FRO

Plaquette commerciale

Au 31/03/2026

SOGENIAL IMMOBILIER

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs. L'investissement dans FRO constitue un placement à long terme, avec une durée de placement recommandée de 8 ans. La période de blocage des rachats est de 2 ans à compter de la date de souscription. L'ensemble des risques et des frais sont détaillés dans le Document d'Information des Investisseurs et le DIC disponibles auprès de Sogenial Immobilier.

Ceci est une communication publicitaire.

LE MOT DU PRÉSIDENT

Créé en 2019, le fonds d'investissement immobilier France Régions Opportunités s'est construit autour d'une ambition : constituer un portefeuille d'actifs immobiliers de qualité, occupés par des locataires solides et situés dans des marchés porteurs. Cette approche a permis de bâtir progressivement un patrimoine diversifié.

Dans un environnement immobilier en pleine mutation, FRO poursuit son évolution en élargisant son développement d'investissement à l'échelle européenne, pour saisir les opportunités de marché, et en renforçant son positionnement vers une stratégie créatrice de valeur.

Cette nouvelle étape repose notamment sur une gestion active du portefeuille. Certains actifs font ainsi l'objet d'un repositionnement ou de relocation, afin d'optimiser leur potentiel locatif, de les adapter aux attentes du marché et de renforcer la qualité globale du patrimoine.

FRO aborde ainsi une nouvelle phase de son développement, portée par une stratégie de valorisation et par les dynamiques actuelles du marché immobilier européen.

Jean-Marie Souclier
Président Sogenial Immobilier

Fonds paneuropéen
dédié à la création de valeur

Une stratégie de création de valeur

Initialement structuré comme un véhicule institutionnel de capitalisation, le fonds FRO se concentre depuis 2019 sur l'immobilier d'entreprise à l'échelle nationale. Cette approche opportuniste repose sur l'acquisition d'actifs sous-évalués et sur la mise en œuvre de stratégies actives visant à optimiser leur valeur.

Dans un contexte de mutation des marchés immobiliers depuis 2022, le fonds ouvre désormais sa commercialisation à travers l'Action A, conçue pour accompagner un déploiement paneuropéen. Cette évolution permet à un plus large panel d'investisseurs d'accéder à des opportunités diversifiées, tout en conservant les fondamentaux du fonds.

L'Action E, exclusivement réservée aux fondateurs, n'est pas commercialisée.

Un portefeuille immobilier diversifié

FRO déploie un portefeuille multi-stratégies combinant des approches diversifiées à court et long terme :

Value Added

Repositionnement et revalorisation d'actifs (bureaux, commerces et activités) par le biais de travaux et de l'optimisation locative.

Core +

Stabilisation d'actifs via des locataires solides, sécurisation des rendements et potentiel d'amélioration ciblées.

Une ouverture à l'échelle européenne

L'extension géographique à la zone euro répond à une logique de diversification du portefeuille immobilier en profitant des opportunités de marchés européens tels que l'Allemagne, le Benelux ainsi que la zone Ibérique, où les décotes sont particulièrement marquées sur l'immobilier d'entreprise.

L'essentiel
du fonds *au 31/03/2026*

Les caractéristiques

Horizon d'investissement recommandé
8 ans

TRI[1] cible à horizon 8 ans
10 %

Performance[2] de l'Action E depuis sa création
57,91 %

Endettement limité du fonds
50 %

Une stratégie d'investissement sélective

Immobilier d'entreprise

Actifs à valoriser

France & zone euro

Le portefeuille immobilier en bref

9
Actifs immobiliers

24 395 m²
Surface totale du patrimoine

6,03 %
Taux de rendement AEM moyen[3]

+ de 41,5 M€
Valorisation du patrimoine

+ de 2,5 M€
Loyer annuel HT HC

[1] Le taux de rendement interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. TRI non garanti.
[2] Variation de la valeur liquidative entre le début et la fin de la période considérée, soit entre le 31/12/2019 et le 31/03/2026.
[3] Le taux de rendement Acte en Main est le rapport entre le loyer annuel perçu et le prix d'acquisition AEM.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Situation
du patrimoine immobilier *au 31/03/2026*

Constitution du patrimoine[1]

