

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

Numéro 26-01 / 31 décembre 2025

SCPI CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

Analyse du 4^e trimestre 2025
Validité du 1^{er} trimestre 2026

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

Actualité

CHIFFRES CLÉS

Distribution trimestrielle

2,13 €
par part

Taux d'Occupation Financier

83,5 %

Volume des cessions
du trimestre hors droits

9,5 M€

Votre conseil
de surveillance
s'est réuni le
17 décembre 2025.

[En savoir plus](#)

Chères associées, chers associés,

Dans un contexte économique toujours chahuté, la collecte de Crédit Mutuel Pierre 1 est restée à l'arrêt en 2025. Votre SCPI n'a disposé d'aucune ressource cette année pour financer de nouvelles acquisitions.

Ce 4^e trimestre 2025, l'exécution du programme d'arbitrage de votre SCPI s'est poursuivie selon les prévisions, avec 5 actifs cédés pour un montant de 9,5 millions d'euros, représentant 3 700 m². Au total, en 2025, 9 cessions auront été réalisées pour 13 000 m², dont 1 800 m² vacants, correspondant à un montant de 73,4 millions d'euros.

Le produit de ces cessions a permis à Crédit Mutuel Pierre 1 de doter le fonds de remboursement de votre SCPI, de financer les travaux et restructurations en cours et de rembourser une partie des emprunts contractés par votre SCPI.

L'activité locative au 4^e trimestre fait ressortir un bilan à l'équilibre avec un stock de locaux vacants parfaitement stable. Les petites surfaces relouées ainsi que la vente de surfaces vacantes ont permis de compenser les libérations.

Votre SCPI affiche donc un taux d'occupation physique stable à 76,6 % (vs. 76,9 % au trimestre précédent) alors que le taux d'occupation financier est en baisse plus sensible à 83,5 % (vs. 86,0 % au 3^e trimestre) impacté principalement par la vente d'immeubles occupés.

L'arrêt des comptes 2025 permet de maintenir la distribution au niveau de celle du trimestre précédent avec un acompte au 4^e trimestre de 2,13 euros par part. Le taux de distribution 2025 de Crédit Mutuel Pierre 1 atteint ainsi 4,49 %.

Comme annoncé dans la [communication jointe](#) à votre bordereau de distribution et compte tenu d'une baisse sensible attendue du montant des loyers perçus et du résultat de votre SCPI en 2026, nous anticipons une baisse de l'acompte du premier trimestre comprise entre 50 et 55 %.

Concrètement, cette mesure se traduit par un objectif annuel de distribution en 2026 pour Crédit Mutuel Pierre 1 comprise entre 3,80 et 4,30 euros par part* avec des acomptes trimestriels qui varieront en fonction des résultats et ne seront donc pas identiques.

* 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.



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 disponible à l'adresse suivante : <https://lp.la-francaise.com/fr/credit-mutuel-pierre-1/>



Conjoncture immobilière d'entreprise
par Virginie Wallut, directrice recherche & ISR
[Document complet](#)

1/ **Marché
des parts**

2/ **Données
immobilières**

3/ **Données
financières**

4/ **Vie du fonds**

5/ **Informations
générales**

6/ **Lexique**

I/ Marche des parts

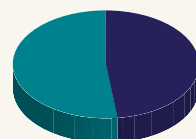
COLLECTE

Collecte brute

Collecte nette

	4 ^e trim. 2025
Nombre de parts souscrites	8
Parts souscrites compensant les retraits	8
Nouvelles parts	-
Parts annulées via le fonds de remboursement	94 116
Parts en attente de retrait	393 340
Montant des parts en attente de retrait	77,8 M€

Parts en attente de retraits



■ 48,1 % Personnes physiques
■ 51,9 % Personnes morales

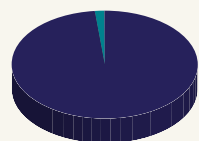
FONDS DE REMBOURSEMENT

La société de gestion a doté le fonds de remboursement de votre SCPI sur le 4^e trimestre à hauteur de 20 millions d'euros. Il a permis de traiter 94 116 parts sur la base du prix fixé à 167 euros et dans la limite de 200 parts par associé. Cependant, le nombre de parts en attente de retrait est en sensible hausse ce trimestre, en raison d'un institutionnel qui a posé un ordre de plus de 25 millions d'euros. Il représente désormais 10,6 % du total des parts de Crédit Mutuel Pierre 1. Dans ce contexte, votre société de gestion étudie l'ensemble des outils réglementaires dont elle dispose afin de trouver une réponse aux enjeux de liquidité.

