

# Épargne Foncière

LA FRANÇAISE REM

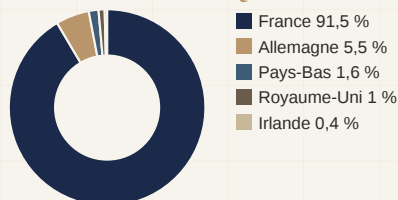
SCPI de bureaux France créée en 1968, en phase d'arbitrage : 247 actifs, prix coupé de 19,8 % en 2025, décote de 4,9 % au 31/12/2025 — photo mise à jour au 30/06/2026 dans l'encart page 2.

## LES CHIFFRES CLÉS

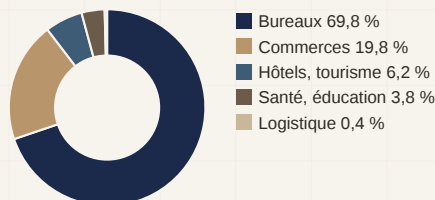
|                                     |                                                              |                                             |                                 |                                        |                            |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|
| <b>4 143,7 M€</b><br>CAPITALISATION | <b>670 €</b><br>PRIX DE LA PART                              | <b>4,86 %</b><br>DISTRIBUTION 2025          | <b>3,89 %</b><br>REND. EN PLACE | <b>22,7 %</b><br>LTV (ASPIM consolidé) | <b>90,4 %</b><br>TOF 2025  |
| <b>247</b><br>ACTIFS                | <b>-4,85 %</b><br>ÉCART PRIX /<br>RECONSTITUTION AU<br>31/12 | <b>7,2 %</b><br>FILE DE RETRAIT AU<br>31/12 | <b>Art. 9</b><br>SFDR           | <b>nov. 1968</b><br>CRÉATION           | <b>-0,96 %</b><br>RGI 2025 |

RGI (distribution +  $\Delta$  valeur de réalisation/part) : 2023 **-3,97 %** · 2024 **-8,62 %** · 2025 **-0,96 %** — sur valeur de réalisation, pas de reconstitution · Sans Filtre™

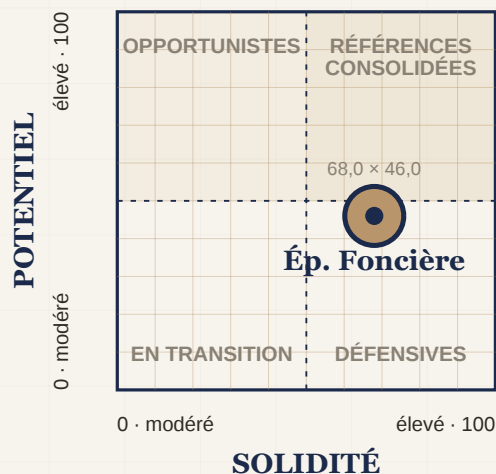
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### SECTEURS



## Le profil en un coup d'œil



### Solidité — intermédiaire

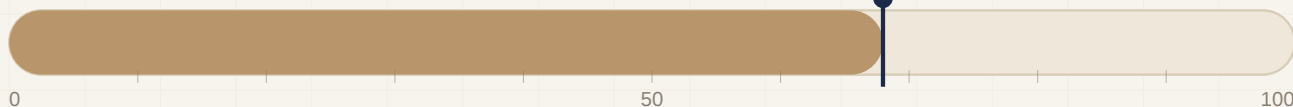
Granularité (247 actifs), reporting exemplaire et frais bas ; solidité entamée par la file de retrait, la baisse des expertises de bureaux franciliens et la vacance en hausse.

### Potentiel — modéré

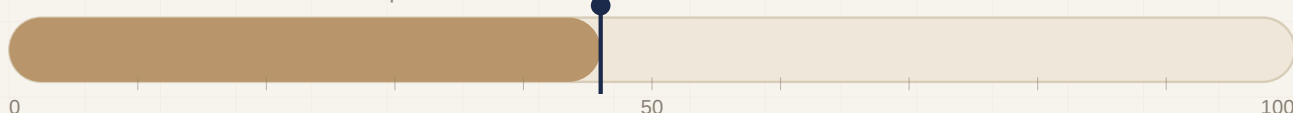
Profil en transition : prix coupé, dividende en repli et valeur de réalisation en recul — le plan d'arbitrage (cessions, désendettement, travaux) est la variable clé. Dernier Potentiel du panel au 31/12/2025.

Scores issus de La Grille SCPI Sans Filtre™, méthodologie propriétaire appliquée aux documents publics — exemple à titre informatif et pédagogique, ni conseil en investissement ni recommandation. Aucun classement d'autres SCPI.

**Solidité** · 11e sur 25 SCPI du panel



**Potentiel** · 25e sur 25 SCPI du panel



## Ce qui me plaît

- ✓ Reporting parmi les plus complets du panel : ratio ASPIM consolidé publié, valeurs semestrielles dès le 30/06/2026, expertises détaillées par actif.
- ✓ Granularité réelle : 247 actifs, top 3 locataires 8 % des loyers.
- ✓ Frais dans le bas du marché : souscription 7,50 % HT, gestion 10 % HT — TER Sans Filtre™ parmi les moins chers du panel.
- ✓ Plan d'arbitrage actif : 5 actifs cédés pour 31,2 M€ au T2 2026, produit affecté aux travaux et au désendettement.
- ✓ Acompte trimestriel maintenu à 5,52 €/part au T2 2026.

