100 %*	05/2026	VERISURE - SECURITAS DIRECT : congé

[1] Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 58 785,51 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 146 511,29 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 87 725,78 euros.

Au 31 décembre 2025, la provision pour créances douteuses s'établit à 884 947,25 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-contre 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	806 190,01
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 243 568,36

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1 rue Michael Faraday	SAINT-HERBLAIN	Ravalement totale du plateau rez-de-chaussée droit	161 241,74
1 avenue des Lions	SAINT-HERBLAIN	Participation financière aux travaux de réaménagement du locataire IGNA	58 000,00
10 rue du Golf	MÉRIGNAC	Remise en état des locaux Ex Nouvelle Aquitaine	50 950,00
3-4-5-6 place Charles Hernu	VILLEURBANNE	Rénovation des 3 paliers	48 642,03
5 rue de la Galmy	CHESSY	Ravalement du plateau de bureaux (ancien JUNLONG)	25 824,04

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
3 avenue de Béguines	CERGY	Travaux de conformité ERP	62 140,95
35 avenue de la Marne	MÉRIGNAC	Etude de constructibilité résiduelle de l'actif	6 700,00
2 rue du Verdon	STRASBOURG	Etude de constructibilité résiduelle de l'actif	6 700,00
90 rue Horace	VILLENEUVE D'ASCQ	Audits environnemental phase 1	5 464,00
80 rue Horace	VILLENEUVE D'ASCQ	Audits environnemental phase 1	5 453,40

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
40 place du Colombier	RENNES	Travaux d'entretien structure et étanchéité	37 152,34
1 rue Michael Faraday	SAINT-HERBLAIN	Analyse fondations, et remplacement menuiseries	30 479,32
24 rue Carl Hack	MULHOUSE	Relevé géomètre	4 336,24
10 rue Horus	VILLENEUVE D'ASCQ	Audit Fin Garantie Décennale	4 100,00
14 rue Horus	VILLENEUVE D'ASCQ	Audit Fin Garantie Décennale	4 100,00

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI LF Croissance & Territoires s'élève au 31 décembre 2025 à 129 372 584 euros, dont 104 844 425 euros d'actifs détenus en direct et 24 528 159 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 2,7 % par rapport à l'exercice précédent.

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

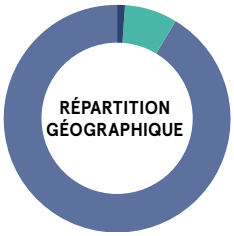
Au 31 décembre 2025, LF Croissance & Territoires détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 64 823 m².

Répartition par nature de locaux



Bureaux
52,41 %
Commerces
39,84 %
Santé et éducation
6,65 %

Répartition géographique



Paris
1,22 %
Île-de-France
7,58 %
Régions
91,20 %

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

	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	1 835 000,00	3 440 000,00		1 380 000,00	6 655 000,00	5,15 %
Île-de-France	5 175 425,30	2 227 998,83			7 403 424,13	5,72 %
Régions	54 774 000,00	46 249 002,56	1 560 000,00	12 731 157,10	115 314 159,66	89,13 %
Total en €	**61 784 425,30**	**51 917 001,39**	**1 560 000,00**	**14 111 157,10**	**129 372 583,79**	
Total en %	**47,76 %**	**40,13 %**	**1,21 %**	**10,91 %**		**100,00 %**
Total 2024 en €	**67 893 612,50**	**35 362 732,91**		**5 035 169,44**	**108 291 514,85**	
Total 2024 en %	**62,70 %**	**32,66 %**		**4,65 %**	**100,00 %**	**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	Commerces	Santé et éducation	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	5 620,73	3 706,50	9 327,23
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	13 315 934,57	12 607 266,51	25 923 201,08
Valeurs estimées du patrimoine	12 257 001,39	12 271 157,10	24 528 158,49

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 % de la valeur d'acquisition des actifs

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	39,40
Dettes et engagements	19,45 %	25,54
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 3 ans)	4,55 %	5,97
- dont emprunts court terme	14,90 %	19,57
- dont opérations immobilières en VEFA		

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

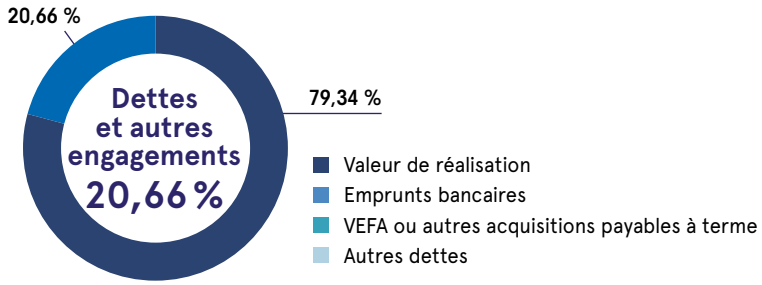
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 126 % de la valeur des actifs.

[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	(18 600 000,00)	(5 970 073,43)	(24 570 073,43)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons qu'aucun changement substantiel n'est survenu au cours de l'exercice.

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 LF Croissance & Territoires, 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 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$	-20,0 %	16,0 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$	-8,0 %	14,6 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$	-9,0 %	13,3 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$

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 8 SFDR pour la SCPI LF Croissance & Territoires

Votre SCPI se déclare « Article 8 » 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	67 324 983,60		441 186	2 671		250,48
2022	67 324 983,60		441 186	2 658		246,18
2023	67 324 983,60		441 186	2 652	11 972,70	251,00
2024	67 324 983,60		441 186	2 707	387 621,81	251,00
2025	69 613 525,80	3 764 247,00	456 183	3 022	764 581,14	251,00

[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)	249,40	250,48	251,00	251,00	251,00
Dividende versé au titre de l'année (euros)[1]	12,00	12,18	14,18	15,69	13,80
- dont distribution de report à nouveau (en %)					*12,54 %*
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)		*16,26 %*	*13,12 %*	*7,84 %*	
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	4,78 %	4,93 %		23,52 %	
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)		0,20	0,06		
Taux de distribution (en %)[3]	4,65 %	4,93 %	5,67 %	6,25 %	5,50 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	6,93	9,46	10,50	9,28	7,58

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Ancienne méthode correspondant à :
(i) 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 part acquéreur moyen de l'année N-1 pour 2021 et 2022, et par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour 2023 et 2024.
[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	14 997	3,4 %
Parts retirées avec contrepartie	18 849	4,3 %
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	3 178	0,7 %

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 31 décembre
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

LF Croissance & Territoires a enregistré une collecte brute de 8,5 millions d'euros qui ont permis de traiter 18 849 parts en attente de retrait et d'assurer la fluidité du marché des parts. La collecte nette de 3,8 millions d'euros a contribué au financement des acquisitions décrite à la page 10. Par ailleurs, la capitalisation de la SCPI s'élève désormais à 114,5 millions d'euros au 31 décembre 2025.

