SCPI

Épargne Foncière

Les nouvelles centralités urbaines

Une SCPI accessible dès 670€

Equivalent à une part.

Risque de perte en capital, de liquidité et de variation des revenus potentiels. Durée de placement recommandée : 9 ans.
COMMUNICATION À CARACTÈRE PROMOTIONNEL DESTINÉE AUX CLIENTS NON PROFESSIONNELS AU SENS DE LA DIRECTIVE MIF.

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

Source : 31 décembre 2025.

Investir dans les nouvelles centralités urbaines

Au sein d'une société qui s'urbanise, les nouvelles centralités deviennent de véritables lieux d'échanges et de vie. Plus humaines pour répondre aux besoins multigénérationnels d'éducation et de santé, plus accessibles grâce à des actifs idéalement situés pour les besoins résidentiels et économiques, ces espaces se veulent également plus écologiques afin de bâtir la ville de demain. Ces nouveaux modèles urbains incarnent ainsi une vision tournée vers l'avenir, en harmonie avec les nouveaux défis environnementaux et sociétaux, mais également en phase avec les besoins présents.

Pour participer à ce développement, La Française REM vous propose d'investir dans la SCPI Épargne Foncière. SCPI la plus importante du marché, Épargne Foncière se distingue depuis plus de 50 ans par sa capacité à allier tradition et innovation, offrant ainsi des actifs situés dans des emplacements stratégiques, au cœur de centres urbains connectés. Ayant su faire preuve de résilience lors de nombreux cycles immobiliers, elle détient à ce jour un portefeuille d'actifs localisé en France et en Europe, sur des typologies allant des bureaux, aux commerces, en passant par des actifs de logistique, d'hôtellerie ou encore de santé.

Classé article 9 du règlement SFDR[1], la SCPI Épargne Foncière s'engage activement en adoptant une gestion durable de ses actifs, contribuant ainsi à l'un des objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies de lutte contre les changements climatiques. Pour ce faire, la SCPI s'engage à réduire les émissions de gaz à effet de serre de son patrimoine afin d'aligner, au plus tard en 2030, ces dernières avec une trajectoire de réchauffement de 1,5°, en lien avec les objectifs de l'Accord de Paris.

En résumé, investir dans Épargne Foncière aux côtés de La Française REM, société de gestion historique, c'est choisir une SCPI incontournable qui évolue au rythme des besoins sociétaux et environnementaux.

Guillaume ALLARD
Président de La Française Real Estate Managers

ÉPARGNE FONCIÈRE

L'une des SCPI les plus importantes du marché[2]

Une SCPI pionnière qui traduit les évolutions des marchés immobiliers avec une approche sélective & qualitative.

Un patrimoine pour la ville de demain

Des immeubles modernes, répondant à plusieurs besoins : la centralité, la durabilité, l'inclusion et l'évolution.

Source La Française : 31/12/2025. [1]SFDR (Sustainable Finance Disclosure) : le règlement européen (UE) 2019/2088 a pour objectif d'harmoniser et de renforcer les obligations de transparence applicables aux acteurs qui commercialisent certains produits financiers. [2]Source ASPIM 2025

UN IMMOBILIER MODERNE, POUR CRÉER DES VILLES DURABLES

Créée en 1968, Épargne Foncière est l'une des SCPI les plus importantes du marché avec près de 4,2 milliards d'euros de capitalisation. Elle traduit les convictions de La Française sur les différents marchés immobiliers, avec une approche sélective & qualitative.

Épargne Foncière développe et renouvelle son patrimoine au fil des ans et permet aux investisseurs :

- de devenir indirectement propriétaires d'immeubles **modernes et adaptés aux nouveaux usages**,
- de s'engager dans une **démarche durable** en favorisant une sélection et une gestion responsable des immeubles,
- d'obtenir de **potentiels revenus complémentaires**.

Ecole Strate
Lyon (69)
Enseignement supérieur | 2 190 m²

Avec une **plateforme européenne de professionnels de l'immobilier,** permettant une sélection fine immeubles et des locataires, la SCPI vise à se constituer un patrimoine composé de bureaux, de commerces et de locaux d'activités ou d'entrepôts, mais également de typologies innovantes telles que la santé, l'hôtellerie ou encore le résidentiel géré (étudiant, senior, coliving) en France et dans des États qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union Européenne.