## Mon regard sans filtre

- ▲ Prix de part coupé de 19,76 % en 2025 (835 → 670 €) ; valeur de réalisation encore en recul de 9,5 % au S1 2026.
- ▲ File de retrait : 7,2 % du capital au 31/12/2025, 8,5 % au 30/06/2026 — collecte nette négative en 2025, sortie non garantie.
- ▲ Dividende en repli de 15 % en 2025 (36,72 → 31,20 €/part), partiellement puisé dans le report à nouveau.
- ▲ Bureaux franciliens > 50 M€ sous pression : expertises -10,5 % au S1 2026 (Axialys -54 %), vacance en hausse.
- ▲ RGI 2025 négatif (-0,96 %) : la distribution est effacée par le recul de la valeur de réalisation par part — le TD seul ne le montre pas (état du patrimoine, RA).

### DEPUIS L'ARRÊTÉ DU 31/12/2025 — MISE À JOUR AU 30/06/2026 (BT T2 n°26-03)

Les notes ci-contre photographient le 31/12/2025 (RA 2025). Depuis cet arrêté, le bulletin du 2e trimestre 2026 publie : valeur de réalisation en baisse de 9,5 % (526,14 € par part au 30/06/2026) ; le prix de part inchangé de 670 € passe d'une décote de 4,9 % à une SURCOTE de 5,0 % sur la valeur de reconstitution (637,91 € au 30/06/2026) ; file de retrait à 8,5 % du capital (523 947 parts) ; TOF à 88,3 % ; WALB portefeuille publié pour la première fois : 3,3 ans ; fermeture administrative de la Tour Montparnasse signalée au bouclage du bulletin.

Réserves — (1) Recalculées au 30/06/2026, les notes ressortiraient à ≈ 65,6 (Solidité) et 38,9 (Potentiel) — sensibilité consignée, hors photo. (2) Valeurs semestrielles non auditées (de droit) ; prochain arrêté annuel : RA 2026.

### LE TER SANS FILTRE™ · coût réel annualisé sur la durée

10 ans

**1,41 %**

15 ans

**1,27 %**

20 ans

**1,11 %**

Composantes : gestion 10 % · souscription 7,5 % (amortie) · acquisition 0 % (réemploi) · cession 1,25 % · levier ×1,29. 10 ans : hors commission de cession (colonne informative). Parmi les moins chers du panel.

Indicateur propriétaire Sans Filtre™ — distinct du RIY (DIC) réglementaire ; hors travaux et arbitrage de parts.

### DÉTENTION EN ASSURANCE-VIE · 4 contrats étudiés au 29/08/2026 — non exhaustif

Référencée sur 2 des 4 contrats étudiés. Linxea Spirit 2 (Spirica) : entrée 5,50 % (7,50 % HT en direct), 100 % des loyers reversés, UC souscrite et valorisée en valeur de retrait (92,50 % du prix de souscription), jouissance identique au direct (1er jour du mois suivant), pénalité 3 % si sortie avant 3 ans. Placement Direct Vie (Swiss Life) : acquisition 100 % / retrait 92,5 % du prix de souscription, 100 % des loyers — conditions publiées le 07/10/2022, non reconfirmées depuis.

TER Sans Filtre™ via Linxea Spirit 2 (lecture structurelle, 10/15/20 ans) ≈ 1,71 / 1,63 / 1,51 %/an, contre 1,41 / 1,27 / 1,11 % en direct : l'entrée réduite ne compense pas les 0,50 %/an de frais du contrat. Fiscalité de l'assurance-vie hors TER, lecture séparée.

Liquidité : en direct, la sortie dépend du marché des parts (file 8,5 % au 30/06/2026) ; via le contrat, valeur de rachat servie par l'assureur — Spirica pouvant suspendre temporairement rachats partiels et arbitrages du support (engagement sur le nombre d'UC, non leur valeur).

Conditions à leur date de pièce, susceptibles d'évolution — aucune recommandation de contrat ; le choix d'une enveloppe relève d'une étude personnalisée.

## RÉSERVER UN ÉCHANGE

analyse approfondie selon votre horizon

[calendly.com/bieber-clement/30min](https://calendly.com/bieber-clement/30min)

ou par email : [clement@clement-bieber-patrimoine.com](mailto:clement@clement-bieber-patrimoine.com)

## GUIDE & SIMULATEUR SCPI GRATUITS

[clement-bieber-patrimoine.com/guide-gratuit-scp-etf](https://clement-bieber-patrimoine.com/guide-gratuit-scp-etf)

Analyse fondée sur La Grille SCPI Sans Filtre™, ma méthodologie propriétaire d'évaluation multi-critères, appliquée à partir des documents publics de la société de gestion (rapport annuel et note d'information). Photo au 31/12/2025 (RA 2025) — encart de mise à jour au 30/06/2026 (BT T2 n°26-03), édition du 29/08/2026.

Clément Bieber · Conseiller en gestion de patrimoine · CGPC® · CFP® · Certification AMF · ORIAS n°25001269 · Mandataire d'Intermédiaire d'Assurance (MIA) · Apporteur d'affaires CIF

Ancien gérant de fonds immobiliers — 10 ans en gestion institutionnelle.

L'auteur peut percevoir une rémunération en cas d'investissement réalisé par son intermédiaire.

Communication à visée éditoriale et pédagogique dans le cadre éditorial de La Grille SCPI Sans Filtre™. Ne constitue pas un conseil en investissement personnalisé au sens de l'article L. 541-1 du Code monétaire et financier et ne tient pas compte de votre situation patrimoniale, de vos objectifs ni de votre tolérance au risque. Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital et un risque de liquidité ; les revenus ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Photo au 31/12/2025 (RA 2025) — encart de mise à jour au 30/06/2026 (BT T2 n°26-03), édition du 29/08/2026 (rapport annuel et note d'information de la société de gestion). Pour étudier l'opportunité d'un investissement adapté à votre situation, prenons rendez-vous pour échanger sur le cadre adapté.