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	4 282	0,97 %	1 mois	3 705	25 021,29
2022	5 393	1,22 %	1 mois	5 199	30 969,71
2023	3 437	0,78 %	1 mois	6 406	3 742,01
2024	17 159	3,88 %	1 mois	3 588	4 380,49
2025	18 849	4,27 %	1 mois	-	-

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	15,93	99,74	16,09	99,35	17,69	99,45	16,28	98,99	17,63	99,17
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire					0,01	0,03	0,06	0,35	0,09	0,48
Produits divers	0,04	0,26	0,11	0,65	0,09	0,52	0,11	0,66	0,06	0,35
Total des revenus	**15,97**	**100,00**	**16,19**	**100,00**	**17,79**	**100,00**	**16,45**	**100,00**	**17,78**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	1,43	8,95	1,38	8,55	1,40	7,89	1,40	8,53	1,57	8,82
Autres frais de gestion[1]	0,35	2,21	0,41	2,50	0,49	2,76	0,92	5,58	1,29	7,25
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,35	2,20	0,26	1,58	0,35	1,98	0,48	2,95	0,28	1,59
Charges immobilières non récupérées	0,62	3,87	0,98	6,02	1,38	7,75	2,53	15,39	3,00	16,90
Sous total - charges externes	**2,75**	**17,23**	**3,02**	**18,66**	**3,63**	**20,38**	**5,34**	**32,45**	**6,14**	**34,56**
Amortissements nets										
- patrimoine	0,55	3,45	0,49	3,04	0,23	1,31	0,23	1,43		
- autres (charges à étaler)					0,22	1,23	0,26	1,60	0,33	1,84
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,04	0,23	0,13	0,83	(0,53)	(2,98)	(0,76)	(4,64)	(1,12)	(6,32)
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,48	3,03	(0,19)	(1,14)	0,88	4,96	0,61	3,69	0,36	2,01
Sous total - charges internes	**1,07**	**6,71**	**0,44**	**2,73**	**0,80**	**4,51**	**0,34**	**2,08**	**(0,44)**	**(2,47)**
Total des charges	**3,82**	**23,94**	**3,46**	**21,39**	**4,43**	**24,89**	**5,68**	**34,53**	**5,70**	**32,09**
Résultat	**12,15**	**76,06**	**12,73**	**78,61**	**13,36**	**75,11**	**10,77**	**65,47**	**12,07**	**67,91**
Variation du report à nouveau	0,15	0,94	0,55	3,40	1,04	5,85	1,23	7,49	(1,76)	(9,88)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	12,00	75,12	12,18	75,22	14,18	79,71	15,69	95,40	13,80	77,62
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	12,00	75,12	12,18	75,22	13,83	77,74	15,69	95,40	13,45	75,66

[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.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2024[1]	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	96 686 464,96	3 764 247,00	100 450 711,96
Cessions d'immeubles	8 715 365,29	1 308 469,91	10 023 835,20
Plus et moins-values sur cessions	1 697 379,93	73 622,68	1 771 002,61
Amortissements des frais d'acquisition et des immobilisations locatives	1 671 611,66		1 671 611,66
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(4 518 750,72)	(2 583 087,74)	(7 101 838,46)
Frais d'acquisition	(2 217 606,67)		(2 217 606,67)
Achats d'immeubles	(95 132 041,66)	(17 870 000,00)	(113 102 041,66)
Achats de parts de sociétés immobilières	(14 082 982,00)	(5 204 260,08)	(19 287 242,08)
Divers agencements	(2 585 337,82)		
Sommes restant à investir	**(9 765 897,03)**	**(20 6111 008,23)**	**(27 791 567,44)**

[1] Depuis l'origine de la société.

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	**7 016 582,80**	**1 554 835,10**	**8 571 417,90**
Loyers	6 989 369,39	1 554 835,10	8 544 204,49
Produits annexes	27 213,41		27 213,41
Charges locatives non quittancées	**(840 745,99)**	**(38 682,13)**	**(879 428,12)**
Charges sur locaux vacants	(578 970,92)		(578 970,92)
Charges non récupérables	(261 775,07)	(38 682,13)	(300 457,20)
Charges liées à l'activité immobilière	**(303 335,77)**	**(6 858,17)**	**(310 193,94)**
Charges de travaux	72 872,42	(6 848,89)	66 023,53
Contentieux	(87 725,78)	(9,28)	(87 735,06)
Autres charges immobilières	(288 482,41)		(288 482,41)
Résultat immobilier	**5 872 501,04**	**1 509 294,80**	**7 381 795,84**
Rémunération de la société de gestion	(691 527,01)	(119 046,32)	(810 573,33)
Honoraires des commissaires aux comptes	(31 350,00)	(4 740,84)	(36 090,84)
Honoraires des experts immobiliers	(55 686,00)	(8 444,17)	(64 130,17)
Honoraires divers	(25 275,22)	(23 205,95)	(48 481,17)
Informations aux associés et informations légales	(34 981,31)		(34 981,31)
Frais de conseils et d'assemblées	(24 851,06)	(2 608,24)	(27 459,30)
Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés	(945,93)		(945,93)
Autres charges d'exploitation	(4 783,23)	(90 852,57)	(95 635,80)
Autres produits d'exploitation	14,04	213,22	227,26
Résultat d'exploitation	**(869 385,72)**	**(248 684,88)**	**(1 118 070,60)**
Intérêts des emprunts	(391 236,94)	(207 379,83)	(598 616,77)
Charges financières	(110 812,83)	(25 192,63)	(136 005,46)
Produits financiers	38 011,12	8 826,52	46 837,64
Résultat financier	**(464 038,65)**	**(223 745,94)**	**(687 784,59)**
Charges exceptionnelles			
Produits exceptionnels			
Résultat exceptionnel			
Total	**4 539 076,67**	**1 036 863,98**	**5 575 940,65**



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 24 « Assemblées Générales » des statuts serait modifié comme suit :

« ARTICLE 24 - 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 la location.

Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 et suivants 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, les articles 23 « Expert immobilier » et 27 « Valeurs de la société » seraient rédigés comme suit :

« ARTICLE 23 - EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice et publiées à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice sur la base de l'évaluation de la valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine de la Société.

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. »

« ARTICLE 27 - 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.

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. 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. »

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

Actuellement, le règlement du droit fixe forfaitaire de 150 € 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 6/ « Commission de cession » de l'article 19 « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE 19 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

6/ 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.

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. »

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, Chers Associés,

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 LF Croissance & Territoires.

Nous tenons tout d'abord à vous préciser qu'à la suite de l'élection des membres du conseil de surveillance le 18 juin 2025, notre réunion du 29 septembre 2025 a notamment été consacrée à la nomination des membres du bureau. Ainsi, ont été élus Messieurs François RINCHEVAL et Eric BELLEC aux postes respectifs de Président et de Secrétaire du Conseil de Surveillance.

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 LF Croissance & Territoires s'est élevée à 8 495 346 euros, dont 4 731 099 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 3 764 247 euros correspondant à la souscription de 14 997 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 67 324 984 euros en début d'année, était ainsi porté à 69 613 526 euros au 31 décembre 2025. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 114 501 933 euros et aucune demande de retrait de parts n'était en attente.

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 de l'arbitrage ayant permis à la SCPI de se séparer de 1 205 m², sans surface vacante, pour un montant global de 1 680 000 euros et une valeur d'expertise de 1 435 000 euros. Cet actif, situé à Orléans, était détenu en indivision externe avec une autre société de gestion. Le marché d'Orléans étant peu profond et afin d'anticiper un sujet locatif de résiliation (le locataire souhaitait se désengager de l'actif), La Française REM a jugé opportun de procéder à une cession dans de bonnes conditions de l'actif.

