

Organisme de Placement Collectif en Immobilier

L'objectif de la SPPICAV La Française Immo SR vise à constituer un portefeuille diversifié d'actifs Immobiliers d'entreprise Socialement Responsables, détenus directement ou indirectement (bureaux - 70% à 100% de la poche immobilière - et autres actifs immobiliers d'entreprise comme des commerces, logistique ou hôtellerie - 0% à 30%).

L'objectif de performance, sur la durée de vie de la SPPICAV, est d'atteindre un rendement supérieur à celui de l'indice IPD France Bureaux Total Return.

La stratégie visée est une stratégie "core". La gestion est de type discréSSIONnaire.

◆ CHIFFRES CLES

Valeur liquidative	469 981,42
Nombre d'actions	264,99019
Actif net	124 540 466,85
Actif brut	135 828 593,77
Souscriptions reçues	140 000 000,00
Capital restant à appeler	-
LTV	0,00%
Ratio de liquidité	0,54%
Nombre d'actifs immobiliers	6

◆ CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPPICAV professionnelle
Date de création	02/03/2009
Indice de référence	IPD France Bureaux Total Return
Affectation des résultats	Semestrielle
Valorisation	Trimestrielle (dernier jour ouvré: J)
Délai de publication VL	J+40
Devise de référence	EUR
Clientèle	Investisseurs autorisés
Risques supportés	De marché immobilier, effet de levier, en capital, contrepartie, d'endettement.
Durée de placement recommandée	15 ans

◆ INFORMATIONS COMMERCIALES

Commission de souscription non acquise au fonds	-
Commission de souscription acquise au fonds	3,75%
Rachat non acquise au fonds	-
Rachat acquise au fonds	-
Montant min de souscription	500 000 €
Prix de souscription	VL + frais
Centralisation des souscriptions	J-2
Centralisation des rachats	J-2
N.B : période de souscription close au 31/12/2013	
Délai de règlement	6 mois maximum
Période de blocage	3 ans après constitution de la SPPICAV
Gate, déclenchement	> 0,1% du nb d'actions dont l'actionnaire est titulaire
Centralisateur	La Française AM Finance Services
Dépositaire	BNP Paribas S.A.
Commissaire aux comptes	Deloitte & Associés
Gestionnaire comptable	BNP Paribas S.A.
Evaluateurs immobiliers	BPCE Expertises immobilières
Société de gestion	La Française REM
Commercialisateur	La Française AM Finance Services

◆ CONJONCTURE DE MARCHÉ

Une crise de confiance persistante en France

L'économie de la zone euro retrouve un certain dynamisme en 2025, portée par les plans de relance, notamment en Allemagne. Les marges de progression sont néanmoins limitées à court terme par les tensions commerciales avec les États-Unis, les difficultés persistantes dans l'industrie - illustrées par des indices PMI encore faibles malgré amélioration - et l'incertitude pesant sur l'économie chinoise.

Au troisième trimestre, l'économie européenne poursuit sa normalisation dans un contexte de croissance modérée, de désinflation confirmée et d'un assouplissement monétaire encore prudent. La reprise demeure hétérogène entre les pays et les secteurs. La sortie de récession se profile en Allemagne, tandis que l'Espagne et l'Italie progressent toujours à un rythme soutenu. La France se distingue par un dynamisme plus faible, freinée par un climat politique instable qui pèse sur la confiance économique.

En France, l'économie affiche une résilience modérée avec une croissance du PIB attendue à 0,7% en 2025. La confiance du secteur privé reste fragile, particulièrement du côté des ménages. Leur consommation ne progressera que de 0,5 % sur l'année, soit deux fois moins qu'en 2024, malgré le recul de l'inflation qui améliore leur pouvoir d'achat. L'investissement des entreprises demeure timide, freiné par l'incertitude ambiante.

Marché locatif bureaux Ile-de-France Un marché en quête d'équilibre

Au troisième trimestre 2025, le marché des bureaux en Île-de-France reste marqué par une activité locative modérée, une offre immédiate en hausse et une évolution contrastée des loyers selon les secteurs. Dans un contexte économique incertain, les entreprises retardent leurs décisions immobilières tandis que les propriétaires doivent composer avec une vacance croissante et une demande plus sélective.

