

Organisme de Placement Collectif en Immobilier

FR0010699686

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 discrétionnaire.

CHIFFRES CLES

Valeur liquidative	420 360,38
Nombre d'actions	264,99019
Actif net	111 391 378,79
Actif brut	117 939 148,18
Souscriptions reçues	140 000 000,00
Capital restant à appeler	-
LTV	0,00%
Ratio de liquidité	5,26%
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
<i>N.B : période de souscription close au 31/12/2013</i>	
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

L'année 2025 a été une année de chocs exceptionnels de politique économique en provenance d'abord des États-Unis, puis en réponse de la part de l'Union Européenne.

L'offensive sur les droits de douane initiée par le Président Trump lors du Liberation Day le 2 avril a suscité des inquiétudes légitimes sur la croissance mondiale. Les accords qui ont suivi ont calmé le jeu (accords de Turnberry avec l'Union européenne en juillet, accords de Busan avec la Chine en octobre). Le commerce international est resté actif, paradoxalement grâce au sursaut exceptionnel des échanges précédant la mise en place des tarifs douaniers mais grâce aussi au dynamisme des échanges intra-asiatiques.

La croissance économique de la zone euro a accéléré en 2025 à 1,4% contre 0,8% en 2024.

La fin d'année a été marquée par une accélération inattendue de l'activité, permettant à la zone euro de dépasser les prévisions initiales. La croissance atteint ainsi 1,5%, poursuivant son redressement après 0,4 % en 2023 et 0,9 % en 2024.

En France, la croissance a ralenti à 0,2% au quatrième trimestre. La consommation des ménages reste en berne. En dépit du net recul de l'inflation, les Français restent prudents et continue d'alimenter une épargne qui se maintient à un niveau historiquement élevé à 18,4% du revenu disponible. L'investissement des entreprises stagne, freiné par les incertitudes fiscales, tandis que le commerce extérieur pèse lourdement sur l'économie, les importations progressant deux fois plus vite que les exportations. L'approche de l'élection présidentielle pourrait se traduire par un regain d'attentisme des entreprises et des ménages.

Marché locatif bureaux Ile-de-France L'offre abondante pèse sur les loyers

L'environnement économique toujours peu porteur, continue de peser sur la demande locative de bureaux en Ile de France. Avec 1 638 100 m² commercialisés, le marché francilien clôt l'année 2025 sur un résultat historiquement faible (hors 2020), en baisse de 9 % sur un an et inférieur de 25 % à la moyenne sur 10 ans.

Malgré un retour au bureau plus affirmé en 2025, l'activité reste contrainte sur l'ensemble des segments de surface. Les entreprises privilégiant les renouvellements de baux courts et le recours aux bureaux opérés, non comptabilisés dans les chiffres de demande placée, contribuent au repli des grandes transactions, limités à 45 signatures en 2025 contre une moyenne post Covid de 58.

Si la recherche de centralité reste un critère stratégique pour de nombreuses utilisateurs, les niveaux élevés de loyers dans les secteurs les plus centraux se heurtent désormais à des contraintes budgétaires plus fortes. L'absence de véritable reprise économique fait de la réduction des coûts une priorité, ce qui déplace progressivement l'intérêt des entreprises vers des localisations hyper accessibles moins centrales, présentant un environnement urbain mixte et de qualité.

L'offre immédiate atteint un nouveau sommet à 6,2 millions de m², portant le taux de vacance moyen en Ile de France à 10,2%. La hausse de l'offre est particulièrement notable dans le Quartier Central des Affaires parisien, où le taux de vacance excède les 5%, signe d'un rééquilibrage du marché. L'offre devrait se maintenir à un niveau élevé en 2026, avant de commencer à refluer en 2027.

Le loyer prime parisien demeure stable à 1 250€ pour le troisième trimestre consécutif, alors même que le nombre d'entreprises en capacité de supporter un tel niveau de loyer tend à diminuer. En parallèle, les loyers moyens s'orientent à la baisse, sous l'effet conjugué d'une offre particulièrement abondante et de marges financières désormais plus contraintes pour les utilisateurs.

Derrière les évolutions des loyers faciaux se cache une érosion rapide des loyers économiques, alimentée par l'augmentation continue des mesures d'accompagnement, y compris à Paris intramuros, confirmant un marché largement favorable aux utilisateurs.