Elle souhaite soumettre à votre approbation ces réflexions, lors d'une assemblée générale extraordinaire anticipée fin avril 2026. Compte-tenu de cette phase de réflexion, et dans l'attente de la tenue de cette assemblée, elle a décidé de figer les registres et de suspendre le marché des parts de Crédit Mutuel Pierre 1.

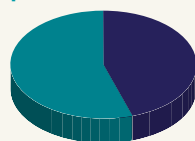
ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

18 412
associés



■ 98,4 %
Personnes physiques
■ 1,6 %
Personnes morales

3 725 174
parts



■ 45,0 %
Personnes physiques
■ 55,0 %
Personnes morales

372 517 400 €
Capital social effectif
(capital nominal)

-211 833 970 €
Variation depuis
le 1^{er} janvier 2025

800 912 410 €
Capitalisation

PRIX DE PART ET VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Minimum de souscription fixé à 1 part, soit (A)	215,00 €
Nominal	100,00 €
Prime d'émission	115,00 €
Commission de souscription fixé à 8 % HT, soit (B)	17,20 € HT
Valeur de retrait (A)-(B)	197,80 €
Variation du prix de la part en 2025	-18,87 %

DÉLAIS DE JOUISSANCE DES PARTS

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1^{er} du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

En savoir plus sur vos parts de SCPI

POSITIONNEMENT DU PRIX DE PART AU 31 DÉCEMBRE 2025

Valeur de réalisation	179,26 €
Valeur de reconstitution	219,50 €



VALEURS IFI

Valeur IFI 2026 préconisée résidents français ⁽¹⁾	ND
Valeur IFI 2026 préconisée non résidents ⁽¹⁾	ND

⁽¹⁾ Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française Finance Services - Service relations clientèle - 01 53 62 40 60.

2/ Données Immobilières

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les acquisitions

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.



Les cessions

[Voir l'ensemble des cessions](#)

5 actifs

Surface cédée QP⁽¹⁾ : 3 716 m²

Montant immobilier QP⁽¹⁾ :

9,5 M€ HT



⁽¹⁾ QP : Quote-part détenue par la SCPI.

2/ Données Immobilières

ACTIVITÉ LOCATIVE



+12 m²

Variation
de locaux vacants



1 961 m²

Surface reloué



1 973 m²

Surface libérée



24 396 m²

Surface en cours
de restructuration

Voir les principaux mouvements locatifs et locaux vacants et les restructurations en cours

60 714 m²

Stock
de locaux vacants

Dont

99,4 % Bureaux

Dont

89,0 % En Île-de-France

SITUATION LOCATIVE DES IMMEUBLES EN EXPLOITATION

66

Nombre d'immeubles en direct

259 013 m²

Surface en exploitation

55

Nombre d'immeubles via des SCI

9,9 M€

Loyers au cours du trimestre

3,7 ans

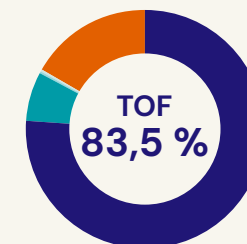
WALB

Nombre d'immeubles acquis
en VEFA non livré



**Indicateur de la santé
financière de nos locataires**

TAUX D'OCCUPATION

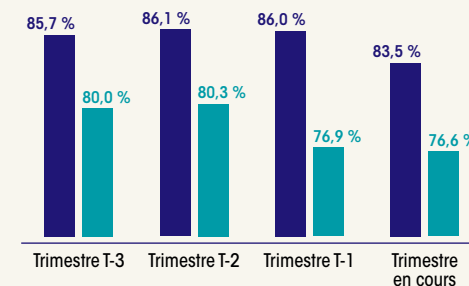


Taux d'Occupation Financier (TOF)

- **76,3 %** Locaux occupés
- **6,5 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,3 %** Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- **0,4 %** Locaux vacants sous promesse de vente
- **16,5 %** Locaux vacants en recherche de locataire

Taux d'Occupation Physique (TOP)

76,6 %



- Taux d'occupation financier
- Taux d'occupation physique

2/ Données Immobilières

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (VALEUR VÉNALE)



