La Française Immo SR2

Reporting trimestriel - 31/03/2025

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

Organisme de Placement Collectif en Immobilier

FR0011468396

L'objectif de la SPPICAV La Française Immo SR 2 est de proposer aux investisseurs une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur des titres sur un horizon de détention de 15 ans. Les Investissements seront réalisés en direct ou via des sociétés à prépondérance immobilière non cotées dans de l'immobilier d'entreprise socialement responsable de type "core" (bureaux, commerces, locaux d'activité ou logistique essentiellement). Ces actifs seront principalement situés en France et dans l'Espace économique européen.
La gestion est de type discrétionnaire.

CHIFFRES CLES

Valeur liquidative	10 582,91
Nombre d'actions	19120,11372
Actif net	202 346 455,83
Actif brut	252 507 134,23
Souscriptions reçues*	201 129 798,60
Capital restant à appeler	-
Levier immobilier	16,51%
Ratio de liquidité	0,89%

** commissions incluses*

CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPPICAV Professionnelle
Date de création	03/05/2013
Indice de référence	-
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, taux, crédit, d'acquisition en VEFA
Durée de placement recommandée	15 ans

INFORMATIONS COMMERCIALES

Commission de :	
souscription non acquise au fonds	2%
souscription acquise au fonds	3,0%
rachat non acquise au fonds	-
rachat acquise au fonds	-
Montant min de souscription	500 000 €
Prix de souscription	VL + frais
Centralisation des souscriptions	J-1
Centralisation des rachats	J-1
Délai de règlement	6 mois
Période de blocage	10 ans après constitution du fonds
Gate, déclenchement	> 0.1% du nb d'actions dont l'actionnaire est titulaire
Centralisateur	La Française AM Finance Service
Dépositaire	BNP Paribas S.A.
Commissaire aux comptes	Deloitte & Associés
Gestionnaire comptable	BNP Paribas Securities Services
Evaluateurs immobiliers	Auguste Thouard Expertise
Société de gestion	La Française REM
Commercialisateur	La Française AM Finance Service

CONJONCTURE DE MARCHE

Un climat particulièrement instable
En France, selon l'INSEE, la croissance du PIB ne dépasserait pas 0,1% au premier trimestre et 0,2% au deuxième. Seule la demande intérieure contribuerait positivement à la croissance. En vertu de la politique de consolidation budgétaire visant à réduire le déficit public, le moteur de la dépense publique s'éteindrait, notamment au premier trimestre dont les dépenses budgétaires sont régies par la loi spéciale votée en décembre 2024 faute de budget. Au total, l'économie française devrait connaître un net ralentissement de sa croissance en 2025 à 0,6%.
Dans le sillage de la désinflation mondiale après les chocs de la Covid-19 puis de la guerre en Ukraine, les taux directeurs des banques centrales s'inscrivent en baisse depuis début 2024. Mais cette détente se fait lentement et ne se propage que peu au taux d'intérêt long terme en raison des incertitudes liées à l'environnement géopolitique et aux politiques de relance en Europe. La montée des tarifs douaniers représente théoriquement un choc temporaire sur les taux d'inflation, qui pourrait différer mais normalement ne pas annuler la poursuite des baisses des taux directeurs. Au premier trimestre 2025, la Banque Centrale Européenne a abaissé une nouvelle fois ses taux directeurs de 25 pbs qui s'établissent à 2,75%.
Source : CIC Market Solutions, Rexecode, INSEE

Marché locatif bureaux Ile-de-France
Un marché grippé par les incertitudes
Face à un contexte géopolitique instable et des perspectives économiques et financières incertaines pour de nombreuses entreprises, le premier trimestre 2025 s'inscrit dans la lignée du deuxième semestre 2024, et affiche un nouveau recul de la demande placée. 419 000m² ont été commercialisés sur les trois premiers mois de l'année, le deuxième volume le plus faible de la décennie, en baisse de 6% sur un an et de 20% par rapport à la moyenne des dix dernières années.
Si les utilisateurs continuent à privilégier la centralité, un nombre croissant se tourne vers les actifs de dernière génération en périphérie proche, qui offrent des conditions financières plus attractives. Au premier trimestre 2025, Paris Intra-muros voit sa part dans la demande placée baisser de 47% en moyenne en 2024 à 40% au premier trimestre 2025, quand le Croissant Ouest et la première couronne progressent et totalisent chacun plus de 20% du marché locatif.
L'offre immédiate marque une nouvelle hausse en début d'année et atteint 5,8 millions de m² se rapprochant du seuil de 10% de vacances en Ile-de-France. Le marché reste polarisé avec des équilibres offre/demande très contrastés selon les marchés. Paris Intra-muros a connu la plus forte progression de l'offre au cours des douze derniers mois, signe de la confiance des promoteurs sur cette zone et du ralentissement de l'activité locative. Le taux de vacance parisien de 6,3% fin mars 2023 devrait permettre de fluidifier le marché. La vacance atteint 14,6% à La Défense et plus de 20% dans certains marchés en périphérie.
En première périphérie, les valeurs locatives sont toujours orientées à la baisse mais pourraient se stabiliser, aidées par les phénomènes de report de la demande dans des marchés plus compétitifs en termes de loyer. Dans Paris QCA, la période de hausse des loyers laisse place à une phase de stabilisation avec un loyer prime facial qui se consolide à 1 200€/m²/an. Les mesures d'accompagnement atteignent 26,3% du loyer facial en moyenne au 4e trimestre 2024. Leur niveau continue à être fortement corrélé à la vacance, s'échelonnant de 15% dans les localisations centrales à 39% à La Défense.
Source : CBRE, MBE, JLL, BNP Paribas Real Estate