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2025, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 26 871 538 euros se répartissant comme suit :

- un montant de 19 265 777 euros acte en mains correspondant à 5 acquisitions réalisées en direct ;
- un montant global de 7 605 761 euros pour les acquisitions en France via des SCI, financées par la participation de votre SCPI à des augmentations de capital et la mise en place d'emprunt par les SCI.

Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

Au niveau locatif, dans un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 87,9 % et 86,3 % sur l'exercice 2025.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2025, à 123 060 965 euros, dont 104 844 425 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 18 216 540 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Ainsi, déterminée sur la base des valeurs d'expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 270,40 euros au 31 décembre 2025 contre 277,39 euros au 31 décembre 2024, soit -2,58 %.

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 5 323 914,69 euros, correspondant à un résultat par part de 12,07 euros.

La distribution de l'exercice 2025 s'est élevée à 13,80 euros par part en jouissance, dont un prélèvement sur le report à nouveau de 1,73 euro par part, soit un taux de distribution brut de fiscalité de 5,50 %. Le report à nouveau après affectation du résultat s'élève à 7,58 euros par part.

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.

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.

Au terme de cet exercice marqué à la fois par une conjoncture nationale exigeante et par des évolutions rapides du marché immobilier, le Conseil de surveillance tient à souligner la résilience et la capacité d'adaptation dont la SCPI a fait preuve. Malgré un environnement économique incertain, la stratégie de diversification des acquisitions engagée par la société de gestion a permis de consolider les fondamentaux du patrimoine, d'élargir les sources de revenus et de renforcer la solidité du portefeuille.

Les opérations menées au cours de l'année témoignent d'une approche rigoureuse, sélective et orientée vers le long terme. Elles contribuent à positionner la SCPI sur des segments porteurs, tout en préservant l'équilibre entre performance, prudence et création de valeur durable pour les associés.

Le Conseil de surveillance souhaite également exprimer son plein soutien aux équipes de gestion, dont l'engagement, la réactivité et la maîtrise opérationnelle ont été déterminants pour traverser cette période complexe. Leur capacité à anticiper les évolutions du marché, à sécuriser des opportunités pertinentes et à maintenir un haut niveau d'exigence dans le suivi des actifs constitue un atout essentiel pour la poursuite du développement de la SCPI.

Confiant dans les orientations stratégiques mises en œuvre et dans la solidité des perspectives à moyen et long terme, le Conseil de surveillance recommande à l'Assemblée générale d'approuver les résolutions qui lui sont soumises.

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,
François RINCHEVAL, 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 69 613 525,80 euros et un bénéfice net de 5 323 914,69 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 5 323 914,69 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 4 233 472,85 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 9 557 387,54 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 6 098 409,20 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- au report à nouveau une somme de 3 458 978,34 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.

Les associés prennent acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 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 € 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 24 « 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 24 « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 24 - 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 24 - 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

Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 15 juin 2015

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 la location.

Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 et suivants 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 la location.

Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 et suivants 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 des articles 23 « Expert immobilier » et 27 « 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 les articles 23 « Expert immobilier » et 27 « Valeurs de la société » des statuts de la société de la façon suivante :

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Modification de l'article 23 « Expert immobilier » de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 23 - EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice et publiées à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice sur la base de l'évaluation de la valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine de la Société.

L'expert est nommé pour une durée de cinq ans par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Assemblée Générale puis par l'Autorité des marchés financiers. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 23 - EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice et publiées à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice sur la base de l'évaluation de la valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine de la Société.

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. »

Modification de l'article 27 « Valeurs de la société » de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 27 : 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.

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. 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 27 : 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.

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. 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 6/ « Commission de cession » de l'article 19 « 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 6/ « Commission de cession » de l'article 19 « Rémunération de la Société de Gestion » de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 19 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

6/ 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 19 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

6/ 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.

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

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	**105 492 209,06**	**104 844 425,30**	**88 976 704,34**	**90 688 612,50**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	105 492 209,06	104 884 425,30	88 976 704,34	90 688 612,50
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	**(2 285 223,20)**	**(1 041 654,84)**	**(2 712 506,66)**	**(971 609,01)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(1 243 568,36)		(1 740 897,65)	
Provisions pour risques et charges	(1 041 654,84)	(1 041 654,84)	(971 609,01)	(971 609,01)
Titres financiers contrôlés	**19 287 242,08**	**18 216 539,76**	**14 082 982,00**	**13 302 038,11**
Immobilisations financières contrôlées	19 287 242,08	18 216 539,76	14 082 982,00	13 302 038,11
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**122 494 227,94**	**122 019 310,22**	**100 347 179,68**	**103 019 041,60**
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	**44 763,97**	**44 763,97**	**32 928,21**	**32 928,21**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	44 763,97	44 763,97	32 928,21	32 928,21
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**10 720 805,58**	**10 720 805,58**	**5 647 536,51**	**5 647 536,51**
Locataires et comptes rattachés	2 149 236,36	2 149 236,36	1 827 099,37	1 827 099,37
Provisions pour dépréciation des créances	(884 947,25)	(884 947,25)	(797 221,47)	(797 221,47)
Autres créances	9 456 516,47	9 456 516,47	4 617 658,61	4 617 658,61
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**60 906,04**	**60 906,04**	**1 516 113,02**	**1 516 113,02**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	60 906,04	60 906,04	1 516 113,02	1 516 113,02
Total III (Actifs d'exploitation)	**10 826 475,59**	**10 826 475,59**	**7 196 577,74**	**7 196 577,74**
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(34 748 673,83)**	**(34 748 673,83)**	**(10 149 172,15)**	**(10 149 172,15)**
Dettes financières	(21 719 892,71)	(21 719 892,71)	(1 609 421,51)	(1 609 421,51)
Dettes d'exploitation	(2 611 178,27)	(2 611 178,27)	(1 970 550,46)	(1 970 550,46)
Dettes diverses	(10 417 602,85)	(10 417 602,85)	(6 569 200,18)	(6 569 200,18)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(34 748 673,83)**	**(34 748 673,83)**	**(10 149 172,15)**	**(10 149 172,15)**
Comptes de régularisation				
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	3 331,20	3 331,20	3 741,98	3 741,98
Produits constatés d'avance	(58 049,38)	(58 049,38)		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	61 542,93	61 542,93	561 067,61	561 067,61
Total V (Comptes de régularisation)	**6 824,75**	**6 824,75**	**564 809,59**	**564 809,59**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**98 578 854,45**		**97 959 394,86**	
Valeur estimée du patrimoine		**98 103 936,73**		**100 631 256,78**

