

FPCI LF VALUE ADD SELECTION



Fonds fiscal éligible au dispositif fiscal 150-0 B Ter*

Les marchés immobiliers ont fortement corrigé depuis 2023, créant de nombreuses opportunités d'investissement. En parallèle, le parc immobilier français nécessite des transformations structurelles afin de répondre aux besoins de la transition énergétique et aux nouveaux usages. Dans ce contexte, La Française REM lance un fonds à stratégie Value Add éligible aux dispositifs fiscaux 150-0 B Ter et 163 quinquies B*.

- Un momentum de marché favorable**
De nouvelles opportunités liées au contexte économique et aux marchés immobiliers
- Une stratégie à création de valeur**
Sur toutes typologies d'actifs immobiliers en France
- Une gestion assurée par La Française REM**
Un savoir-faire reconnu en Value Add et une capacité de sourcing établie

Objectifs & principales caractéristiques

Structuration : FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement)

Fonds fiscal : Oui*

Commercialisation : France

Code ISIN : Part A – FRO014013OW2 | Part R – FRO014013OXO

Clients : professionnels ou avertis, conformément aux dispositions des articles L. 411-2-1 2° et D. 411-2-1 du CMF¹

Fiscalité : éligible aux dispositifs fiscaux 150-0 B Ter et 163 quinquies B*, exonération à l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Localisation : Île-de-France & grandes métropoles régionales

Type de projet : marchand de biens, rénovation, restructuration ou reconversion, etc.

Secteurs : bureau, logistique, résidentiel, commerce, etc.

Durabilité : article 8 au sens du règlement SFDR² (promotion de caractéristiques environnementale liées à la lutte contre les changements climatiques)

10 ans
Durée de vie du fonds
Prorogable 2 fois 1 an

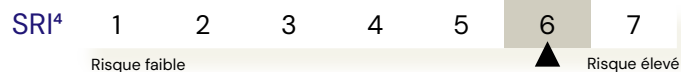
10% TRI³
cible net de frais
Objectif de TRI calculé sur une période de 5 ans tandis que la durée de détention recommandée du fonds est de 10 ans.

>30 M€
Equity

500 K€
Ticket minimum

3 mois
Période de collecte
Renouvelable une fois

5 opérations
ciblées minimum



¹Code Monétaire et Financier ²SFDR: Application du règlement UE 2019/2088 dit Règlement Disclosure et de la position recommandation AMF 2020-03. ³TRI (Taux de Rendement Interne) des investisseurs n'ayant pas opté pour le régime d'exonération fiscale de l'Article 163 quinquies B du CGI, après frais et imposition (fiscalité de l'investisseur non incluse). Ce rendement cible de l'investissement n'est pas garanti et ne constitue qu'un objectif de gestion défini par la société de gestion LFREM. Le fonds ne bénéficie d'aucune garantie en capital et les souscripteurs pourraient perdre tout ou partie du capital initialement investi. ⁴L'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. ⁵Hors droits.
Source La Française : 31/12/2025

Principaux frais

Commission de souscription non acquise au fonds
2,00% max (non soumis TVA) des souscriptions

Commissions prélevées par la Société de Gestion, payées par le FPCI ou ses filiales.

La société de gestion se réserve la possibilité de rétrocéder 2% du montant total des souscriptions au distributeur.

Acquisition : 1,85% HT (2,22% TTC) du prix HD⁵ d'acquisition
Financement : 0,50% HT (0,60% TTC) du montant de la dette

Cession : 0,70% HT (0,84% TTC) du prix HD⁵ de cession
Asset Management : 2,00% HT (2,40% TTC) par an du prix HD⁵ + du montant des travaux

Soit 4,85% (5,82% TTC) max HT par an du montant total des souscriptions

Commission de surperformance

10% HT (12% TTC) de la marge si TRI³ >10%

15% HT (18% TTC) de la marge si TRI³ >12%

20% HT (24% TTC) de la marge si TRI³ >15%

Principaux risques associés

Risques liés de perte en capital

Risques liés à la gestion discrétionnaire

Risques liés aux contrats de promotion immobilière

Risques fiscaux

Risques d'illiquidité

Risques de contrepartie

Risques liés à la valorisation des Sociétés du Portefeuille

Risques en matière de durabilité

*Le présent document ne constitue pas une analyse du respect des conditions et obligations déclaratives régissant l'apport initial de titres aux Investisseurs personnes morales par leurs associés personnes physiques dans le cadre du dispositif de l'apport-cession issu de l'article 150-0 B ter du CGI. Le présent document ne constitue pas une analyse du respect des conditions par leurs associés personnes physiques dans le cadre du dispositif issu de l'article 163 quinquies B du CGI. En tout état de cause, les Investisseurs sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel préalablement à leur investissement dans le Fonds afin de s'assurer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier. Avant toute souscription les investisseurs doivent s'assurer qu'ils remplissent les conditions d'éligibilité propres au 150-0 B Ter ou au 163 quinquies B s'ils souhaitent bénéficier de l'un de ces dispositifs fiscaux. Les dispositions fiscales valent à date d'analyse et de présentation, celles-ci peuvent évoluer dans le temps avec des impacts potentiellement défavorables (rétroactivité de certaines lois fiscales).