COMMENTAIRE DE GESTION

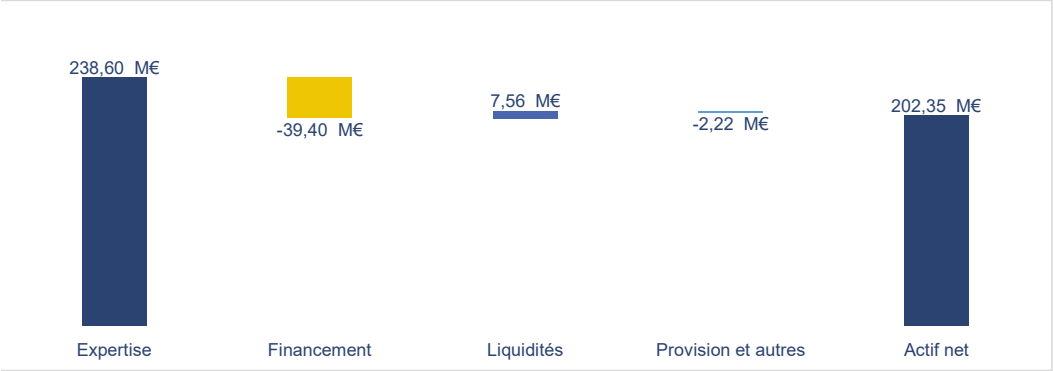
Au 31 mars 2025, la valeur liquidative s'établit à 10 582,91 €, soit une performance de 1,28% sur le premier trimestre 2025.

Sur le 1er trimestre 2025, le rendement immobilier est affecté par :
- vacance totale, à partir de fin octobre 2024, de l'immeuble Akoya 2 situé à Boulogne, à la suite de la liquidation du mono locataire (7% des loyers),
- vacance de l'immeuble Higashi situé à Lyon,
- impayés pour 1,2 M€ dont 0,8 M€ pour l'ancien locataire de l'immeuble Akoya 2.

Le locataire Osmos Groupe, de l'immeuble Aviso Bat B a annulé son congé (pour un départ prévu sur le S1 2025) et a rénogicié son bail.
Le locataire GRDF, sur l'immeuble Irisium, a libéré une surface de 579 m² au 5 février 2025 (convention d'occupation précaire avec mise à disposition gratuite).
La commercialisation des lots vacants est en cours.

Un acompte sur dividendes de 110€/part, soit 1,04% sur fonds propres, sera versé sur le 2ème trimestre 2025.

REPARTITION AGREGEE DE L'ACTIF NET



Le Counord
Bordeaux (33)

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.