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	**67 324 983,60**		**2 288 542,20**	**69 613 525,80**
Capital souscrit	67 324 983,60		2 288 542,20	69 613 525,80
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**24 842 730,64**		**(1 107 382,94)**	**23 735 347,70**
Prime d'émission	22 429 161,01		1 475 704,80	23 904 865,81
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(4 518 750,72)		(2 583 087,74)	(7 101 838,46)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	6 932 320,35			6 932 320,35
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
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	**1 697 379,93**		**73 622,68**	**1 771 002,61**
Réserves				
Report à nouveau	**4 634 524,71**	**(540 224,02)**	**139 172,16**	**4 233 472,85**
Résultat de l'exercice	**(540 224,02)**	**540 224,02**	**(774 494,51)**	**(774 494,51)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	4 719 713,98	(4 719 713,98)	5 323 914,69	5 323 914,69
Acomptes sur distribution	(5 185 779,66)	5 185 779,66	(5 988 646,18)	(5 988 646,18)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(74 158,34)	74 158,34	(109 763,02)	(109 763,02)
Total général	**97 959 394,86**		**619 459,59**	**98 578 854,45**

[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	6 989 369,39	6 609 942,27
Charges facturées	2 518 614,59	2 100 548,84
Produits des participations contrôlées	784 838,02	526 599,29
Produits annexes	27 213,41	21 230,91
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**10 320 035,41**	**9 258 321,31**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 518 614,59	2 100 548,84
Travaux de gros entretiens	83 823,90	195 537,50
Charges d'entretien du patrimoine locatif	124 422,21	212 452,67
Dotations aux provisions pour gros entretiens	337 900,92	1 606 199,65
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 129 228,40	1 070 334,09
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	**4 193 990,02**	**5 185 072,75**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**6 126 045,39**	**4 073 248,56**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	1 878 716,28	
Reprises de provisions d'exploitation	833 318,21	1 940 569,84
Transfert de charges d'exploitation		547 734,31
Reprises de provisions pour créances douteuses	58 785,51	46 673,51
Reprises de provisions pour autres créances		
Autres produits d'exploitation	14,04	
Total I : Produits d'exploitation	**2 770 834,04**	**2 534 977,66**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	691 527,01	615 137,89
Charges d'exploitation de la société	112 311,22	129 423,79
Diverses charges d'exploitation	65 561,53	466 284,26
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 022 969,21	218 408,60
Dotations aux provisions d'exploitation	70 045,83	66 312,00
Dépréciations des créances douteuses	146 511,29	246 411,81
Total II : Charges d'exploitation	**3 108 926,09**	**1 741 978,35**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(338 092,05)**	**792 999,31**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	38 011,12	
Autres produits financiers		25 216,77
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**38 011,12**	**25 216,77**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	391 236,94	158 246,52
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	110 812,83	39 592,48
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**502 049,77**	**197 839,00**
Résultat financier C = (I - II)	**(464 038,65)**	**(172 622,23)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		26 159,09
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels		**26 159,09**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		70,75
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		**70,75**
Résultat exceptionnel D = (I - II)		**26 088,34**
Résultat net (A+B+C+D)	**5 323 914,69**	**4 719 713,98**

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, les comptes annuels de la SCPI 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		**547 734,31**
Commissions de souscriptions facturées	164 794,05	387 621,81
Honoraires d'arbitrages facturées		156 512,50
Frais d'acquisitions facturés	111 472,00	
Commissions d'acquisitions facturées		3 600,00
Travaux couverts par assurances facturés		
Imputation de ces dépenses en compte en déduction de ce même compte	(276 266,05)	
Transfert de charges d'exploitation		**(547 734,31)**
Imputation sur la prime d'émission des différents postes de dépenses ci-dessus par un compte de transfert de charges		(547 734,31)
Charges / produits exceptionnels		**(26 088,34)**
Charges exceptionnelles		70,75
Produits exceptionnels		(26 159,09)
Charges / produits	**(11 935,28)**	
Charges de gestion courante assimilées à des charges exceptionnelles	67,33	
Produits de gestion courante assimilés à des produits exceptionnels	(12 002,61)	
Dotation aux amortissement d'exploitation - Amortissements des frais de montages d'emprunts		**30 167,16**
Autres charges financières - Amortissements des frais d'émissions d'emprunts	**26 039,67**	

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 expertise réalisée par la BPCE Expertise Immobilières en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 6 ans (5 ans auxquels s'ajoute une prorogation d'un an) jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026. 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.

Le patrimoine locatif a été expertisé 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 : 129 372 583,79 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.

Aucune mise en distribution partielle de la plus-value n'est constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2025.

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 1 243 568,36 euros.

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.

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.

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

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	66 423 302,29	61 784 425,30	71 254 220,55	67 893 612,50
Commerces	35 690 829,26	39 660 000,00	17 722 483,79	22 795 000,00
Logistique et locaux d'activités	1 973 244,07	1 560 000,00		
Santé et éducation	1 404 833,44	1 840 000,00		
Total	**105 492 209,06**	**104 844 425,30**	**88 976 704,34**	**90 688 612,50**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**19 287 242,08**	**18 216 539,76**	**14 082 982,00**	**13 302 038,11**
Total général	**124 779 451,14**	**123 060 965,06**	**103 059 686,34**	**103 990 650,61**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Placements immobiliers		
Immobilisations locatives au 31/12/2024		**88 976 704,34**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024		**88 976 704,34**
Acquisitions		**17 970 000,00**
ALBERTVILLE – 89 avenue du Général de Gaulle	3 700 000,00	
BLOIS – 1 rue de la Quinière	3 800 000,00	
VERDUN – 3 rue Daniel Mornet	3 400 000,00	
FROUARD – 2 rue de la Vallée	7 070 000,00	
Cessions		**(1 308 469,91)**
ORLÉANS – 10 rue Emile Zola	(1 308 469,91)	
Acquisitions de travaux immobilisés		**311 875,19**
Renouvellements de climatisations existantes		**157 827,77**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(157 827,77)**
Agencements, aménagements, installations		**128 240,94**
Nouveaux agencements	383 492,21	
Agencements, Aménagements et Installations en cours		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(255 251,27)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		**37 608,88**
Dotations de l'exercice	(116 068,86)	
Reprises de l'exercice	153 677,74	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2025		**105 492 209,06**
Immobilisations locatives au 31/12/2025		**105 492 209,06**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2024		**14 082 982,00**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024		**14 082 982,00**
Acquisitions		**5 204 260,08**
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	726 000,00	
LF HYDE PARK	2 548 260,08	
LF TERRITOIRE SANTÉ (HAD)	1 930 000,00	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2025		**19 287 242,08**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2025		**19 287 242,08**

Actifs d'exploitation		
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024		**32 928,21**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024		**32 928,21**
Fonds de roulement versés aux syndics	14 840,85	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(3 005,09)	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2025		**44 763,97**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2025		**44 763,97**

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 TERRITOIRES SANTÉ	1 000	1 930 000,00	1 800 537,50	1 930 000,00		100,00 %	1 930 000,00
LF HYDE PARK	91 668	72 025 473,27	74 758 957,37	18 089 400,00	147 519,26	7,25 %	6 076 083,20
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	96 377	143 812 084,35	146 661 610,00[1]	139 347 302,24	8 270 165,38	7,50 %	11 281 158,88
Total							**19 287 242,08**

[1] Le montant de la valeur estimée de l'OPCI FIRE correspond aux dernières données connues lors du calcul des parts de la SCPI.