Calendrier & méthodologie

Janvier à mars 2026

Avril 2026 à mars 2031

À partir d'avril 2031

Constitution, démarches dépositaire & AMF

Commercialisation
3 mois renouvelable 1 fois

Sourcing & acquisition des actifs immobiliers
Sélection rigoureuse et partenariat avec des experts immobiliers

Gestion des actifs immobiliers et création de valeur
Travaux, changement d'usage, repositionnement, stratégie locative, performance énergétique, obtention de labels, etc.

Arbitrage des actifs immobiliers

Liquidation du fonds

Au plus tard mai 2035, soit 10 ans après la constitution*.

*sauf en cas de prorogation éventuelle du fonds. Le calendrier est fourni à titre indicatif et ne constitue pas un engagement du fonds.

Exemples d'opportunités récemment étudiées et modélisées par La Française REM

Non garanti



Bureau | Paris (75)

Futur immeuble de bureau entièrement restructuré ayant déjà obtenu un permis de construire purgé de tout recours au sein du Quartier Central des Affaires élargi.

~ 2 200 m²
Surface totale

TRI' 10%
Cible

T4 2027
Livraison estimée

~ 16 M€
Montant d'equity de l'opération

2 certifications visées



Logistique | Eure (27)

Plateforme logistique située dans une zone industrielle stratégique entre Paris et Le Havre constituant un projet exceptionnel répondant aux nouveaux modes de consommation.

~ 37 300 m²
Surface totale

TRI' 11%
Cible

T4 2026
Livraison estimée

~ 19 M€
Montant d'equity de l'opération

1 certification visée



Bureau | Île-de-France (92)

Immeuble de bureau situé à proximité immédiate du métro et nécessitant une restructuration complète lui permettant de devenir un immeuble référence du secteur.

~ 2 800 m²
Surface totale

TRI' 12%
Cible

T2 2028
Livraison estimée

~ 15,5 M€
Montant d'equity de l'opération

2 certifications visées

Le Value Add immobilier

Approche active de gestion visant à repositionner un bien sur son marché par l'amélioration de ses caractéristiques (rénovation, restructuration, extension, changement d'usage, vente à la découpe, etc.).

Ces actions permettent de proposer aux acheteurs un immeuble rénové clé en main et d'en augmenter la valeur. Elles permettent également d'améliorer la performance locative du bien, en attirant des locataires solides et à long terme.

Stratégie plus risquée et nécessitant une expertise d'asset management élevée, elle permet d'acquérir des biens vacants, obsolètes ou en situation de sous-performance ou à un prix décoté et de les repositionner aux derniers standards immobiliers.

Source La Française : 31/12/2025.

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

'TRI (Taux de Rendement Interne) de l'opération après frais et imposition. Ce rendement cible de l'investissement n'est pas garanti et ne constitue qu'un objectif de gestion défini par la société de gestion.

Un savoir-faire déjà éprouvé en Value Add, avec des opérations emblématiques réalisées depuis 2018



Notre-Dame des Champs, Paris 6°
École / Résidentiel – 3 610 m²

TRI¹ projeté* ~19%

Ce projet de réhabilitation d'anciens bureaux semi-industriels, vendus en 2020, propose une mixité ambitieuse combinant des espaces de bureaux occupés par un établissement d'enseignement supérieur et des logements de haut standing qui, dotés de terrasses, se distinguent par un design soigné et une qualité premium.

La partie basse a été vendue en Vente en l'état future d'achèvement en juin 2021 à une Université.



La Fayette, Paris 9°
Bureaux – 1 780 m²

TRI¹ ~32%

Projet de restructuration complète incluant la rénovation de la façade ainsi que des espaces intérieurs, cet immeuble de bureaux a obtenu des certifications environnementales et énergétiques de premier plan, telles que HQE Excellent et BREEAM Excellent.

Cette réhabilitation a permis de réaliser une plus-value significative lors de la vente à un acteur français de l'assurance.