9
Actifs acquis

44
Locataires

- **51,7 %** Activités et Bureaux
- **45,6 %** Bureaux
- **2,7 %** Commerces

- **92,2 %** Régions
- **4,8 %** Île-de-France

Taux d'occupation physique par stratégie[1][2]

- **78 %** Locaux loués
- **22 %** Locaux vacants

- **54 %** Locaux loués
- **46 %** Locaux vacants

Ville	Typologie	Localisation	Date d'acquisition	Stratégie	Nombre de locataires	Surface	Prix d'acquisition NV[3]	Valeur d'expertise	Loyer annuel HT HC	Rendement AEM[4]
Metz	Activités et Bureaux	Régions	08/11/2019	Core +	15	8 900 m²	8 400 000 €	10 800 000 €	518 716 €	4,99 %
La Valette-du-Var	Commerces	Régions	01/06/2020	Core +	1	653 m²	5 607 200 €	6 440 000 €	372 727 €	5,79 %
Valence - Davin	Bureaux	Régions	03/11/2020	Core +	1	1 420 m²	3 501 597 €	3 020 000 €	269 670 €	7,45 %
Lesquin	Activités et Bureaux	Régions	18/12/2020	Value Added	6	3 716 m²	4 155 973 €	4 230 000 €	294 311 €	7,60 %
Montrouge	Bureaux	Île-de-France	30/01/2024	Core +	4	1 180 m²	3 713 000 €	3 600 000 €	289 893 €	7,53 %
Valence - Chabeuil	Bureaux	Régions	24/07/2024	Core +	1	2 957 m²	5 062 500 €	5 740 000 €	464 849 €	8,10 %
Lille - Lafay	Bureaux	Régions	29/12/2021	Value Added	5	2 939 m²	2 203 890 €	3 100 000 €	141 895 €	4,58 %
Lille - Mercury	Bureaux	Régions	31/07/2024	Value Added	9	530 m²	550 221 €	890 000 €	50 262 €	5,65 %
Villeneuve -d'Ascq	Bureaux	Régions	28/01/2021	Value Added	2	2 100 m²	3 446 500 €	3 700 000 €	131 134 €	3,48 %
Total	-	-	-	-	44	24 395 m²	36 640 881 €	41 520 000 €	2 533 456 €	5,73 %

[1] Diagrammes exprimés en m².
[2] Le taux d'occupation physique (T.O.P.) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SPPPICAV.
[3] Prix d'acquisition Net Vendeur hors frais, hors droit.
[4] Rapport entre le loyer annuel perçu et le prix d'acquisition Acte en Main (AEM).

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Situation
du patrimoine immobilier *au 31/03/2026*

Le patrimoine immobilier

Metz

2 rue Lafayette 57000 Metz

L'actif, acquis après remembrement auprès d'un propriétaire privé, bénéficie d'un emplacement prime et d'une qualité architecturale historique, au cœur du Triangle d'Or de Metz. Ces atouts ont permis d'engager un repositionnement ciblé visant à révéler tout son potentiel. Celui-ci s'est traduit par la valorisation des espaces — notamment avec la création d'un plateau Regus répondant aux nouveaux usages — ainsi que par la rénovation des lots vacants, des halls d'accueil et de la signalétique afin d'élever l'image de l'immeuble.

Une commercialisation sélective a ensuite permis d'aligner l'offre sur les besoins du marché, consolidant le statut de l'actif comme une adresse de référence dans l'un des quartiers les plus attractifs de Metz.

Date d'acquisition
08/11/2019

Surface
8 900 m²

Typologie
Activités et Bureaux

Stratégie
Core +

La Valette-du-Var

Centre commercial Grand Var - Route d'Hyères 83160 La Valette-du-Var

Situé au cœur du centre commercial Grand Var, l'un des pôles shopping les plus dynamiques de la région toulonnaise, le commerce bénéficie d'un emplacement central au sein d'un environnement commerçant particulièrement attractif. Regroupant plus de 100 boutiques variées (mode, beauté, restauration, loisirs et services) et des enseignes majeures telles que Carrefour, FNAC, Decathlon, Zara ou McDonald's, le site génère un flux piéton important et constant.

Facilement accessible grâce aux principaux axes routiers et aux transports en commun, le centre dispose également d'un vaste parking visiteurs, renforçant sa fréquentation.