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)
Agencements, aménagements installations	5 ans	1 380 040,16	(153 677,74)	116 068,86	1 342 431,28

[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	2 217 606,67	1 878 716,28		(1 878 716,28)	2 217 606,67
Frais d'émission d'emprunts	15 082,60	72 500,00			87 582,60
Total	**2 232 689,27**	**1 951 216,28**		**(1 878 716,28)**	**2 305 189,27**

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 entretiens	1 740 897,65	337 900,92	833 318,21	1 912,00	1 243 568,36
Pour risques et charges	971 609,01	70 045,83			1 041 654,84
Pour créances douteuses	797 221,47	146 511,29	58 785,51		884 947,25
Total	**3 509 728,13**	**554 458,04**	**892 103,72**	**1 912,00**	**3 170 170,45**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2024	4 719 713,98
Report à nouveau 2024	4 634 524,71
Total distribuable	9 354 238,69
Distribution 2024	**5 259 938,00**
Reconstitution du report à nouveau[1]	139 172,16
Report à nouveau après affectation du résultat	4 233 472,85

[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	389 564,47
Locataires et comptes rattachés	91 710,22
Autres dettes d'exploitation	2 952 508,83
Intérêts courus à payer	112 335,37
Total	**3 546 118,89**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	347 449,54
Autres créances d'exploitation	2 467 217,16
Intérêts courus à recevoir	2 860,36
Total	**2 817 527,06**

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

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	567 266,80
Locataires : factures à établir	347 449,54
Locataires : créances douteuses	1 234 520,02
Total	**2 149 236,36**

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	78 882,67
Charges d'intérêts des comptes courants	391 236,94
Autres charges financières	31 930,16
Total	**502 049,77**

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	515 119,39
LF HYDE PARK	269 718,63
Total	**784 838,02**

PRODUITS FINANCIERS

Placement de trésorerie	38 011,12
Total	**38 011,12**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Charges exceptionnelles	**Néant**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	12 192,00

PRODUITS EXCEPTIONNELS

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.	5 000,00
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.	28 374,35
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 de 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	35 369,48

Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre des missions spécifiques	Au maximum 3 % HT du coût global des travaux.	9 273,75
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession.	21 000,00
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).	166 995,33
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	9 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets).	691 527,01
Commission de souscription	9 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	764 581,14

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	363 510,41
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	-
Nantissements de parts sociales	-
Hypothèques	-

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	Bureaux	16/12/2025	215 000,00

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	919 985,95
Entretien et réparations	508 970,17
Primes d'assurances	26 955,22
Frais d'actes et contentieux	1 000,00
Taxes bureaux	12 308,03
Taxes foncières	725 026,54
Taxes ordures ménagères	133 723,18
Autres taxes immobilières	
Honoraires de gestion	190 645,50
Total	**2 518 614,59**

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	670 216,37
Commissions de gestion par transparence des filiales	21 310,64
Commissions de gestion HT	**691 527,01**
Commissions de gestion soumises à TVA	
Prorata TVA non récupérable	
TVA non récupérable commissions de gérance Espagne ou autre	
Commissions de gestion exonérées de TVA	
Total	**691 527,01**

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	654 293,56
Assurances	9 321,63
Frais d'actes et contentieux	101 808,51
Taxes bureaux	5 925,23
Taxes foncières	126 540,91
Taxes ordures ménagères	25 033,66
Autres taxes	19 631,00
Honoraires de commercialisation et renégociation	88 406,66
Honoraires divers	66 558,02
Honoraires de gestion	31 709,22
Total	**1 129 228,40**

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	12 192,00
Information des associés (bulletin trimestriel, rapport annuel, fiscalité etc.)	26 426,63
Publications et annonces légales	8 554,68
Déplacements, missions, réceptions	12 659,06
Frais bancaires	4 715,90
Cotisation AMF	945,93
Rompus	67,33
Total	**65 561,53**

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								
Campus 1 - Bât. B 1 avenue de l'Europe 31400 TOULOUSE	19/09/1988	100,00 %	700	CA/CO	583 481,84	39 250,81	622 732,65	622 732,65
4 voie Romaine 33600 PESSAC	27/12/2019	100,00 %	1 196	CA/CO	3 340 000,00		3 340 000,00	3 340 000,00
35 avenue de la Marne 33700 MÉRIGNAC	02/03/1999	100,00 %	635	CA/CO	548 816,46		548 816,46	548 816,46
Parc Innolin - Bât. M2 10 rue du Golf 33700 MÉRIGNAC	19/12/2003	100,00 %	520	CA/CO	564 862,58	59 127,88	623 990,46	633 081,23
7 allée Colette Duval 37000 TOURS	31/12/1991	100,00 %	779	CA/CO	879 605,21	18 103,33	897 708,54	900 537,35
Le Riveur 26-30 rue Chevreul 44000 NANTES	02/10/2014	100,00 %	898	CA/CO	2 045 000,00		2 045 000,00	2 045 000,00
Nouvelle Vague 3-5 Mail Pablo Picasso 44000 NANTES	29/06/2015	100,00 %	417	CA/CO	1 088 269,91		1 088 269,91	1 088 269,91
Le Nant'île 4 allée de l'île Tabor 44200 NANTES	03/07/2018	100,00 %	477	CA/CO	1 463 539,39	2 729,37	1 466 268,76	1 466 268,76
Le Sirius - Bât. B 7 boulevard Ampère 44470 CARQUEFOU	16/06/2008	100,00 %	1 272	CA/CO	2 136 996,15	5 657,34	2 142 653,49	2 142 653,49
Parc de l'Angevinière - Bât. E 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	01/07/1986	100,00 %	1 000	CA/CO	862 625,45	42 909,88	905 535,33	905 535,33
Parc de l'Angevinière - Bât. B 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	04/03/2002	100,00 %	743	CA/CO	579 306,27	20 295,25	599 601,52	605 551,52
Le Kepler 1 rue Michael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	05/08/2005	100,00 %	1 021	CA/CO	1 245 000,00	283 837,96	1 528 837,96	1 479 879,85
1 rue Michael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	31/12/1994	100,00 %	710	CA/CO	790 000,00	12 380,62	802 380,62	802 380,62
Le Ponant 1 3 place Magellan 44800 SAINT-HERBLAIN	06/08/2014	100,00 %	3 151	CA/CO	2 852 968,64	17 907,51	2 870 876,15	2 873 910,75
Les 3 Lions 1 avenue des Lions 44800 SAINT-HERBLAIN	19/06/2015	100,00 %	1 423	CA/CO	3 270 984,00	55 044,38	3 326 028,38	3 270 984,00
Armor III 13 impasse Serge Reggiani 44800 SAINT-HERBLAIN	28/06/2018	100,00 %	2 229	CA/CO	5 375 057,40		5 375 057,40	5 375 057,40
10 rue Émile Zola 45000 ORLÉANS	30/12/1987	50,00 %		CA/CO				1 438 483,29
Parc d'Activités de l'Hippodrome 10 allée de Longchamp 54600 VILLERS-LÈS-NANCY	31/12/1994	100,00 %	792	CA/CO	894 019,91	34 594,97	928 614,88	928 614,88