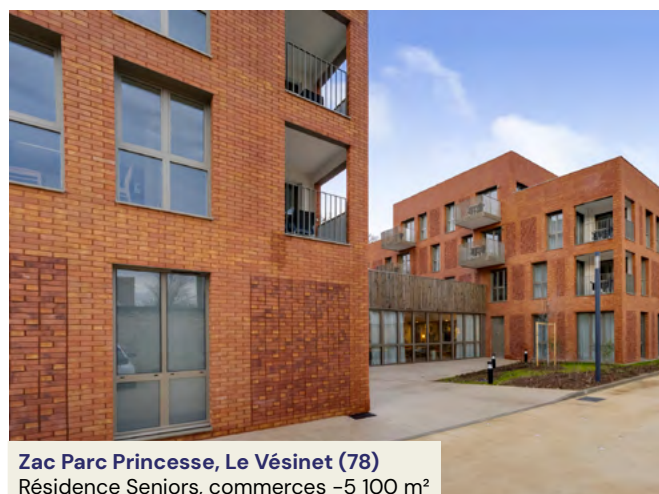


Avenue du Maréchal Juin, Boulogne-Billancourt² (92)
Résidentiel – 5 050 m²

TRI¹ ~9%

Situé dans un quartier résidentiel, cet ensemble de bureaux obsolètes a été acquis en vue d'une démolition totale, permettant la création de logements avec parkings souterrains. L'intégration de ce projet dans un quartier en plein essor a été un succès, avec la totalité des logements désormais vendus.

Cette restructuration a abouti à la réalisation de quatre bâtiments dont deux ont été vendus par lots, tandis que les deux autres ont été cédés à un acteur public du logement social, répondant ainsi aux besoins de la ville en matière de logements sociaux.



Zac Parc Princesse, Le Vésinet (78)
Résidence Seniors, commerces – 5 100 m²

TRI¹ ~32%

Projet ayant permis la transformation d'un terrain vague en une résidence seniors, répondant à un fort besoin de logements, livrée en 2022.

La partie libre du programme a été vendue en 2021 à un acteur français de l'assurance, tandis que la partie sociale a été cédée à un bailleur reconnu en 2020. Les commerces prévus en rez-de-chaussée ont été acquis par la Mairie du Vésinet afin d'y aménager un centre médical.

La Française Real Estate Managers, un leader de l'asset management immobilier en France et en Europe

La Française Real Estate Managers est la société de gestion immobilière du groupe La Française, 6^{ème} pôle de gestion d'actifs français¹ et pôle d'expertise (cotés et non cotés) de Crédit Mutuel Alliance Fédérale.

Nos experts couvrent l'ensemble des métiers de l'investissement et de la gestion d'actifs et gèrent un patrimoine qui contribue au développement économique des villes (bureaux, commerces, logistique, tourisme, viticole) et qui répond aux besoins des citoyens (résidentiel classique, coliving, résidences étudiantes et seniors, santé).

Convaincus qu'une politique durable garantit la préservation des actifs sur le long terme pour nos investisseurs et nos locataires, nous intégrons depuis plus de 15 ans des critères ESG² à chaque étape de notre gestion.

26,4 Mds€ encours gérés

+1 900 actifs immobiliers

220 experts en Europe

3 pôles de gestion

France, Allemagne & Royaume-Uni

*Une société du groupe La Française,
pôle d'expertise de gestion d'actifs de*



Une équipe dédiée d'experts



Antoine LE TREUT
Directeur Général
Adjoint Institutionnel
France



Leslie VILLATTE
Directrice Investissement
& Business Development
Institutionnel France



Xavier BARREYAT
Directeur Asset &
Fund Management
Institutionnel France

” Avec notre connaissance profonde du marché français, une capacité de sourcing établie et nos récentes opérations de value-add, soyez convaincus que nos équipes apporteront leur expérience en matière d'immobilier de dernière génération avec pour objectif d'offrir aux investisseurs du FPCI LF Value Add Selection un rendement attractif, créant à terme de la valeur pour tous.

Antoine LE TREUT
Directeur Général Adjoint Institutionnel France

Source La Française : 31/12/2025.

¹Retraitement effectué à partir classement IPE TOP 500. ²Environnemental Social Gouvernance. Photos non contractuelles. Les exemples d'investissements donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions. 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.



DOCUMENT CONFIDENTIEL À CARACTÈRE PROMOTIONNEL DESTINÉ AUX CLIENTS PROFESSIONNELS OU AVERTIS ET RÉSERVÉ AUX POTENTIELS SOUSCRIPTEURS.

Les informations contenues dans cette présentation ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Les éléments d'information, opinions et données chiffrées sont considérés comme fondés ou exacts au jour de leur établissement en fonction du contexte économique, financier et boursier du moment et reflètent le sentiment à ce jour du groupe La Française sur les marchés et leur évolution. Elles n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification. Il est rappelé, par ailleurs, que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Compte tenu des risques d'ordre économique et boursier, il ne peut être donné aucune assurance que les produits présentés atteindront leur objectif. La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM du 24/06/2014, au titre de la directive 2011/61/UE, www.amf-france.org. Crédit photo : ©SimonGuesdon