ANALYSE ISR PAR ACTIF

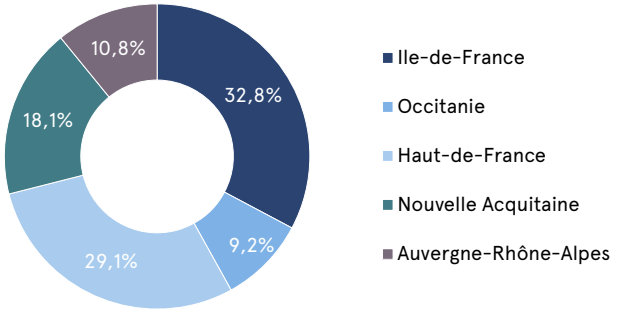
Opération	Ville	Prix HT AEM	Valeur expertises	Poids	Environnement	Social	Sociétal	Score	Nature
Higashi	*Lyon*	26,3 M€	25,9 M€	11%	95%	89%	62%	90%	bureau
Le Conex	*Lille*	31,4 M€	34,1 M€	14%	82%	98%	86%	86%	bureau
Irisium	*Lille*	27,2 M€	25,4 M€	11%	67%	78%	62%	70%	bureau
Courcelles	*Paris*	30,6 M€	39,9 M€	17%	75%	97%	44%	77%	bureau
Parc Europe	*Marcq en Baroeul*	9,9 M€	10,0 M€	4%	62%	83%	80%	70%	bureau
Dubarry II	*Toulouse*	13,0 M€	12,9 M€	5%	78%	92%	90%	83%	bureau
Le Thalie	*Montpellier*	8,5 M€	9,1 M€	4%	67%	89%	89%	76%	bureau
Akoya 2	*Boulogne*	20,6 M€	14,3 M€	6%	75%	86%	70%	77%	bureau
Aviso Bâtiment	*Puteaux*	31,3 M€	24,1 M€	10%	62%	96%	70%	72%	bureau
Le Counord	*Bordeaux*	15,9 M€	15,0 M€	6%	82%	77%	67%	79%	bureau
G7 - G8	*Bordeaux*	22,5 M€	28,3 M€	12%	78%	84%	56%	77%	bureau
TOTAL		**237,2 M€**	**238,6 M€**	**100%**	**76%**	**89%**	**68%**	**78%**	

La Française Immo SR2

Reporting trimestriel - 31/03/2025

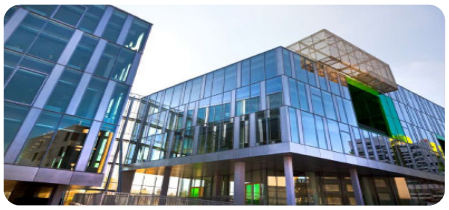
LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

REPARTITION DE LA POCHE IMMOBILIERE (% expertises)



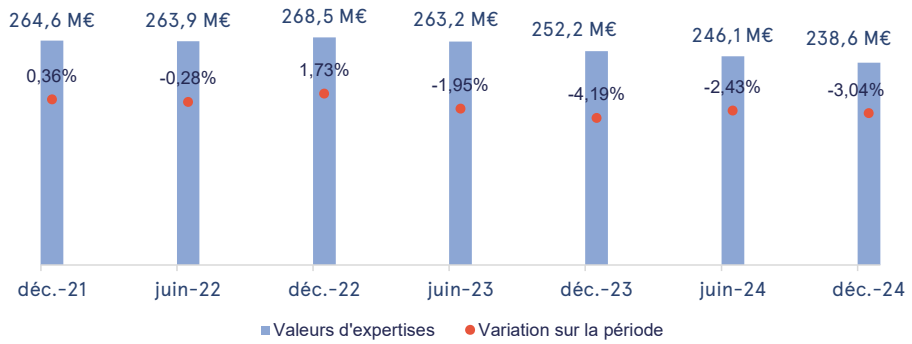
Campus Aviso
Puteaux

Higashi
Lyon (69)



Irisium
Lille (59)

VALEURS D'EXPERTISE



APERCU DE L'ETAT LOCATIF

Opération	Ville	Date de livraison	Taux d'occupation financier	Surface
Higashi	Lyon	juil.-15	17%	5 821 m²
Irisium	Lille	déc.-14	80%	9 024 m²
Courcelles	Paris	oct.-15	100%	2 604 m²
Parc Europe	Marcq en Baroeul	sept.-16	100%	4 553 m²
Le Thalie	Montpellier	sept.-16	100%	3 020 m²
Akoya 2	Boulogne	sept.-16	0%	1 961 m²
Dubarry II	Toulouse	avr.-17	100%	4 092 m²
Le Conex	Lille	oct.-17	100%	7 572 m²
Aviso Bâtiment B	Puteaux	avr.-17	54%	4 587 m²
Le Counord	Bordeaux	janv.-19	100%	4 488 m²
G7	Bordeaux	mars-19	100%	4 468 m²
G8	Bordeaux	juin-19	100%	4 347 m²
TOTAL			**79%**	**56 538 m²**

ETAT DU PATRIMOINE EN K€

	Encours	Acquisitions	Cessions
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier			
Parts et actions des sociétés	188 001	-	-
Immeubles	-	-	-
Compte courant d'actionnaires	12 189		
Avoirs bancaires	2 242	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI			
OPCVM et obligation	-	-	-
Créances	-	-	-
TOTAL des actifs de l'OPCI	**202 432**	**-**	**-**
Depôts de garanties reçus	-	-	-
Dettes	-86	-	-
TOTAL des instruments passif de l'OPCI	**-86**	**-**	**-**
Valeur nette d'inventaire	**202 346**	**-**	**-**