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)								
Polygone Park - Bât. D 72 rue des Sureaux 59262 SAINGHIN-EN-MELANTOIS	06/08/2015	100,00 %	1 357	CA/CO	2 800 000,00	72 875,10	2 872 875,10	2 891 106,33
10 rue Horus 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	28/01/2016	100,00 %	710	CA/CO	1 537 741,93	91 507,38	1 629 249,31	3 168 750
29 rue de la Ladrie 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	21/05/2019	100,00 %	2 107	CA/CO	6 795 000,00		6 795 000,00	6 795 000,00
Le Grand Carré - Bât. F 90 rue Horace 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	30/12/2019	100,00 %	861	CA/CO	2 450 000,00	24,48	2 450 024,48	2 450 024,48
Le Grand Carré - Bât. E 80 rue Horace 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	28/05/2009	100,00 %	861	CA/CO	2 450 000,00		2 450 000,00	2 450 000,00
Résidence Via Magistrale 5 boulevard du Président Wilson 67000 STRASBOURG	09/07/2020	100,00 %	1 442	CA/CO	4 200 000,00	(0,01)	4 199 999,99	4 199 999,99
3 rue de la Coopérative 67000 STRASBOURG	09/07/2020	100,00 %	1 326	CA	3 452 380,00		3 452 380,00	3 452 380,00
Parc Tertiaire Valparc Bât. Emeraude - 12 rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	31/12/1995	100,00 %	904	CA/CO	1 147 727,75	10 141,54	1 157 869,29	1 160 431,87
L'Andrinople 24 rue Carl Hack 68100 MULHOUSE	03/04/2019	100,00 %	982	CA/CO	2 325 000,00	3 305,94	2 328 305,94	2 334 753,42
Le Colisée 3-4-5-6 place Charles Hernu 69100 VILLEURBANNE	31/12/1992	100,00 %	936	CA/CO	1 790 132,03	259 254,58	2 049 386,61	2 129 135,76
1 rue de Chazelles 75017 PARIS	24/11/1988	50,00 %	105	CA/CO	772 916,52		772 916,52	772 916,52
33 rue Pergolèse 75116 PARIS	03/07/1991	55,00 %	77	CA/CO	511 466,45		511 466,45	511 466,45
Le Vega 5 rue de la Galmy 77700 CHESSY	21/09/2017	100,00 %	616	CA/CO	2 060 000,00	23 010,62	2 083 010,62	2 078 577,00
Burospace - Bloc 1 4 route de Gisy 91570 BIÈVRES	15/11/1988	33,00 %	695	CA/CO	966 168,51	27 437,84	993 606,35	993 606,35
3 rue Nationale 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	29/07/1987	24,93 %	369	CA/CO	914 694,10	18 884,96	933 579,06	933 579,06
Le Hameau A 139 chemin des Bassins 94000 CRÉTEIL	31/12/1992	100,00 %	864	CA/CO	1 126 187,21		1 126 187,21	1 126 187,21
Espace Saint-Christophe 3 avenue de Béguines 95800 CERGY	27/12/1990	50,00 %	1 773	CA/CO	1 486 863,19	17 364,67	1 504 227,86	1 510 069,06
Total bureaux			**32 175**		**63 819 947,71**	**1 098 281,73**	**64 918 229,44**	**67 915 671,93**
Commerces								
5-7 rue Kéréon 29000 QUIMPER	25/01/2019	100,00 %	245	CA/CO	1 030 000,00		1 030 000,00	1 030 000,00
16 avenue de Gourvily 29000 QUIMPER	25/01/2019	100,00 %	991	CA/CO	2 350 000,00		2 350 000,00	2 350 000,00
Centre Commercial Colombia 40 place du Colombier 35000 RENNES	01/09/1986	100,00 %	1 726	CA/CO	1 710 575,13	4 978,33	1 715 553,46	1 715 553,46
La Quinière 1 rue de la Quinière 41000 BLOIS	07/03/2025	100,00 %	3 549	CA/CO	3 800 000,00		3 800 000,00	
3 rue Condorcet 51100 REIMS	20/12/2011	100,00 %	395	CA/CO	1 600 000,00		1 600 000,00	1 600 000,00
2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	30/07/2025	100,00 %	2 540	CA/CO	4 350 000,00		4 350 000,00	

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)								
Lidl 2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	30/07/2025	100,00 %	1 500	CA/CO	2 720 000,00		2 720 000,00	
Grand Frais Verdun 3 rue Daniel Mornet 55100 VERDUN	01/07/2025	100,00 %	1 878	CA/CO	3 400 000,00		3 400 000,00	
86 rue du Molinel 59000 LILLE	27/12/2012	100,00 %	575	CA/CO	1 790 000,00		1 790 000,00	1 790 000,00
270 avenue de Colmar 67000 STRASBOURG	17/12/2018	100,00 %	1 021	CA/CO	2 650 000,00		2 650 000,00	2 650 000,00
Le Millésime 87 route de Bischwiller 67300 SCHILTIGHEIM	30/01/2018	100,00 %	313	CA/CO	1 150 000,00		1 150 000,00	1 150 000,00
89 avenue du Général de Gaulle 73200 ALBERTVILLE	07/03/2025	100,00 %	3 750	CA/CO	3 700 000,00		3 700 000,00	
82 boulevard Raspail 75006 PARIS	18/04/1989	50,00 %	70	CA/CO	365 877,64		365 877,64	365 877,64
150 avenue Parmentier 75011 PARIS	18/11/2013	100,00 %	308	CA/CO	2 350 000,00		2 350 000,00	2 350 000,00
59-61 rue du Gros Horloge 76000 ROUEN	01/04/1996	100,00 %	600	CA/CO	632 663,42		632 663,42	632 663,42
21-23 rue du Bec 76000 HOUPPEVILLE	21/12/1997	100,00 %	222	CA/CO	152 449,02	9 285,72	161 734,74	163 389,27
29 place Jourdan 87000 LIMOGES	15/09/2011	100,00 %	500	CA/CO	1 925 000,00		1 925 000,00	1 925 000,00
Total commerces			**20 183**		**35 676 565,21**	**14 264,05**	**35 690 829,26**	**17 722 483,79**
Logistique et locaux d'activités								
14 rue Horus 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	28/01/2016	100,00 %	716	CA/CO	1 549 758,07	423 486,00	1 973 244,07	423 486,00
Total Logistique et locaux d'activités			**716**		**1 549 758,07**	**423 486,00**	**1 973 244,07**	**423 486,00**
Santé et éducation								
2 rue du Verdon 67100 STRASBOURG	31/12/1996	100,00 %	371	CA/CO	516 392,66	2 670,79	519 063,45	519 223,57
30-32 quai de la Loire 75019 PARIS	28/09/1990	37,50 %	230	CA/CO	885 769,99		885 769,99	885 769,99
Espace Saint-Christophe 3 avenue de Béguines 95800 CERGY	27/12/1990	50,00 %	1 773	CA/CO	1 486 863,19	18 209,66	1 505 072,85	1 510 069,06
Total Santé et éducation			**2 373**		**2 889 025,84**	**20 880,45**	**2 909 906,29**	**2 915 062,62**
Total général			**55 447**		**103 935 296,83**	**1 556 912,23**	**105 492 209,06**	**88 976 704,34**

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

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine des sociétés à prépondérance immobilières dans lesquelles LF Croissance & Territoires détient des titres de participation.