Date d'acquisition
01/06/2020

Surface
653 m²

Typologie
Commerces

Stratégie
Core +

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Situation
du patrimoine immobilier *au 31/03/2026*

Valence - Davin

12 rue Jullien Davin 26000 Valence

Idéalement situé au sein de la ZAC du Plateau de Lautagne, l'un des pôles économiques majeurs de Valence, l'immeuble de bureaux bénéficie d'un environnement mêlant entreprises, services et infrastructures de qualité.

Conçu pour répondre aux besoins des utilisateurs tertiaires, son architecture et ses prestations en font un bâtiment attractif et parfaitement intégré dans un quartier en plein développement.

Date d'acquisition
03/11/2020

Surface
1 420 m²

Typologie
Bureaux

Stratégie
Core +

Lesquin

78 rue Gustave Delory 59810 Lesquin

Situé au sud de la métropole lilloise, au cœur d'un pôle tertiaire dynamique, l'ensemble immobilier bénéficie d'une excellente visibilité et d'une accessibilité optimale, à proximité immédiate des principaux axes routiers et de l'aéroport Lille-Lesquin.

Composé de deux bâtiments, le site a fait l'objet d'un travail de revalorisation et de repositionnement, améliorant la qualité de ses surfaces et alignant l'offre aux attentes du marché.

Date d'acquisition
18/12/2020

Surface
3 716 m²

Typologie
Activités et Bureaux

Stratégie
Value Added

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Situation
du patrimoine immobilier *au 31/03/2026*

Montrouge

9 bis rue Delerue 92210 Montrouge

Situé à proximité de la Porte d'Orléans, l'immeuble dispose d'une desserte optimale en transports en commun et d'un accès rapide au périphérique parisien. Il bénéficie d'un environnement tertiaire attractif, riche en enteprises et services.

Construit en 1986 et élevé sur 4 étages, l'actif est labellisé BREEAM et WiredScore, attestant de sa performance énergétique, de sa durabilité et de la qualité de sa connectivité. Il dispose également d'une terrasse commune au rez-de-chaussée ainsi que d'une terrasse au 4e étage.

Date d'acquisition
30/01/2024

Surface
1 180 m²

Typologie
Bureaux

Stratégie
Core +

Valence - Chabeuil

354 avenue de Chabeuil 26000 Valence

Implanté dans la zone d'activités Briffaut Ouest, pôle économique majeur et recherché de Valence, l'immeuble de bureaux est idéalement situé à proximité des axes routiers et des transports en commun.

Construit en 2013 et élevé sur deux étages, le bâtiment dispose d'une bonne performance énergétique en étant labellisé HPE et offre plus de 100 places de stationnement.

Date d'acquisition
24/07/2024

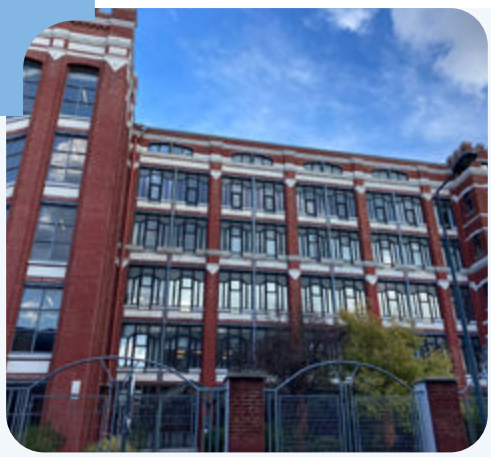
Surface
2 957 m²

Typologie
Bureaux

Stratégie
Core +

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Situation
du patrimoine immobilier *au 31/03/2026*



Lille

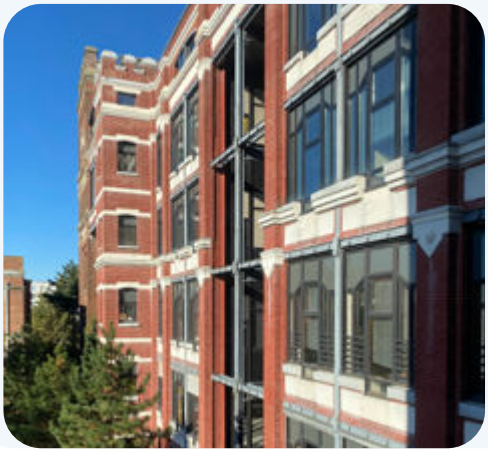
44 rue Jean Jaurès 59000 Lille

À proximité immédiate d'Euralille, l'immeuble de bureaux bénéficie d'un emplacement stratégique et d'une excellente accessibilité par le biais des axes routiers et des transports en commun.