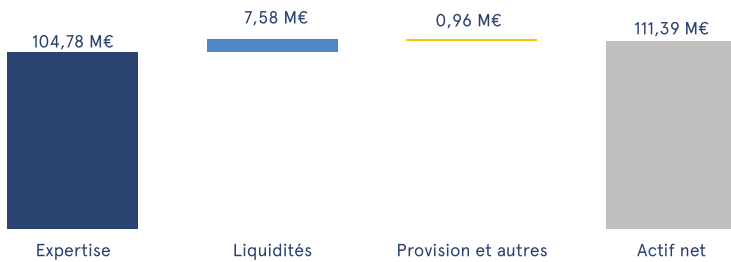
Source : CBRE, MBE, Savills, Rexecode, CIC Market solutions, INSEE, La Française REM

COMMENTAIRE DE GESTION

Au 31 décembre 2025, la valeur liquidative s'établit à 420 360,38 €/part, soit une performance coupons réinvestis de -5,46% sur l'année. La variation s'explique principalement par la distribution à hauteur de 6,4 M€ (soit 4,75% sur fonds propres) incluant la plus-value suite à la cession de Chaponnay, ainsi que la baisse des valeurs d'expertise pour 7,2 M€ (soit -6,43% par rapport au T2 2025 à périmètre constant).

Le 4ème trimestre 2025 a été marqué par la finalisation de la négociation juridique en vue de la signature d'un nouveau bail avec la société GEORGES V GESTION (Groupe NEXITY) sur l'immeuble le ROMARIN à Lille. Il est prévu que cette dernière restitue 5 344 m² (étages hauts), à l'échéance du bail en février 2026, en contrepartie de la signature d'un nouveau bail commercial d'une durée de 3/6/9 ans sur 3 070 m² à la VLM + 8 % de mesures d'accompagnement à effet de février 2026, qui devrait intervenir début d'année 2026. A Montpellier 432 m² ont été loués par la société VLA Energie dans l'immeuble LE LINER, soldant ainsi la vacance locative de cet immeuble. Suite au renouvellement du bail CDC HABITAT SOCIAL sur l'immeuble K5 à Lyon, un appel d'offres en vue de la vente de l'immeuble a été lancé, résultat début d'année 2026.

REPARTITION AGREGÉE 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

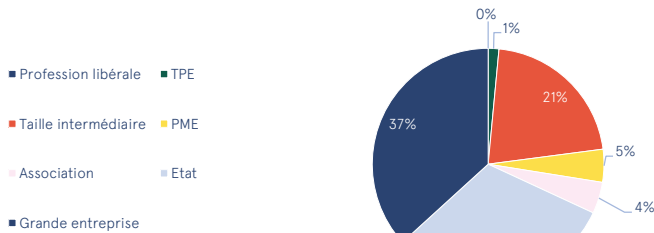
•pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun de ces objectifs

•et que les entreprises dans lesquels l'investissement est réalisé appliquent des pratiques de bonne gouvernance

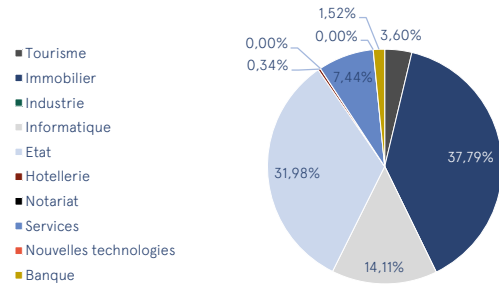
La Française REM retient le principe qui est celui d'une contribution aux objectifs de développement durable (ODD) définis par les Nations Unies. Le fonds contribue à l'ODD n°13 : La lutte contre le réchauffement climatique en alignant les émissions de gaz à effet de serre de ses actifs avec des trajectoires de décarbonation 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€	7,4 M€	7%	70%	70%	63%	69%	bureaux
Bonne Energie	Pantin	28,8 M€	21,1 M€	20%	96%	83%	84%	92%	bureaux
Romarin	Lille	28,0 M€	26,3 M€	25%	68%	82%	50%	70%	bureaux
K 5	Lyon	9,1 M€	9,5 M€	9%	76%	79%	75%	77%	bureaux
Le Sonate	Montrouge	32,0 M€	23,4 M€	22%	81%	79%	50%	77%	bureaux
Le Liner	Montpellier	18,5 M€	17,2 M€	16%	69%	79%	70%	72%	bureaux
TOTAL		123,8 M€	104,8 M€	100%	78%	80%	63%	77%	

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

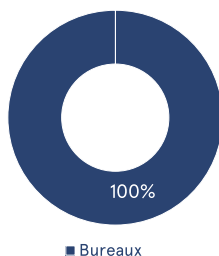
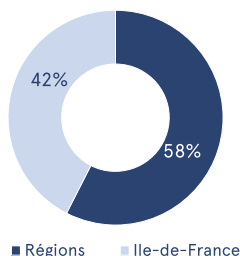
La Française Real Estate Managers - Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 RCS Paris

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

REPARTITION DE LA POCHES IMMOBILIERE (% expertises)

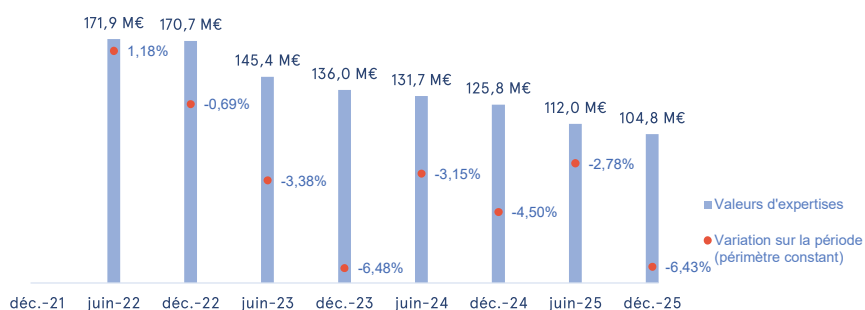


Sonate
Montrouge (92)