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

SCI	Quote-part détenue
OPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	7,50 %
SCI LF TERRITOIRES SANTÉ	100,00 %
SCI HYDE PARK	7,25 %

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								
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 5001 F 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
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

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)								
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 2 bis rue des Wagon 89100 SAINT-DENIS-LÈS-SENS	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 Amédée 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 Berthelot 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-LES-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 78-82 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 FRESH INVEST REAL ESTATE			**74 574**		**155 773 605,46**		**155 773 605,46**	**159 110 001,99**
Logistique et locaux d'activités								
35 allée Victor Hugo - 46100 FIGEAC	16/12/2025	100,00 %	614	CA/CO	1 840 827,80		1 840 827,80	
51 rue du Commandant Derrien 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE	16/12/2025	100,00 %	430	CA/CO	972 941,26		972 941,26	
SCI LF TERRITOIRES SANTÉ			**1 045**		**2 813 769,06**		**2 813 769,06**	
Santé et éducation								
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**

13/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la SCPI LF Croissance & Territoires,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LF Croissance & Territoires 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 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 les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 la note « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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 à l'exception du point ci-dessous.

En l'application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D.441-6 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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 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 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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

KPMG S.A.
Séverine Ernest
Associée

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

À l'assemblée générale de la SCPI LF Croissance & Territoires,

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 les 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 des exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS ET CONFORMÉMENT AU CHAPITRE III DES STATUTS EN VIGUEUR

Commission de souscription

Votre société verse à la société de gestion La Française Real Estate Managers, une commission de souscription égale à 9 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que de l'exécution des programmes d'investissement.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé un montant de 764 581,14 euros pour l'exercice 2025.

Commission de gestion

Votre société verse à la société de gestion La Française Real Estate Managers, une commission de gestion égale à 9 % hors taxes maximum du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la société et des produits financiers nets encaissés par votre société.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2025, un montant de 691 527,01 euros.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Votre société verse une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers à la société de gestion La Française Real Estate Managers, calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession d'actifs immobiliers égale à :

- à 1,25 % hors taxes 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 ;
- à 1,25 % hors taxes 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 SCPI.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion dans le cadre de la commission de souscription.

A ce titre, votre société a comptabilisé dans le compte de réserve de plus ou moins-values réalisées, une commission d'acquisition d'un montant de 166 995,33 euros et une commission de cession d'actifs immobiliers d'un montant de 21 000 euros pour l'exercice 2025.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

Votre société verse à la société de gestion La Française Real Estate Managers, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, calculée sur le montant des travaux effectués égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

A ce titre, votre société a comptabilisé un montant de 9 273,75 euros pour l'exercice 2025.

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

Commission de cession de parts

Un droit fixe forfaitaire de 150 euros hors taxes, 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 euros hors taxes 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, 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.

Aucune rémunération n'est supportée par votre société à ce titre.

AVEC LA SOCIÉTÉ LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS ET CONFORMÉMENT À L'AVENANT, SIGNÉ LE 7 NOVEMBRE 2022, D'ADHÉSION À LA CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES DU 31 JUILLET 2014

Votre société verse à la société de gestion La Française Real Estate Managers :

- Une rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes, honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles hors taxes et hors charges stipulées au bail selon quatre niveaux de loyers.

  Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.

  A ce titre, votre société a comptabilisé un montant de 5 000 euros pour l'exercice 2025.

- Une rémunération au titre de la mission de renouvellement de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations.

  Ces honoraires sont fixés à :
  - 7,50 % hors taxes du montant du loyer hors taxes et hors charges stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;
  - 7,50 % hors taxes du montant du différentiel pour les extensions de surface ;
  - un montant forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;
  - 10 à 15 % hors taxes du montant de la relocation.

  Sur ces bases, votre société a comptabilisé un montant de 28 374,35 euros pour l'exercice 2025.

- Une rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives.

  Celle-ci est fixée forfaitairement à 200 euros hors taxes par actif pour les études préalables, les travaux préparatoires et les diligences menées pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines.

  Pour le suivi et les vérifications périodiques, une rémunération forfaitaire de 200 euros hors taxes par actif et par contrôle est versée.

  Pour le Plan Bâtiment Durable, une rémunération est versée en fonction des prestations.

  A ce titre, votre société a comptabilisé un montant de 35 369,48 euros pour l'exercice 2025.

Paris La Défense, le 22 mai 2026

KPMG S.A.
Séverine Ernest
Associée

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 bénéficiaires des investissements 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 n'établit 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 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

☐ **Oui**

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: N/A

- ☐ 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 0% 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**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit ont été atteintes.

Le Fonds promeut l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » en prenant en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers en phase de sélection et de gestion de son portefeuille immobilier.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

ODD n°13 « Lutte contre les changements climatiques »

Un actif qui promeut l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » qui vise à lutter contre les changements climatiques et leur répercussion, est un actif pour lequel le Fonds a collecté ou estimé les données de consommations d'énergie, (ii) les émissions de gaz à effet de serre, et (iii) les données relatives au tri et traitement des déchets.

Les indicateurs de durabilité pour mesurer la promotion des caractéristiques environnementales du Fonds sont:

- la part du Fonds dont les consommations d'énergie liées à l'exploitation d'actifs immobiliers (tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives) sont collectées ou estimées
- la part du Fonds dont les émissions de gaz à effet de serre sont calculées, et
- la part du Fonds dont la solution retenue pour le tri et traitement des déchets d'exploitation a été collectée

Au 31 décembre 2025, les consommations d'énergie de 100% des actifs immobiliers du Fonds avaient été collectées ou estimées. Sur l'exercice 2025 (janvier à décembre), la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 366 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique, mesurée sur la même période, en énergie finale s'établissait à 170 $kwh_{EF}/m^2/an$[1].

Au 31 décembre 2025, les émissions de gaz à effet de serre de 100% des actifs immobiliers du Fonds avaient été calculées sur la base des consommations d'énergie collectées. Sur l'exercice 2025 (janvier à décembre), la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, est de 13,9 kgeqCO2/m²/an.

Au 31 décembre 2025, la solution retenue pour le tri et le traitement des déchets avait été analysée pour 100% des actifs immobiliers du Fonds.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

	2024	2025
Part du Fonds dont les consommations d'énergie ont été collectées ou estimées	100% collectées ou estimées	100% collectées ou estimées
Part du Fonds dont les émissions de CO2 ont été calculées	100%	100%
Part du Fonds pour laquelle la solution retenue pour le tri et traitement des déchets d'exploitations a été collectée	100%	100%

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 aux sujets d'anti-corruption.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Le Fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le Fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

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

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 a adopté une politique durable propre à réduire ces incidences négatives.

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

Description détaillée :

Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement durable.