85,05 %

BUREAUX



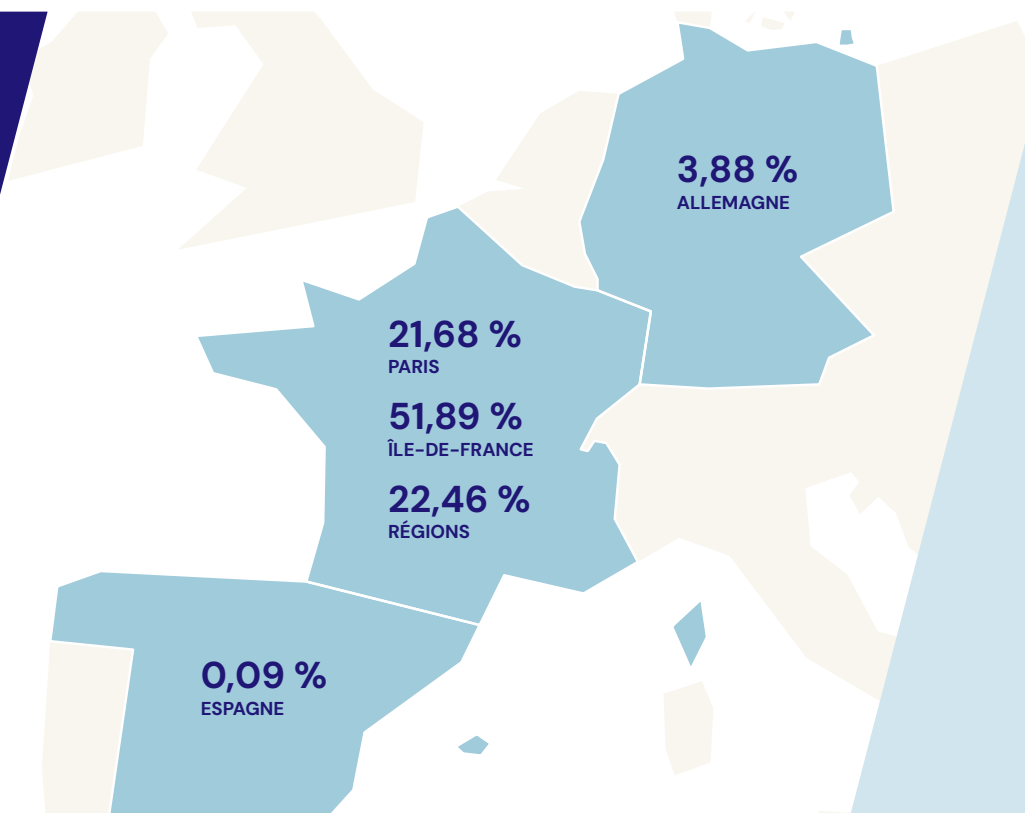
13,00 %

COMMERCES



1,95 %

HÔTELS, TOURISME
ET LOISIRS



VALORISATION AU 31/12/2025

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.

La valeur de réalisation de Crédit Mutuel Pierre 1, basée sur les expertises des immeubles au 31 décembre, est en baisse de 3,3 % par rapport à celle du 30 juin 2025, et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 2,1 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution.

EXPERTISES À PÉRIMÈTRE CONSTANT

-1,3 %

-1,5 %
Bureaux

-0,2 %
Commerces

+0,7 %
Hôtels, tourisme
et loisirs

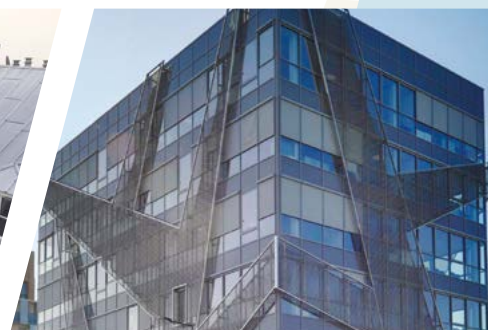
France
-1,3 %

Paris
+2,7 %

Île-de-France
-2,7 %

Régions
-2,1 %

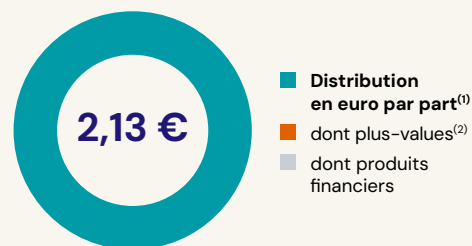
Europe
Allemagne
+0,4 %
Espagne
+1,2 %



Photos non contractuelles. Investissements ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions.