Construit dans un style de château industriel, l'actif est classé au patrimoine architectural de la ville.

Typologie
Bureaux

Stratégie
Value Added



Lille - Lafay

Date d'acquisition
29/12/2021

Surface
2 939 m²

Lille - Mercury

Date d'acquisition
31/07/2024

Surface
530 m²

Villeneuve-d'Ascq

13 rue John Hadley 59650 Villeneuve-d'Ascq

Situé au cœur de la zone tertiaire de la Haute Borne, un secteur dynamique accueillant de nombreux établissements d'enseignement supérieur, l'ensemble immobilier bénéficie d'une excellente accessibilité et d'une proximité immédiate avec la métropole lilloise.

Composé de deux bâtiments construits en 2008, l'actif s'insère dans un environnement en pleine évolution, porté par l'attractivité croissante du quartier et son positionnement au sein d'un pôle d'innovation majeur de la région.

Date d'acquisition
28/01/2021

Surface
2 100 m²

Typologie
Bureaux

Stratégie
Value Added

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Les caractéristiques du fonds

	Action A	Action E
Montant de souscription initiale	100 000 €	30 000 €
Commission de rachat acquise à la SPPPICAV	Néant	Néant
Commission de rachat non acquise à la SPPPICAV	Néant	Néant
Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Frais réels	Frais réels
Commissions de mouvements liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Maximum de 2,5 % TTC	Maximum de 2,5 % TTC
Frais de fonctionnement et de gestion (y compris les honoraires du Conseiller Immobilier)	Sur Actif Brut : 2 % TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière valeur liquidative publiée Sur Actif Net : 4 % TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière valeur liquidative publiée	Sur Actif Brut : 2 % TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière valeur liquidative publiée Sur Actif Net : 4 % TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière valeur liquidative publiée
Frais d'exploitation immobilière hors commissions de mouvement	Sur Actif Brut : 2 % TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière valeur liquidative publiée Sur Actif Net : 4 % TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière valeur liquidative publiée	Sur Actif Brut : 2 % TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière valeur liquidative publiée Sur Actif Net : 4 % TTC maximum annuels, facturables trimestriellement sur la base de la dernière valeur liquidative publiée
Commission de superformance	10 % TTC de la performance au-delà d'une performance annuelle de 6 % capitalisés, majorée, le cas échéant, de 20 % TTC au-delà d'une performance annuelle de 8 % capitalisés	-

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.
L'investissement dans FRO constitue un placement à long terme, avec une durée de placement recommandée de 8 ans.
La période de blocage des rachats est de 2 ans à compter de la date de souscription. L'ensemble des risques et des frais sont détaillés dans le Document d'Information des Investisseurs et le DIC disponibles auprès de Sogenial Immobilier.

Sogenial Immobilier, acteur incontournable de la diversification immobilière

Spécialiste de la finance et des véhicules d'investissements immobiliers, Sogenial Immobilier propose aux investisseurs et épargnants ses services de conseil en investissements et de gestion de fonds immobiliers.

Sogenial Immobilier en bref

Données au 31/03/2026

1,75 Md €
d'encours sous gestion

+ de 987 000 m²
gérés

+ de 450
actifs immobiliers

+ de 1 210
locataires

Env. 50
acquisitions en 2025

+ de 112 M€
de loyers

Depuis plus de 40 ans, Sogenial Immobilier contribue à optimiser et pérenniser la rentabilité de ses investissements, en favorisant un accompagnement sur-mesure et dédié, de la définition de la stratégie immobilière jusqu'à la constitution et gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers.

Depuis 2012

Sogenial Immobilier est agréé par l'AMF et gère ainsi un portefeuille de fonds diversifiés, répondant aux enjeux économiques, sociétaux et environnementaux à l'échelle européenne.