Etoile du Rhin
Strasbourg (67)

EVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISE



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	76%	6 229 m ²	73%
Le Liner	Montpellier	avr.-15	100%	7 081 m ²	100%
TOTAL			81%	39 182 m²	82%

ETAT DU PATRIMOINE EN K€

	Encours	Acquisitions	Cessions
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier			
Parts et actions des sociétés	98 235	-	-
Immeubles	7 360	-	-
Compte courant d'actionnaires	-	-	-
Avoirs bancaires	5 616	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI			
OPCVM et obligation	589	-	-
Créances	-	-	-
TOTAL des actifs de l'OPCI	111 800	-	-
Provision pour collecte non investie	-362	-	-
Dettes	-47	-	-
TOTAL des instruments passif de l'OPCI	-409	-	-
Valeur nette d'inventaire	111 391	-	-

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

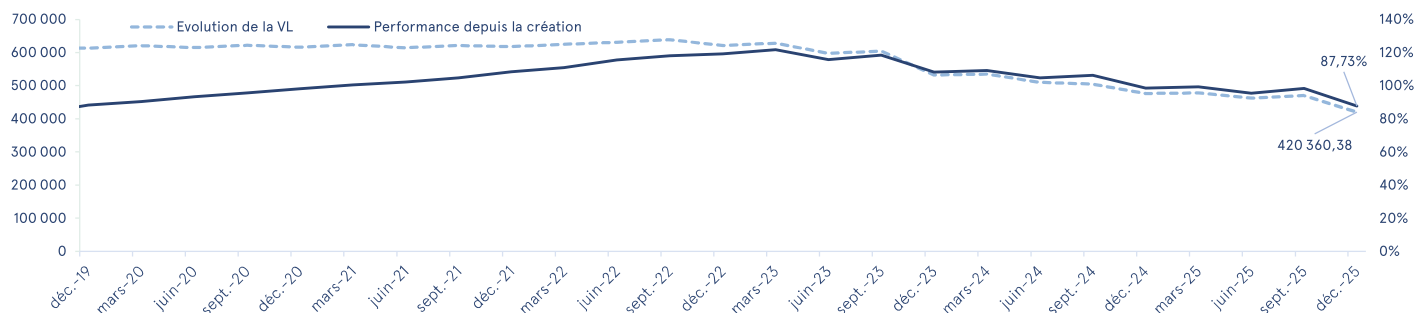
La Française Real Estate Managers - Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 RCS Paris

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	420 360,38
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)**

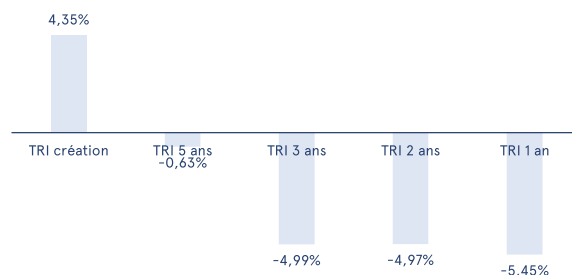
Exercice	mars	juin	sept.	déc.	Rendement sur FP*
2025	- €	6 200 €	- €	24 200 €	5,97%
2024	- €	13 740 €	8 836 €	9 500 €	6,07%
2023	- €	14 406 €	- €	43 782 €	11,01%
2022	- €	8 170 €	- €	20 300 €	5,39%
2021	- €	15 000 €	- €	15 000 €	5,68%

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

◆ **CONTRIBUTION A LA PERFORMANCE**

	3 mois	YTD	1 an	Création
Poche immobilière	-5,86%	-5,61%	-5,61%	98,69%
Expertises	-6,40%	-8,98%	-8,98%	-3,55%
Rendement immobilier	0,54%	3,37%	3,37%	102,24%
Financement	0,00%	0,00%	0,00%	-1,29%
Poche liquidités	0,45%	0,15%	0,15%	-9,68%
OPCVM	0,00%	0,02%	0,02%	0,29%
Liquidités et provisions	0,44%	0,12%	0,12%	-9,97%
Total	-5,41%	-5,46%	-5,46%	87,73%

◆ **TRI (BASE VL)**



◆ **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	942	0,85%	111 391	Actif Net	2,50% TTC max
dont Commission de gestion perçue par la SDG	683	0,65%	104 780	Valeur d'Expertise	0,60% max TTC
dont Autres frais de fonctionnement et de gestion	259				
Frais d'exploitation immobilière	960	0,86%	111 391	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