La demande placée s'établit à 1,2 million de m² sur les neuf premiers mois de l'année, en retrait de 8 % sur un an. Le troisième trimestre enregistre une légère amélioration avec 408 200 m² commercialisés, sans toutefois parvenir à inverser la tendance baissière observée depuis début 2024. La baisse de la demande ne peut être dissociée du contexte macroéconomique : incertitudes politiques, inflation des salaires, tensions sur les coûts d'exploitation et arbitrages budgétaires. Elle reflète également une évolution structurelle des modes de travail où l'adoption de modèles hybrides incite les entreprises à rationaliser leurs surfaces et à privilégier les locaux les mieux adaptés à leurs besoins réels.

Le recul est particulièrement marqué sur les grandes surfaces (> 5 000 m²), qui ne représentent plus que 29 % du marché, avec seulement 32 transactions recensées alors que la moyenne post Covid sur la même période s'établait à 41 transactions. Ce phénomène s'explique par la prudence des grands utilisateurs et l'allongement significatif de leurs prises de décision. À l'inverse, les petites et les moyennes surfaces font preuve d'une meilleure résilience, témoignant d'une approche plus agile et pragmatique des PME.

L'offre immédiate poursuit sa hausse et dépasse désormais les 6,1 millions de m², en hausse de 17 % sur un an. Le taux de vacance francilien moyen atteint 10 % avec des disparités géographiques toujours importantes. Le Quartier Central des Affaires, longtemps en sous-offre, affiche désormais un taux de vacance à 5%. Les tensions persistantes sur l'offre de qualité y maintiennent le loyer prime à des niveaux élevés, accentuant le différentiel avec les autres marchés franciliens. Cet écart pourrait renforcer l'attractivité de localisations plus périphériques sur la partie la plus qualitative du marché, combinant excellente accessibilité, performances techniques et environnementale.

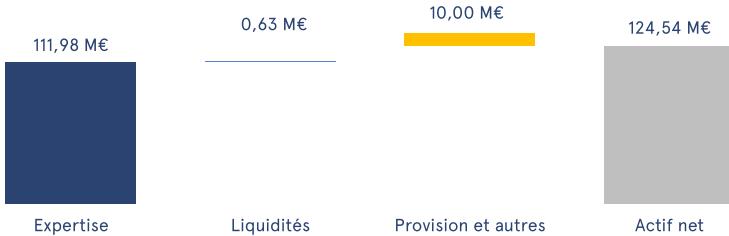
Source : Rexencode, CIC Market Solutions, INSEE, CBRE, MBE, JLL

◆ COMMENTAIRE DE GESTION

Au 30 septembre 2025, la valeur liquidative s'établit à 469 981,42 €/part, soit une performance coupons réinvestis de 1,57% pour le trimestre. La variation de la valeur liquidative s'explique principalement par l'activité immobilière des actifs. Le résultat immobilier a bénéficié ce trimestre de régularisation de charges sur plusieurs exercices à notre bénéfice ayant exceptionnellement amélioré la performance de la poche immobilière par rapport au 2ème trimestre. Les taux d'occupation physiques et financiers sont restés stables.

Au T4 2025, un acompte sur distribution aura lieu à hauteur de 24 200 €/part - soit 4,66% sur fonds propres suite à la cession de l'actif Chaponnay et les revenus générés par les loyers du premier semestre. Un remboursement d'apport par voie de réduction de capital non motivée par des pertes par réduction du nominal à hauteur de 19 146,50 €/part - soit 3,69% sur fonds propres aura lieu après l'AG en 2026.

◆ REPARTITION AGREGEE DE L'ACTIF NET



Le Liner
Montpellier (34)

◆ OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE DE LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

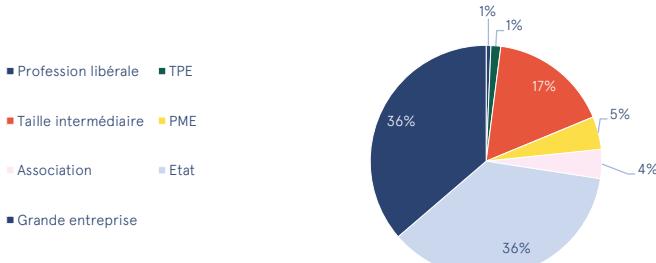
Le règlement pan-Européen Sustainable Finance Disclosure (SFDR), entré en application le 10 mars 2021, définit des règles de transparence concernant l'information en matière de durabilité pour les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers. Une deuxième vague de mesures (le niveau 2) s'applique depuis le 1er janvier 2023. Elle impose, notamment, la publication de la part « d'investissement durable » contenue dans les produits financiers.