Les facteurs de risques et avertissements

Facteurs de risques

L'investissement dans le Fonds induit, principalement mais non exclusivement, les risques suivants. L'ensemble des facteurs de risque sont décrits à l'article 4.5 du Prospectus. Un Investisseur ne doit pas investir dans le Fonds s'il estime ne pas accepter, ou pouvoir subir les conséquences, des risques suivants :

- Risques de perte en capital
- Risques liés à la gestion discrétionnaire
- Risques liés aux travaux de construction/promotion/développement et redéveloppement

Les facteurs de risques propres à la SPPPICAV et liés à sa stratégie d'investissement

- Risques liés au marché immobilier
- Risques liés au recours à l'endettement
- Risque lié au coût du service de la dette
- Risque de crédit
- Risques de liquidité
- Risques de contrepartie

Garantie ou protection

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection.

Cadre fiscal

Régime fiscal de la SPPPICAV

L'OPPCI constitué sous forme de SPPPICAV, sous réserve de respect de ses obligations de distribution, est exonéré d'impôt sur ses revenus et gains en capital.
Ses actionnaires sont imposables comme exposé ci-dessous.

Régime fiscal applicable aux actionnaires de la SPPPICAV

- En l'absence de distribution de dividendes par la SPPPICAV et de cession ou de rachat des actions de la SPPPICAV, les écarts positifs (ou négatifs) entre la valeur liquidative et le prix de souscription des actions ne donnent lieu, à la clôture de l'exercice, à aucune imposition (ni, corrélativement, à aucune déduction) au niveau des actionnaires.
- Distribution de dividendes par la SPPPICAV :

  Personne morale (soumise à l'IS) : les revenus distribués par la SPPPICAV compris dans le résultat imposable et soumis à l'IS au taux de droit commun (sous réserve, le cas échéant, de l'application de régimes spécifiques (ex. : régime mère-fille, etc.)).

  Personne morale (soumise à l'IR) : les revenus distribués sont imposés, entre les mains des associés de la personne morale, selon le régime fiscal qui leur est propre, dans la catégorie de revenus correspondant à leur nature, proportionnellement à leurs droits dans la structure interposée (translucidité fiscale).

  Personne physique (résident fiscal français) : les revenus distribués par la SPPPICAV relèvent par nature du régime des revenus de capitaux mobiliers. À ce titre, ils sont (i) par défaut, soumis au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») au taux de 30 % (17,2 % de prélèvements sociaux et 12,8 % d'impôt sur le revenu) ou (ii) sur option expresse et globale du contribuable, imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu.
  Lorsque les revenus distribués proviennent de bénéfices ou plus-values exonérés d'impôt sur les sociétés au niveau de la SPPPICAV (exonération prévue à l'article 208, 3° nonies du CGI), ils ne bénéficient pas de l'abattement de 40 % applicable aux dividendes de droit commun.
- Plus-values de cession ou de rachat d'actions de SPPPICAV

  Personne morale (soumise à l'IS) : Les plus-values réalisées sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'IS au taux de droit commun (sous réserve, le cas échéant, de l'application de régimes spécifiques).

  Personne morale (soumise à l'IR) : Les plus-values sont déterminées au niveau de la personne morale puis imposées entre les mains des associés, selon leur régime fiscal propre et la nature de l'activité de la structure (translucidité fiscale).

  Personne physique (résident fiscal français) : les plus-values réalisées à l'occasion de la vente des actions de la SPPPICAV sont soumises au régime des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux des particuliers (1). À ce titre, elles seront (i) par défaut, soumises au PFU au taux de 30 % ou (ii) sur option globale, imposées au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs les actions sont imposables à l'IFI pour la quote part immobilière de la valeur liquidative.
Les informations présentées ci-dessus reflètent notre compréhension du régime fiscal applicable sous l'empire de la législation actuellement en vigueur. Chaque investisseur doit prendre ses propres informations auprès de son conseil fiscal avant toute décision d'investissement. La législation est susceptible d'évoluer, le cas échéant défavorablement, dans le futur.

(1) Article 150-0-A, II-4 bis du CGI.

Pour tout complément d'information, veuillez vous référer à l'article 4.5 « Profil de risque » du Prospectus de la SPPPICAV.

Avertissement : il est rappelé aux investisseurs que la performance passée n'est en aucun cas une garantie de résultats futurs et que la SPPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital.

FRO

SOGENIAL
IMMOBILIER

Agrément AMF n°GP-12000026 du 26/09/2012

135 avenue de Wagram
75017 Paris

www.sogenial.fr

Ceci est une communication publicitaire.