À l'investissement, la SCPI sélectionnera les actifs en fonction des critères suivants :

- Des marchés immobiliers (zone et typologie) adaptés à la **demande locative**
- Une **diversité** des locataires et des secteurs d'activités
- Une démarche prenant en compte les **aspects environnementaux**

Un patrimoine adapté aux nouveaux usages et besoins des villes

Ces dernières années, l'évolution des nouveaux usages, des modes de travail et des modes de consommation s'est largement accentuée. Pour répondre aux nouvelle attentes des locataires, les grandes métropoles doivent apporter une réponse immobilière à plusieurs enjeux :

CENTRALITÉ

Faciliter le quotidien des locataires et les mobilités douces

DURABILITÉ

Allier confort, technologies innovantes et performance

INCLUSION

Répondre aux besoins des différentes générations

ÉVOLUTION

Adapter les actifs aux nouveaux usages et services

Du bureau au commerce, en passant par la santé ou encore le tourisme, ces évolutions notables sont les enjeux d'aujourd'hui et de demain pour créer des villes durables.

Photos non contractuelles.
Les exemples d'investissements donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

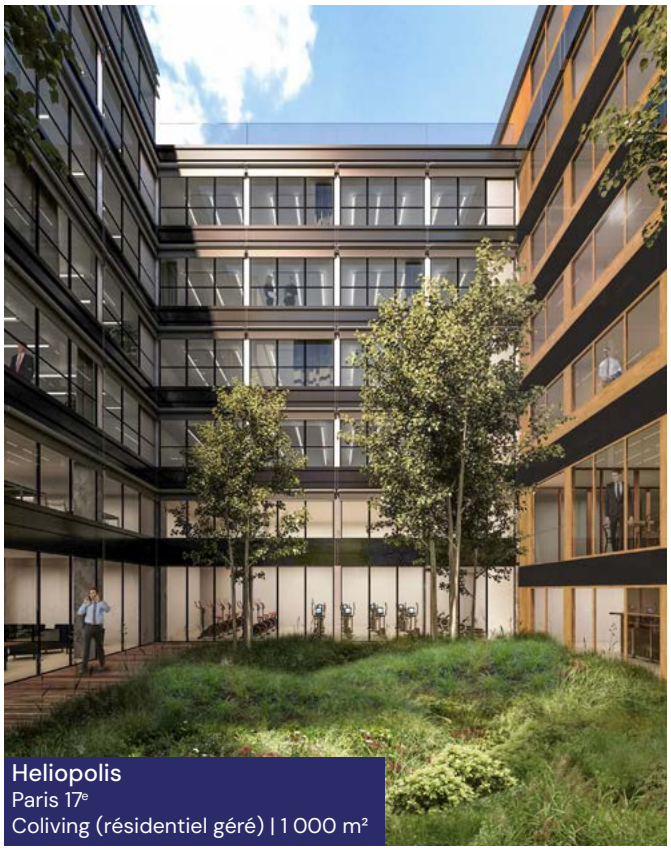
Koivistokade 62-82
Amsterdam (Pays-Bas)
Bureaux | 4 810 m²

UN PATRIMOINE & DES LOCATAIRES DE QUALITÉ

Investir dans Épargne Foncière, c'est devenir indirectement et collectivement propriétaire d'un patrimoine composé d'immeubles en Europe.

419 immeubles*

1 146 395 m²



Heliopolis
Paris 17e
Coliving (résidentiel géré) | 1 000 m²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE & SECTORIELLE

Bureaux	70%
Commerces	19,8%
Hôtels, tourisme et loisirs	6%
Santé & éducation	3,8%
Activités & Logistique	0,4%

Île-de-France	37%
Régions	32%
Paris	22%
Allemagne	6%
Pays-Bas	1,5%
Royaume-Uni	1%
Irlande	0,5%

TAUX D'OCCUPATION & ÉTAT LOCATIF

Au-delà de la qualité du patrimoine et de sa diversification sectorielle et géographique, plusieurs indicateurs liés à l'état locatif de la SCPI permettent d'évaluer sa bonne gestion.