[1] Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire, retenu par le Fonds pour l'électricité, est de 2,3

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.
Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.
Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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
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.
Au 31 décembre 2025, la part du Fonds exposé aux énergies fossiles via des actifs immobiliers est de 0,3%.
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme (i) ceux dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C pour les actifs livrés avant le 31/12/2020 ou (ii) ceux dont le calcul réglementaire de la consommation d'énergie primaire (CEP) est équivalent ou inférieur à la CEP max de la NZEB en vigueur pour les actifs construits après le 31/12/2020.
En 2025, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 85,9%.
Intensité de consommation d'énergie
En 2025, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 366 kWh_{EP}/m^2/an. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 170 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 13,9 $kg_{eq}CO2/m^2$/an.
En 2025, la performance environnementale moyenne du Fonds hors commerce alimentaire s'établissait à 9,3 $kgeqCO2/m^2$/an, à comparer au benchmark de l'IOD qui s'établit à 12,2 $kgeqCO2/m^2$/an pour un portefeuille comparable.
Bornes de charge pour véhicules électriques
Au 31 décembre 2025, le nombre de bornes de recharge pour véhicule électrique et hybride installées au sein des actifs immobiliers composant le portefeuille était de 27, à comparer aux 6 bornes installées sur le portefeuille au 31 décembre 2024.
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. 51,5% des actifs du Fonds présentaient une vulnérabilité très forte à l'un des aléas climatiques, à horizon 2070
En 2025, 14,1% 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%.

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
29 rue de la Ladrie (Villeneuve d'Ascq)	Bureau	4,1%	France
Armor III (Saint Herblain)	Bureau	3,8%	France
Le Ponant 1 (Saint Herblain)	Bureau	3,8%	France
Rue de la Vallée (Frouard)	Commerce	3,4%	France
Via Magistrale (Strasbourg)	Bureau	3,4%	France
La Quinière (Blois)	Commerce	3,0%	France
De Gaulle (Albertville)	Commerce	2,9%	France
Colombia (Rennes)	Commerce	2,8%	France
Grand Frais (Verdun)	Commerce	2,8%	France
Les 3 Lions (Saint Herblain)	Bureau	2,4%	France

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

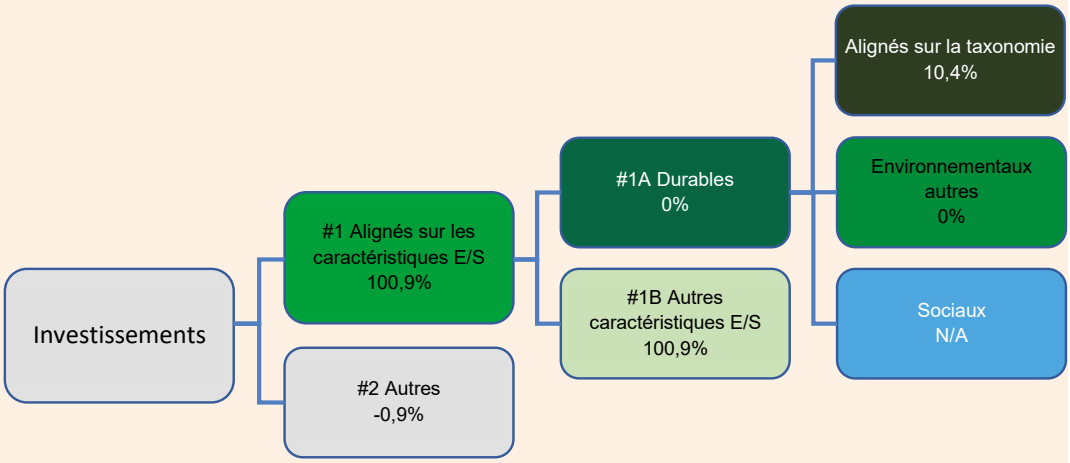
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales sur 100% de ses actifs immobiliers, ce qui correspond à 100,9% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?

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.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.
La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.
La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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 pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en-carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?
Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire.

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

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 2023.

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

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 10,4%. 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 8,7%. 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 1,9%.
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 12,3%.

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[2] ?

☐ Oui
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
☒ Non

[2] 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.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

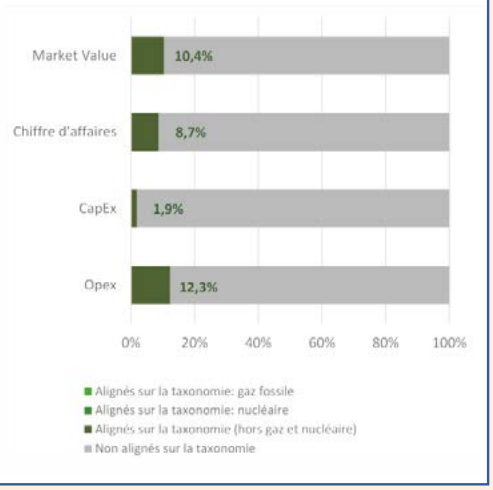
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

- **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;

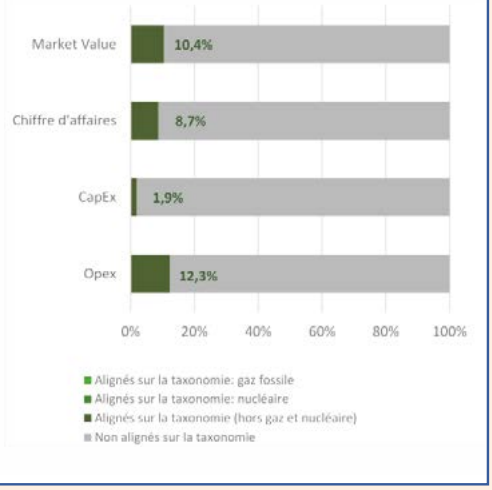
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les graphiques ci-dessous font apparaitre en vert le pourcentage d'investissements 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

Quelle était la proportion des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

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

Alignement sur la Taxonomie	2024	2025
Indicateur Valeur de Marché	5,9%	10,4%
Indicateur Chiffre d'Affaires	3,5%	8,7%
Indicateur Capex	22,5%	1,9%
Indicateur Opex	9,2%	12,3%

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnement non aligné sur la taxonomie de l'UE ?

Le Fonds n'a pas pour stratégie d'investir dans des investissements durables.

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

Le Fonds n'a pas pour stratégie d'investir dans des investissements durables.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «autres», 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.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Le Fonds procède à un audit ESG avant toute acquisition, en phase de Due Diligence. Cet audit permet d'analyser les caractéristiques de durabilité des actifs et d'estimer les coûts nécessaires à l'amélioration de ces caractéristiques durables.
Si l'opportunité d'acquisition concerne un projet neuf, le Fonds analyse les caractéristiques durables de l'actif au regard de sa charte de construction durable qui définit des standards minimums en matière environnemental, social et de gouvernance. Tout écart entre les standards de la charte et les spécifications des projets à l'étude doivent être justifiés et signalés au comité d'investissement. Dans ce cadre, en phase d'investissement, le Fonds organise des échanges avec les promoteurs autour de l'amélioration des caractéristiques durables du projet. Ces échanges lui permettent de respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales poursuivies par le Fonds.

En phase de gestion, le Fonds mobilise ses property managers et ses mainteneurs autour des bonnes pratiques de durabilité et sensibilise ses locataires à l'importance de mettre en place des politiques ambitieuses en matière de réduction des consommations d'énergie. Par ailleurs, le Fonds sensibilise ses locataires à l'importance de favoriser les sources d'énergie décarbonées et les encourage à souscrire des contrats d'approvisionnement en électricité de source renouvelable.

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 les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marche 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 marche 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 - PI0007 - Crédit photo : Adobe Stock