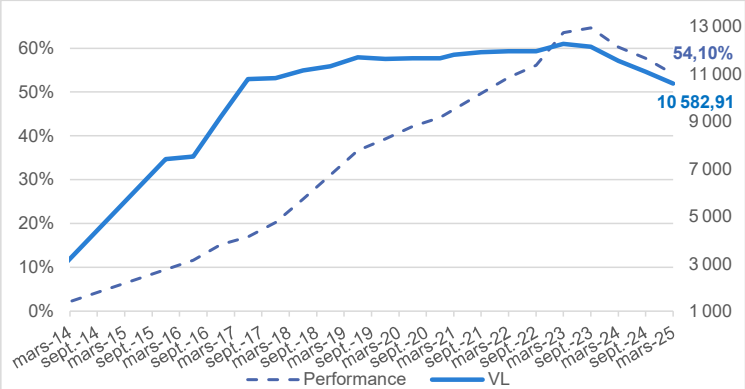
Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com
La Française Real Estate Managers - Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 RCS Paris
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007
Adresse : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris - France
Tél. : +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax : +33 (0)1 44 56 11 00

La Française Immo SR2

Reporting trimestriel - 31/03/2025

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

PERFORMANCE DEPUIS LA CREATION



G7 - Bordeaux (33)

VALEURS LIQUIDATIVES (€/ACTION)

Exercice	mars	juin	sept.	déc.
2025	10 582,91	-	-	-
2024	11 548,77	10 986,92	11 088,29	10 449,33
2023	12 261,57	11 972,73	12 135,51	11 391,05
2022	11 949,04	11 815,27	11 946,92	12 023,34
2021	11 800,27	11 797,51	11 913,01	11 844,89
2020	11 740,79	11 653,46	11 762,25	11 650,30
2019	11 300,76	11 693,37	11 786,49	11 624,94
2018	10 739,60	11 144,77	11 246,49	11 311,56

DIVIDENDES

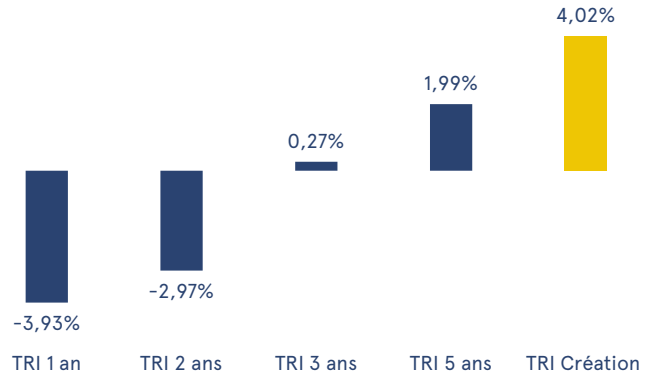
Exercice	mars	juin	sept.	déc.	Rendement sur FP*
2025	- €	- €	- €	- €	0,0%
2024	- €	272 €	- €	250 €	5,0%
2023	- €	210 €	- €	255 €	4,4%
2022	- €	220 €	- €	250 €	4,5%
2021	- €	180 €	- €	250 €	4,1%
2020	- €	205 €	- €	172 €	3,6%
2019	105 €	- €	- €	294 €	3,8%
2018	147 €	- €	- €	315 €	4,4%

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

CONTRIBUTION A LA PERFORMANCE

	3 mois	YTD	1 an	Création
Poche immobilière	**1,58%**	**1,58%**	**-1,70%**	**42,39%**
Expertises	0,00%	0,00%	-6,24%	10,10%
Rendement immobilier	1,58%	1,58%	4,53%	32,29%
Financement	**-0,08%**	**-0,08%**	**-0,30%**	**-2,15%**
Poche liquidités	**-0,23%**	**-0,23%**	**-1,84%**	**13,86%**
OPCVM	0,00%	0,00%	0,00%	1,25%
Liquidités et provisions	-0,23%	-0,23%	-1,84%	12,61%
Total	**1,28%**	**1,28%**	**-3,85%**	**54,10%**

TRI (BASE VL)



FRAIS SUPPORTES EN 2025 PAR LA SPPICAV

	Sur la période En K€	Sur la période En % Annualisé	Base En K€	Assiette	Taux annuel du prospectus
Frais de fonctionnement et de gestion	428	0,85%	202 346	Actif Net	1,71% TTC max
dont Commission de gestion perçue par la SDG	358	0,60%	238 600	Valeur d'expertise	0,60% max TTC
dont Autres frais de fonctionnement et de gestion	70				
Frais d'exploitation immobilière	126	0,25%	202 346	Actif Net	2,60% TTC sur les 3 prochaines années
Frais sur opérations immobilières	-	-		Valeur d'acquisition ou cession HD	3,59% TTC
Commission de mouvement sur opérations immobilières	-	-			1,20% max TTC
Commission de 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.lafrancaise.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