Or la définition « d'investissement durable » donnée par le règlement européen reste très générale et a laissé place à des approches sensiblement différentes entre sociétés de gestion pouvant générer de la confusion auprès des investisseurs. Le régulateur européen prévoyait déjà dans son texte la nécessité d'une définition harmonisée de la notion « d'investissements durables afin de garantir une application cohérente et uniforme du règlement ». Les différentes instances européennes concernées cherchent actuellement à préciser à quoi correspond réglementairement la notion d'investissement durable.

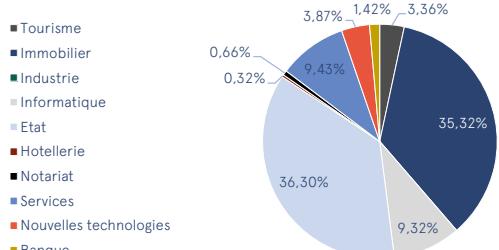
A ce jour, les acteurs financiers disposent, à titre de référence, de l'article 2(17) du règlement, lequel énonce trois principes pour définir un investissement durable :

- contribuer à un objectif environnemental ou social
 - pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun de ces objectifs
 - et que les entreprises dans lesquels l'investissement est réalisé appliquent des pratiques de bonne gouvernance
- La Française REM retient le principe qui est celui d'une contribution aux objectifs de développement durable (ODD) définis par les Nations Unies. Le fonds contribue à l'ODD n°13 : La lutte contre le réchauffement climatique en alignant les émissions de gaz à effet de serre de ses actifs avec des trajectoires de décarbonatation 1,5°, compatibles avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.
- Il est à noter que le Groupe La Française vise à l'amélioration constante des réponses apportées aux exigences de la réglementation SFDR, au rythme de l'évolution des données disponibles et du développement de méthodologies adaptées. L'évolution de la réglementation et de sa mise en œuvre au niveau national influencera l'évolution et la mise en œuvre de ces dispositifs.

◆ TAILLE DES LOCATAIRES (en % des loyers) :



◆ ACTIVITES DES LOCATAIRES (en % des loyers) :



◆ ANALYSE ISR PAR ACTIF

Opération	Ville	Prix HT AEM	Valeur expertises	Poids	Environnement	Social	Sociétal	Score	Nature
Lumine&Sens	Bordeaux	7,3 M€	7,7 M€	7%	70%	70%	63%	69%	bureaux
Bonne Energie	Pantin	28,8 M€	22,5 M€	20%	96%	83%	84%	92%	bureaux
Romarin	Lille	28,0 M€	28,8 M€	26%	68%	82%	50%	70%	bureaux
K 5	Lyon	9,1 M€	9,3 M€	8%	76%	79%	75%	77%	bureaux
Le Sonate	Montrouge	32,0 M€	26,0 M€	23%	81%	79%	50%	77%	bureaux
Le Liner	Montpellier	18,5 M€	17,7 M€	16%	69%	79%	70%	72%	bureaux
TOTAL		123,8 M€	112,0 M€	100%	78%	80%	63%	77%	

Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com

La Française Real Estate Managers - Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 RCS Paris

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007

Adresse : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris - France

Tél. : +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax : +33 (0)1 44 56 11 00

La Française Immo SR

Reporting trimestriel - 30/09/2025



◆ REPARTITION DE LA POCHE IMMOBILIERE (% expertises)



Sonate
Montrouge (92)

◆ EVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISE



Etoile du Rhin
Strasbourg (67)

◆ APERCU DE L'ETAT LOCATIF

Opération	Ville	Date de livraison	Taux d'occupation financier	Surface	Taux d'occupation physique
Lumine&Sens	Bordeaux	oct.-10	70%	2 970 m ²	67%
Bonne Energie	Pantin	déc.-13	32%	5 737 m ²	42%
Romarin	Lille	janv.-14	100%	8 332 m ²	100%
K 5	Lyon	juin-15	100%	2 312 m ²	100%
Le Sonate	Montrouge	juil.-15	100%	6 229 m ²	100%
Le Liner	Montpellier	avr.-15	97%	7 081 m ²	97%
TOTAL			86%	39 182 m²	86%