3/ Données financières

DISTRIBUTION



Date de versement du trimestre :
30 janvier 2026

Versements potentiels suivants :
29 avril 2026 / 30 juillet 2026 / 29 octobre 2026

	4 ^e trim. 2025
Distribution en euros par part ⁽¹⁾	2,13 €
- dont plus-values ⁽²⁾	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,13 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,13 €

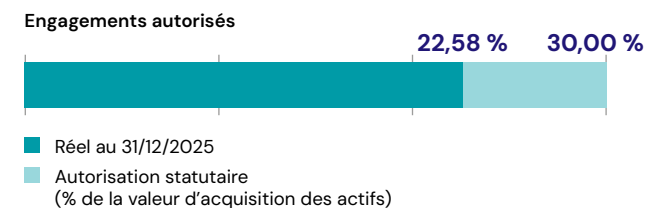
⁽¹⁾ Les revenus générés par les SCPI ne sont jamais garantis et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽²⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents à la fin du trimestre.

2025

2,13 €	T4
2,13 €	T3
2,13 €	T2
2,13 €	T1

ENDETTEMENT



Financements hypothécaires :

- Taux moyen : 1,68 % ;
- Durée moyenne résiduelle pondérée : 3,70 ans.

PERFORMANCES 2025

Taux de distribution⁽¹⁾

4,49 %



- 3,41 %** Distribution de résultat
- Distribution de plus-values
- 0,55 %** Distribution de report à nouveau
- 0,03 %** Fiscalité Europe
- 0,50 %** Fiscalité plus-values immobilière France

Distribution (A)	8,52 €
dont distribution de résultat	7,33 €
dont distribution de plus-values	-
dont distribution de report à nouveau	1,19 €
Fiscalité payée par le fonds (B)	1,13 €
Fiscalité Europe	0,06 €
Fiscalité plus-values immobilière France	1,07 €
Distribution brute (C) = (A)+(B)	9,65 €

⁽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 1^{er} janvier de l'année N.

Performance globale annuelle⁽²⁾

4,49 %

⁽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 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Prix de souscription au 1 ^{er} janvier 2025 (D)	215,00 €
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier 2026 (E)	215,00 €
Performance globale annuelle ((C)+(E-D))/D	4,49 %

AUTRES INDICATEURS

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	10 ans	15 ans
-2,74 %	0,97 %	2,52 %

Durée de détention recommandée

9 ans

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 9 ans.

Indicateur synthétique de risque (SRI)

1	2	3	4	5	6	7
Plus faible				Plus élevé		

ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 17 décembre dernier au si ge de la société de gestion.

Au 31 décembre 2025, la valeur de réalisation baisse de 3,25 % par rapport à celle au 30 juin 2025 (-7,30 % par rapport à fin 2024), pour s'établir à 179,26 euros par part. La nouvelle valeur de reconstitution s'élève, quant à elle, à 219,50 euros par part, sans affecter la valeur de la part. Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochain assemblée générale, 3 à 12 associés seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité, leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues (un minimum de 100 parts est requis), leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, avant le 31 mars 2026, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 boulevard Raspail, 75006 Paris, ou par courriel : conseildesurveillance@la-francaise.com.**



Conseils de surveillance 2025 :

5 mars 2025 / 1^{er} octobre 2025 /
17 décembre 2025

**Envoi des bordereaux fiscaux
et mise à disposition de l'outil
d'aide à la déclaration fiscale :**
Mi-avril

**Réception des convocations,
votes aux résolutions et ouverture
du site de vote en ligne :**
Fin mai

Assemblée(s) générale(s) :
Juin

Fiscalité 2026

Vous trouverez ci-dessous les principales étapes du traitement de la fiscalité. Planning prévisionnel sur les prochains mois :

Février 2026 :

- Arrêtés des comptes SCPI.
- Préparation des données fiscales.

Mars 2026 :

- Validation des données à transmettre à l'Administration fiscale, d s ouverture du site de déclaration fiscale en ligne.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux pour les associés non-résidents.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux pour les associés personnes morales.

Mi-avril 2026 :

- Ouverture du service en ligne de déclaration des revenus 2026.
- Mise à disposition de l'outil d'assistance fiscale sur votre espace extranet.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux + notices fiscales aux associés.

Votre espace dédié extranet La Française, disponible à l'adresse suivante : <https://client.la-francaise.com> vous permet d'accéder à un outil d'aide à la déclaration fiscale qui vous guidera dans votre déclaration dès l'ouverture du site des impôts.

Les équipes du service client restent à votre disposition pour toutes vos questions :

- **Par téléphone :** 01 73 00 75 55
- **Par courrier électronique :** fiscalite@la-francaise.com

VOS SERVICES

Les équipes du service client restent à votre disposition pour toutes vos questions :

- **Par téléphone :** 01 53 62 40 60
- **Par courrier électronique :** serviceclient@la-francaise.com
- **Par courrier :** La Française – Direction de la Clientèle – 128 boulevard Raspail – 75006 Paris

Le savez-vous ?

En créant votre espace Extranet dédié et totalement sécurisé du Groupe La Française, vous pourrez :

- Consulter à tout moment la situation de votre portefeuille, le détail des revenus perçus, les communications relatives à vos placements ;
- Utiliser notre outil d'assistance à la déclaration de revenus ;
-  tre informé par e-mail dès qu'un document r glementaire est mis à disposition.

Demandez l'accès à votre Extranet :

[Extranet La Française – Demande d'accès à l'extranet \(la-francaise.com\)](https://client.la-francaise.com)

DOCUMENTATION

Retrouvez toute la documentation concernant votre fonds à la rubrique produit du site du groupe

La Française :

[Crédit Mutuel Pierre 1 – Groupe La Française \(la-francaise.com\)](https://client.la-francaise.com)



***Je consulte
le rapport annuel 2024
de Crédit Mutuel Pierre 1***

5/ Informations générales

VOS PARTS DE SCPI

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, et du document d'informations clés, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande à : La Française Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – produitsnominatifs@la-francaise.com

Traitement des souscriptions

L'enregistrement des bulletins de souscription est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI (Cf. rubrique Collecte et marché des parts de votre SCPI).

Acompte sur dividende : les distributions de dividendes s'effectuent au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Distributions de réserves (plus-values...) : les distributions éventuelles de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le groupe La Française)

Les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé retrait/souscription.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

- La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait.
- En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire).

Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.

CARACTÉRISTIQUES

SCPI d'entreprise à capital variable

Pionnière sur le marché des SCPI, Crédit Mutuel Pierre 1 a constitué, après 50 années d'existence et au gré de différentes fusions, un patrimoine riche et varié. La taille et la capacité d'arbitrage et d'investissement de cette SCPI lui assurent une bonne mutualisation locative et géographique.

Caractéristiques juridiques

Classification ASPIM : Bureaux

Date de création : 15/06/1973

N° de siren : 419 867 213 RCS Paris

Date de dissolution statutaire : 17/06/2072

Capital maximum statutaire : 1 000 000 044 €

Visa AMF : SCPI n°17-32 en date du 1^{er} septembre 2017

Société de gestion : La Française Real Estate Managers

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014

Dépositaire : CACEIS Bank

Code ISIN : FRO014006MJ7

Classement SFDR : article 9

Commissions

Commission de souscription : 8 % HT max, soit 9,60 % TTC (incluse dans le prix de souscription).

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

Commission d'acquisition ou de cession : 1,25 % HT, soit 1,50 % TTC max du prix (hors taxes, hors droits et hors frais).

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

Pour plus de détails, lire la note d'information de la SCPI

5/ Informations générales

RISQUES SCPI

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 comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

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, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risques liés au 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.

Risques liés à la gestion discrétionnaire : le style de gestion pratiqué par les SCPI repose sur la sélection et la location d'actifs destinés aux activités prévues dans les notices d'informations. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.

Risque de contrepartie : le risque de contrepartie est le risque qu'un locataire, par sa défaillance ne puisse plus respecter ses engagements et ne verse plus ses loyers. Des garanties financières sont mises en place afin de limiter les impacts sur la rentabilité de la SCPI.

Risques de marché : les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait qu'en cas d'achat de part à crédit la distribution par la SCPI n'est pas garantie.

Risque lié à l'endettement (effet de levier) : 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 la concentration : le patrimoine immobilier de la SCPI peut être composé d'un nombre limité d'actifs d'un même secteur d'activité ne permettant pas une dispersion des risques optimale, notamment durant des périodes incertaines (crise sanitaire par exemple). De ce fait, la SCPI peut être exposée à un risque de concentration. Ce risque peut toutefois être atténué par la diversification des actifs et de leurs répartitions géographiques.

Risques en matière de durabilité : la société de gestion estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et les impacts si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité ;
5. Risques réputationnels ;
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux.

Risques liés aux investissements à l'étranger : pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impact  :

1. par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux ;
2. par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

SOUSCRIPTIONS   CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Crédit : l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant d  dans le cas d'une cession des parts à un prix d cot .