86,2% Taux d'occupation physique[1]
89,2% Taux d'occupation financier[2]

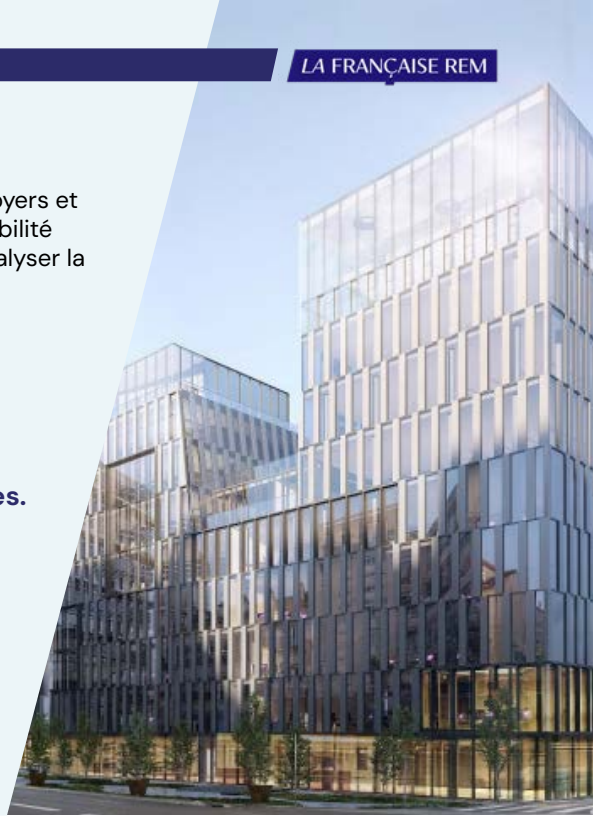
1 311 baux indirects

85,4%	Locaux occupés
3,5%	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,3%	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0%	Locaux vacants sous promesse de vente
10,8%	Locaux vacants en recherche de locataire

***La SCPI est détentrice de parts d'une société civile immobilière (SCI), propriétaire des ensembles immobiliers présentés.**
Source des données de la SCPI - La Française: 31/12/2025.
[1]Le TOP (Taux d'occupation physique) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. [2]Le TOF (Taux d'occupation financier) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Rue de la Nuée Bleue
Strasbourg (67)
Hôtellerie | 6 665 m²

Photos non contractuelles. Les exemples d'investissements donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.



PERFORMANCES

La performance d'une SCPI est liée à deux potentielles sources de revenus : les loyers et les plus-values à la revente des immeubles, le cas échéant. Le TRI[1] (Taux de rentabilité interne) et le TD[2] (Taux de distribution) sont des indicateurs qui permettent d'analyser la performance d'une SCPI.

2,95% TRI[1] 10 ans **4,86%** PGA[3]

4,86% TD[2] 2025 représentant 31,20€/part[4]

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Historique des performances[2]

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
4,70%	4,54%	4,46%	4,40%	4,40%	4,57%	4,64%	4,43%	4,52%

Risque de perte en capital

Risque de variabilité des revenus potentiels

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

4 143 M€
Capitalisation

57 289
Associés

670 €
Prix de souscription

FR0014005QK8
Code ISIN

619,75 €
Valeur de retrait*

19,62%
Situation d'endettement bancaire

1er jour du mois
suivant le mois de souscription
Délai de jouissance

La Française : 31/12/2025

[1]TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais, avec à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période. [2]Depuis 2021, le TD (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, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Ancienne méthode de calcul, le TDVM (Taux de distribution sur la valeur de marché) correspondant au dividende annuel brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part e plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. [3]PGA (Performance globale annuelle) correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 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. [4]Avec fiscalité. [5]HT : Hors Taxes et TTC : Toutes Taxes Comprises.

FRAIS

COMMISSION DE SOUSCRIPTION 7,5% HT[5] MAX.
soit 9% TTC[5] (incluse dans le prix de souscription)
Frais couvrant les coûts liés à la commercialisation, à la collecte du fonds et à l'acquisition des biens immobiliers pour le compte de la SCPI.

COMMISSION DE GESTION 10% HT MAX.
soit 12% TTC du montant hors taxes des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la société.
Frais couvrant la gestion quotidienne des actifs et la commercialisation des parts.

COMMISSION ACQUISITION/CESSION 1,25% HT
soit 1,50% TTC max. du prix (hors taxes, droits et frais) de l'actif immobilier, ou, en cas d'acquisition ou de cession de droits sociaux de sociétés détenant les actifs, de la valeur conventionnelle (hors taxes, droits et frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix des droits sociaux. La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.
Frais liés à la gestion du processus d'acquisition et de revente des actifs.