◆ ETAT DU PATRIMOINE EN K€

	Encours	Acquisitions	Cessions
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier			
Parts et actions des sociétés	110 985	-	-
Immeubles	7 660	-	-
Compte courant d'actionnaires			
Avoirs bancaires	150	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI			
OPCVM et obligation	585	-	-
Créances	5 564	-	-
TOTAL des actifs de l'OPCI	124 945	-	-
Provision pour collecte non investie	-362	-	-
Dettes	-43	-	-
TOTAL des instruments passif de l'OPCI	-404	-	-
Valeur nette d'inventaire	124 540	-	-

Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com

La Française Real Estate Managers - Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 RCS Paris

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007

Adresse : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris - France

Tél. : +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax : +33 (0)1 44 56 11 00

◆ PERFORMANCE DEPUIS LA CREATION



◆ VALEURS LIQUIDATIVES (€/ACTION)

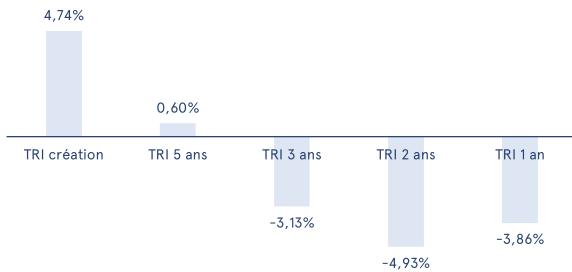
Exercice	mars	juin	sept.	déc.
2025	478 331,88	462 707,81	469 981,42	-
2024	534 790,64	509 819,11	504 836,85	476 553,75
2023	628 614,26	597 452,68	604 814,75	532 345,74
2022	625 073,06	631 243,88	638 691,84	621 346,26
2021	623 494,98	614 185,48	621 538,33	617 848,43

◆ DIVIDENDES (€/action)

Exercice	mars	juin	sept.	déc.	Rendement sur FP*
2025	- €	6 200 €	- €	- €	1,19%
2024	- €	13 740 €	8 836 €	9 500 €	6,07%
2023	- €	14 406 €	- €	43 782 €	11,01%
2022	- €	8 170 €	- €	20 300 €	5,39%
2021	- €	15 000 €	- €	15 000 €	5,68%

* FP = fonds propres investis depuis la création du fonds, commission incluse

◆ TRI (BASE VL)



◆ CONTRIBUTION A LA PERFORMANCE

	3 mois	YTD	1 an	Création
Poche immobilière	1,78%	0,25%	-3,25%	111,06%
Expertises	0,00%	-2,76%	-7,09%	3,05%
Rendement immobilier	1,78%	3,01%	3,84%	108,01%
Financement	0,00%	0,00%	0,00%	-1,29%
Poche liquidités	-0,21%	-0,31%	-0,53%	-11,31%
OPCVM	0,00%	0,02%	0,04%	0,29%
Liquidités et provisions	-0,21%	-0,33%	-0,56%	-11,60%
Total	1,57%	-0,06%	-3,78%	98,46%

◆ FRAIS SUPPORTES EN 2025 PAR LA SPPICAV

	Sur la période En K€	En %	Base En K€	Assiette	Taux annuel du prospectus
Frais de fonctionnement et de gestion	541	0,58%	124 540	Actif Net	2,50% TTC max
dont Commission de gestion perçue par la SDG	397	0,47%	111 980	Valeur d'Expertise	0,60% max TTC
dont Autres frais de fonctionnement et de gestion	144				
Frais d'exploitation immobilière	947	1,02%	124 540	Actif Net	2,60% TTC sur les 3 prochaines années
Frais sur opérations immobilières	384	3,57%	10 763	Valeur d'acquisition / cession HD	3,59% TTC
Commission de mouvement sur opérations immobilières	129	1,20%			1,2% max TTC
Commission de surperformance	-	-			20% TTC de la surperformance

Avertissement

Document simplifié non contractuel, destiné à être remis exclusivement aux porteurs de parts. Les caractéristiques principales du fonds ainsi que les risques associés sont mentionnées dans sa documentation juridique. Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts, rapports annuels et caractéristiques principales disponibles sur internet : www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle -

Sources : données internes, La Française REM

Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com

La Française Real Estate Managers - Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 RCS Paris

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007

Adresse : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris - France

Tél. : +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax : +33 (0)1 44 56 11 00