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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.

RESTRICTION US PERSON

La loi Dodd Franck entrée en vigueur impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des  tats-Unis d'Amérique.

La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person : [en savoir plus](#)

DONNÉES ASSOCIÉS

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://client.la-francaise.com/particuliers> (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <https://client.la-francaise.com/particuliers/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 LF REM 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.

Veuillez noter que vous disposez 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. 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.

6/ Lexique

MARCHÉ DES PARTS

Collecte

Collecte brute : montant cumulé des souscriptions enregistrées par la société de gestion.

Collecte nette : collecte brute diminuée des retraits et cessions réalisées sur le marché des parts.

Fonds de remboursement

Fonds de remboursement : fonds destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La valeur de sortie d'une part ne peut être inférieure à la valeur de réalisation -10 %.

 volution de votre SCPI

Capital nominal : la valeur nominale d'une part correspond à sa valeur lors de la création du capital social de la SCPI.

Capitalisation : son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

Modalités de souscription

Commission de souscription : commission perçue sur le montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux, ainsi que l'exécution des programmes d'investissement. La société de gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements des souscriptions par la SCPI.

Valeur de retrait : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Indicateur de risque (SRI) : 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.

Valeur de réalisation : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur vénale : la valeur vénale d'un bien immobilier correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire à la valeur à laquelle le bien pourrait être vendu sur le marché immobilier.

Valeur de reconstitution : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Délais de jouissance des parts : le délai de jouissance correspond au délai entre la date d'investissement dans des parts de SCPI et la date à laquelle ces parts commencent à générer des revenus pour l'associé.

Nantissement des parts : les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti un nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire pr teur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la mainlevée du nantissement. Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

DONNÉES IMMOBILIÈRES

Situation locative

WALB : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances triennales.

Indicateur santé financière de nos locataires : indicateur chiffré permettant d'évaluer la solvabilité d'un locataire et sa capacité à respecter ses engagements locatifs. Ce score repose sur différents critères, notamment sa situation financière, d'éventuels retards de paiement auprès de tiers et les litiges commerciaux, et traduit le niveau de risque associé au locataire. Plus le score est élevé, plus le locataire est considéré comme fiable, ce qui contribue à sécuriser les revenus locatifs.

Taux d'occupation

Taux d'Occupation Financier (TOF) : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers. Il s'agit de l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location ;
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux d'Occupation Physique (TOP) : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des surfaces. Il se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés ;
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

DONNÉES FINANCIÈRES

Taux de distribution

Taux de distribution : est la division :

- de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, vers  au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- par le prix de souscription au 1 r janvier de l'année N.

Endettement

Effet de levier : désigne l'utilisation de l'endettement bancaire pour augmenter la capacité d'investissement d'une société ou d'un particulier, et l'impact de cette utilisation sur la rentabilité des capitaux propres investis.

Autres indicateurs

Taux de Rentabilité Interne (TRI) : est un indicateur de performance correspondant au taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

VIE DU FONDS

Caractéristiques

Agrément : autorisation attribuée à la société de gestion de la SCPI lui permettant de gérer des SCPI. Cet agrément est délivré par l'AMF après analyse complète de la société de gestion, de ses moyens et de son organisation.

Commission de gestion : elle rémunère la société de gestion pour les missions réalisées pour le compte de la SCPI. Ces tâches sont très variées : administration du fonds, information régulière des associés, préparation, convocation et conduite de toutes les réunions et assemblées, distribution des dividendes, encaissement des loyers, entretien du patrimoine immobilier, location des immeubles... La commission de gestion est calculée sur des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. Ce mode de calcul permet la convergence des intérêts des porteurs de parts et ceux de la société de gestion. La commission est payée par la SCPI. Les rendements affichés sont nets de cette commission de gestion.

Commission d'acquisition ou de cession de biens immobili rs : elle rémunère le travail de la société de gestion lorsqu'elle vend ou achète un immeuble, ou des titres de sociétés immobilières pour le compte de la SCPI. Dans cette hypothèse, une commission de cession ou d'acquisition est donc perçue en fonction du montant de la vente réalisée.

Commission de suivi/pilotage de la réalisation des travaux : la société de gestion peut être rémunérée lorsqu'elle réalise des travaux dans les immeubles d'une SCPI dont elle assure la gestion. Cette commission est proportionnelle au montant des travaux.