COMMISSION DE TRAVAUX 3% HT
soit 3,60% TTC max. du montant TTC des travaux réalisés.
Frais destinés au suivi et au pilotage de l'entretien et de la rénovation du patrimoine immobilier.

Avant toute souscription à la SCPI, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.la-francaise.com.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Epargne Foncière est **classée en article 9 au sens du règlement Disclosure (SFDR) et poursuit un objectif de lutte contre le réchauffement climatique.** Elle prend également en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

La SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité (réchauffement climatique, biodivesité...).

Les annexes RTS (norme technique réglementaire) sont disponibles dans la note d'information et dans le rapport annuel de la SCPI accessibles au lien suivant : www.la-francaise.com

SFDR (Sustainable Finance Disclosure) : le règlement européen (UE) 2019/2088 a pour objectif d'harmoniser et de renforcer les obligations de transparence applicables aux acteurs qui commercialisent certains produits financiers. PAI (Principales Incidences Négatives) : les principales incidences négatives, correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

UNE SOLUTION D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Epargner consiste à **investir de l'argent** afin de répondre à différents besoins :

/ Constituer, transmettre un capital
/ Bénéficier de potentiels revenus complémentaires (retraite, patrimoine, aide des proches, héritage, etc.)
/ Mettre de côté pour un projet de vie cohérent (études des enfants, achat dans l'immobilier, etc.)
/ Prévoir des réserves en cas de coup dur (accident, santé, perte d'emploi, etc.)

UNE SCPI, C'EST QUOI ?

Une **Société Civile de Placement Immobilier** est un produit financier permettant de faciliter l'accès à l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, logistique, santé, éducation, etc.). En contrepartie de frais annuels, la **gestion est entièrement assurée par une société de gestion**, telle que La Française Real Estate Managers.

C'est un placement collectif : chacun peut y investir à hauteur de sa capacité et devenir ainsi **indirectement et collectivement «propriétaire» d'immeubles.**

1. Les **épargnants** achètent des parts de SCPI et deviennent associés (mode d'acquisitions : au comptant, à crédit*, en démembrement**, en assurance-vie, en versement programmé ou en réinvestissement de distribution).
2. La **SCPI** est quotidiennement gérée par une société de gestion, qui achète des immeubles et s'occupe de la gestion immobilière et locative.
3. Le **patrimoine** génère des potentiels loyers et d'éventuelles plus-values à la revente des immeubles. Les revenus sont redistribués de manière trimestrielle aux associés.

Risque de perte en capital | Risque de variabilité des revenus potentiels

Risque de liquidité | Durée de placement recommandée : 9 ans

*En cas de recours à l'emprunt:le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. **En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, santé, etc.) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte en capital, risque de variabilité des revenus, capital investi non garanti, risque de contrepartie, risque de marché, risque de liquidité, risque lié à la gestion discrétionnaire et risque lié à l'endettement. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans. La SCPI peut recourir à l'endettement. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. 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. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondante ou un fonds de remboursement, le cas échéant. Avant toute souscription à la SCPI, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site internet www.la-francaise.com.

Source : La Française 31/12/2025. [1]ASPIM, 31/12/2025 La Française Real Estate Manager fait partie des leaders en termes de capitalisation des SCPI. Les références à des classements passés ne préjugent pas des classements à venir. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.

LA FRANÇAISE REM, UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE

L'un des acteurs incontournables de l'immobilier collectif[1]

25,9 Mds € d'encours

3 pôles en Europe
France, Allemagne et Royaume-Uni

+200 experts
en gestion & investissement

+1 900 actifs immobiliers
& **+6 000** locataires

Une société du groupe La Française, pôle d'expertise de gestion d'actifs de ***Crédit Mutuel Alliance Fédérale****.*

Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens de la directive MIF.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF No GP-07000038 du 26/06/2007 et a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61UE en date du 24/06/2014 - www.amf-france.org. La SCPI Epargne Foncière a reçu le visa AMF SCPI n° 21-03 du 16 mars 2021. La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR sous le n° 18673 - www.acpr.banque-france.fr ; et enregistré à l'ORIAS sous le n° 13007808 le 4 novembre 2016, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Île-de-France sous le n° CPI 7501 2016 000 010432 - Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce.

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale