



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

COMMUNICATION SCPI DES PRIX DE PART QUI RÉSISTENT À LA CRISE

Cet été, le marché de la pierre papier a connu d'importantes annonces qui ont suscité des inquiétudes et des questionnements. L'environnement macroéconomique et géopolitique complexe dans lequel nous vivons depuis quelques mois n'est pas sans conséquence sur l'intégralité des marchés y compris l'immobilier.

Après plusieurs mois de ralentissement, l'inflation est repartie à la hausse en août 2023. La Banque Centrale Européenne (BCE) devrait donc poursuivre son cycle de resserrement monétaire. Pour rappel, les taux directeurs de la BCE sont repassés en territoire positif pour dépasser la barre des 4% à mi-année, hausse qui devrait se poursuivre au deuxième semestre 2023. En parallèle, l'OAT 10 ans qui matérialise en France le taux d'investissement sans risque oscille autour de 3% depuis février. Cet univers de taux plus élevés, pèse sur la valorisation de l'ensemble des actifs, financiers et immobiliers.

Dans ce contexte, l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a recommandé aux sociétés de gestion de faire preuve de transparence et d'actualiser les valeurs immobilières à mi-année 2023. À travers cette demande, l'AMF souhaite que l'ensemble des sociétés de gestion s'assure de la bonne cohérence entre les prix de souscription des parts des différentes SCPI et leurs sous-jacents immobiliers.

En tant que leader sur le marché des SCPI et fidèle à sa volonté de transparence, La Française Real Estate Managers souhaite vous éclairer en cette rentrée 2023 sur la situation de ses SCPI avec la volonté d'agir dans l'intérêt de ses clients.

Les équipes de La Française Real Estate Managers ont donc travaillé cet été pour réévaluer l'intégralité des immeubles qui composent le patrimoine de ses SCPI de rendement. **Les valeurs des immeubles ont été projetées à fin d'année afin de vous donner le maximum de visibilité dans vos préconisations.**

Sur la base de nos projections à fin 2023, nous constatons que **la majorité de nos SCPI fait preuve de résilience** grâce à la qualité intrinsèque de leurs immeubles et aux forts taux d'occupation* de ces derniers.



Dans cet environnement adverse, **l'approche systématiquement prudente de La Française Real Estate Managers dans la gestion de ses SCPI fait sens** : réglementairement, l'ensemble de nos SCPI de rendement ne nécessite pas de correction de leur prix de part, qui restent dans les fourchettes +10/-10% des valeurs de reconstitution. **Pour l'ensemble des SCPI La Française, les prix de part demeurent inchangés à l'exception de ceux de deux SCPI** dont la valeur des actifs sous-jacents nous semble trop éloignée de la valeur de marché.

La communication ci-après intègre une analyse de l'ensemble de la gamme des SCPI La Française ainsi que le tableau des nouvelles valeurs.

Il ne faut pas perdre de vue les caractéristiques principales de la SCPI : **un produit de rendement et un produit d'épargne long terme**. Il est important de préciser que les ajustements de ces valeurs n'affectent en rien le montant des distributions annoncées en début d'année.

Les taux d'occupation et d'encaissement restent très satisfaisants, les associés continueront donc à percevoir leurs revenus.

Dans ce nouveau contexte, **les SCPI qui par nature disposent de fonds propres suffisant devraient tirer parti de belles opportunités à l'investissement**. La Française Real Estate Managers a déjà pu le constater lors des dernières acquisitions réalisées avec des niveaux de rendement relatifs, comparativement à la performance globale des portefeuilles.

Je tiens à vous assurer de la mobilisation de l'ensemble des équipes.

Tenir nos engagements auprès de nos porteurs de parts, répondre aux attentes de nos partenaires et être à l'écoute de nos locataires restent notre priorité.



Philippe DEPOUX,

Président

La Française Real Estate Managers

Risques SCPI : risque de perte en capital, de variabilité des revenus, risque de liquidité, absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, risque lié au recours à l'endettement de la SCPI. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 9 ans. Avant d'investir en SCPI, prenez connaissance de tous les documents réglementaires et d'informations (note d'information, Statuts, DIC, Rapport Annuel, dernier Bulletin d'information), disponibles sur www.la-francaise.com.

*Taux d'occupation : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou des surfaces.

Cette communication est destinée aux seuls partenaires distributeurs et aux clients professionnels au sens de la directive MIF, et a pour objet de leur apporter un complément d'information sur les caractéristiques des instruments financiers qu'ils peuvent être amenés à conseiller.



UNE GAMME SCPI RÉSILIENTE & DES PRIX DE PART INCHANGÉS

SCPI EPARGNE FONCIÈRE, LF GRAND PARIS PATRIMOINE, SÉLECTINVEST 1, LF AVENIR SANTÉ & LF OPPORTUNITÉ IMMO

L'ADN « Core » de La Française Real Estate Managers prend aujourd'hui tout son sens. Notre politique de gestion repose sur deux piliers : une approche prudente au niveau de la gestion financière des SCPI et une approche dynamique au niveau de la gestion du patrimoine immobilier.

Du côté des indicateurs financiers,

nous prenons en compte les éléments suivants :

Un positionnement historique du prix de part en borne basse par rapport à la valeur de reconstitution, nous permettant d'absorber les variations de marché actuelles.

Une politique d'endettement limitée permettant aux SCPI de ne pas faire face à un mur de dettes.

Une approche prudente en matière de distribution permettant la constitution de réserves confortables pour maintenir une régularité des revenus.

Du côté des indicateurs immobiliers,

nous nous attachons aux critères suivants :

Une politique d'investissement sélective traduite par des critères comme la centralité, les services, les nouveaux usages auxquels s'ajoutent une approche ESG incontournable.

Une politique d'arbitrage active permettant de renouveler, moderniser et verdir le patrimoine de nos SCPI. Cette politique englobe deux approches, la première une approche opportuniste permettant de dégager des plus-values. La seconde est la cession d'actifs sur lesquels nous estimons avoir créé l'essentiel de la valeur ou sur lesquels nous ne souhaitons pas engager de nouveaux travaux.

Une politique de gestion locative à l'écoute de nos clients locataires, nous permettant de les accompagner dans un environnement économique complexe et de faire évoluer notre patrimoine avec son temps. L'offre servicielle Wellcome by La Française est une preuve complémentaire et tangible de cette politique.

Nous avons pris la parole en début d'été, nos convictions n'ont pas changé. Nous recommandons de privilégier dans vos allocations les thématiques suivantes :

Le bureau de qualité, la classe d'actif la plus profonde et mature qui évolue au service des utilisateurs

La polarisation des marchés s'est accélérée entre les bureaux nouvelle génération, **pensés pour être des lieux de rencontre incitant les collaborateurs à sortir de chez eux**, et les bureaux à l'obsolescence accélérée en périphérie.

S'en suivent des dynamiques locatives divergentes avec des pressions à la baisse sur les loyers des actifs en périphérie et des pressions à la hausse sur les valeurs des actifs de qualité dans les localisations centrales.

Le bureau de qualité, lieu de sérendipité, reste une pièce centrale des stratégies des grands groupes et de la vie économique. A ce titre, il doit figurer en bonne place dans l'allocation des portefeuilles immobiliers, car il se transforme et se réinvente comme il l'a déjà fait dans le passé, **vers du « moins » de bureaux mais « mieux » de bureaux.**

EPARGNE FONCIÈRE

Prix de part au 13/09/2023

835 €

positionné à 1,8% au-dessus de la valeur de reconstitution 2023, soit une marge de 8,2% avant la borne haute

Distribution S1 2023
18,36 €/part

Prévisionnelle S2 2023
Identique au S1 2023

LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Prix de part au 13/09/2023

310 €

positionné à 1,7% au-dessus de la valeur de reconstitution 2023, soit une marge de 8,3% avant la borne haute

Distribution S1 2023
7,02€/part

Prévisionnelle S2 2023
Identique au S1 2023

SÉLECTINVEST 1

Prix de part au 13/09/2023

640 €

positionné à la valeur de reconstitution 2023, soit une marge de 10% avant la borne haute

Distribution S1 2023
13,14€/part

Prévisionnelle S2 2023
Identique au S1 2023

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Source : La Française REM Septembre 2023.

L'immobilier de santé, un investissement responsable décorrélé des cycles économiques

Le vieillissement de la population et la multiplication des maladies chroniques sont de véritables défis pour nos sociétés européennes. Fondées sur une demande dont on sait qu'elle continuera de progresser de manière extrêmement prévisible, les performances de l'immobilier de santé sont décorrélées des cycles économiques. Fort de ce profil défensif, l'immobilier de santé représente une **opportunité de diversification des portefeuilles appréciée des investisseurs, avec des taux de remplissage élevés, des loyers sécurisés et des cash flows récurrents.**

SCPI LF AVENIR SANTÉ



En investissant dans la médecine de ville, LF Avenir Santé est une **SCPI innovante qui participe à la démocratisation du secteur médico-social** et au développement du parcours de soin aux patients, en adéquation avec les nouveaux besoins.

Après un premier exercice réussi, LF Avenir Santé est reconnue comme un investissement incontournable, utile et performant pour diversifier un portefeuille immobilier. La SCPI est déjà constituée de **près de 20 actifs, du pôle de santé pluridisciplinaires à la résidence senior.**



Prix de part au 13/09/2023

300 €

positionné à **0,4% au-dessus de la valeur de reconstitution 2023, soit une marge de 9,6% avant la borne haute**

Distribution S1 2023 : 6,60 €/part

Prévisionnelle S2 2023 : identique S1 2023

La logistique, une classe d'actif mature qui sort gagnante de la restructuration des chaînes d'approvisionnement

La demande d'actifs logistiques est portée par **la croissance de l'e-commerce**, elle-même portée par les nouvelles habitudes de consommation adoptées pendant la crise sanitaire, **la volonté affichée de réindustrialisation et de relocalisation d'une partie de la production en France** et le **développement de la logistique urbaine** pour pouvoir livrer toujours plus vite et de manière plus respectueuse de l'environnement.

Mais au-delà des enjeux qu'elle rencontre, la logistique est avant tout une classe d'actif qui surperforme l'immobilier de bureau. Avec des taux de rendement en moyenne à **4,40%***, **les actifs de logistique présentent une prime de risque attractive pour les investisseurs, y compris les SCPI, en recherche de rendement.**



SCPI LF OPPORTUNITÉ IMMO

Avec un cœur d'investissement basé sur les **parcs d'activités « nouvelle génération » situés dans des zones d'activités établies et une ouverture sur la logistique du dernier kilomètre**, la SCPI LF Opportunité Immo investit dans **des actifs modernes et adaptés aux besoins des entreprises en France et en Europe.**

LF Opportunité Immo délivre une **performance constatée supérieure à la moyenne du marché des SCPI de rendement***.

Prix de part au 13/09/2023

203 €

positionné à **4,7% sous la valeur de reconstitution 2023, soit une marge de 14,7% avant la borne haute**

Distribution S1 2023 : 5,46 €/part

Prévisionnelle S2 2023 : identique S1 2023

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Le label ISR ne garantit pas la performance du fonds. Photos non contractuelles.

Investissements ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions. * Source : La Française REM Septembre 2023.

DEUX SCPI IMPACTÉES PAR LE CONTEXTE, EXPLICATIONS.

SCPI LF EUROPIMMO

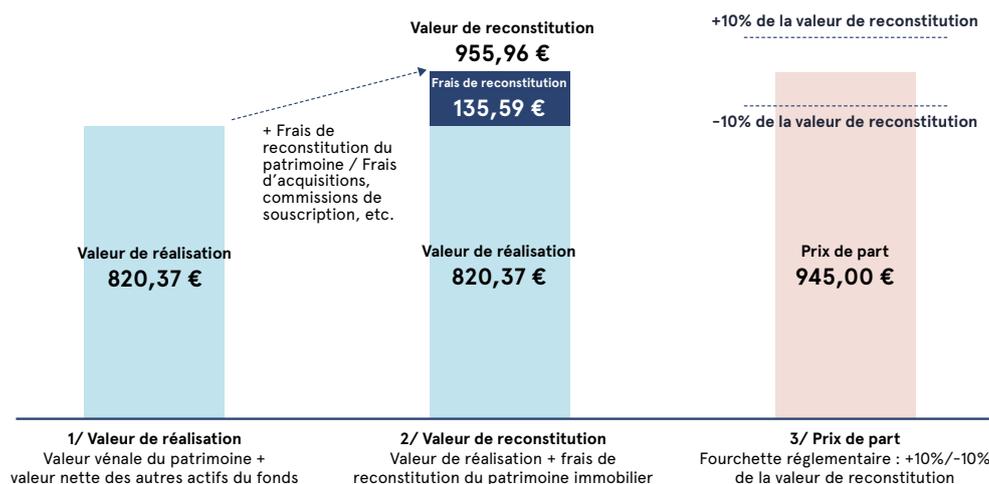
La SCPI LF Europimmo est investie dans les principaux marchés européens et à près de 90% en dehors de France. Positionnée principalement en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume Uni sur des actifs de bureaux et de commerces de centre-ville, la SCPI connaît depuis sa création un vif succès commercial auprès des investisseurs désireux de diversifier leur épargne.

Le nouvel environnement induit par la hausse des taux longs initiés mi 2022 impacte l'ensemble des pays de la zone Euro avec des corrections significatives et spécifiques à chaque pays en corrélations avec son activité économique.

En lien avec l'entrée en récession de l'Allemagne et du Royaume-Uni, les valeurs immobilières de LF Europimmo sont plus fortement corrigées que celles des actifs de nos SCPI situés en France.

Les travaux de revue des valeurs des immeubles réalisés cet été font ainsi ressortir une correction de 10,5% de la valeur de réalisation de la SCPI qui s'établit à 820,37 euros par part, la nouvelle valeur de reconstitution s'élève, quant à elle à 955,96 euros par part. Ces nouvelles valeurs entraînent une modification des bornes +10/-10% plaçant désormais le prix de part de LF Europimmo trop proche de la nouvelle borne haute. Si réglementairement nous ne sommes pas contraints de modifier le prix de part¹, nous avons décidé de le repositionner afin qu'il soit plus en adéquation avec la valeur intrinsèque du patrimoine de la SCPI à fin d'année.

MÉCANISME DE FIXATION DU PRIX DE PART DE LA SCPI AU 13/09/2023



Prix de part au 13/09/2023

945€

positionné à 1,1% sous la valeur de reconstitution 2023, soit une marge de 11,1% avant la borne haute

Valeur de retrait au 13/09/2023 : 869,40€

Distribution S1 2023 : 21€/part

Prévisionnelle S2 2023 : identique S1 2023

COMMENT ENVISAGEONS-NOUS L'AVENIR DE LA SCPI ?

Nous vous rappelons que depuis sa création, les différentes valeurs d'expertise annuelle ont permis à la SCPI LF Europimmo de revaloriser son prix de part à 3 reprises, ce qui souligne la qualité intrinsèque de son patrimoine.

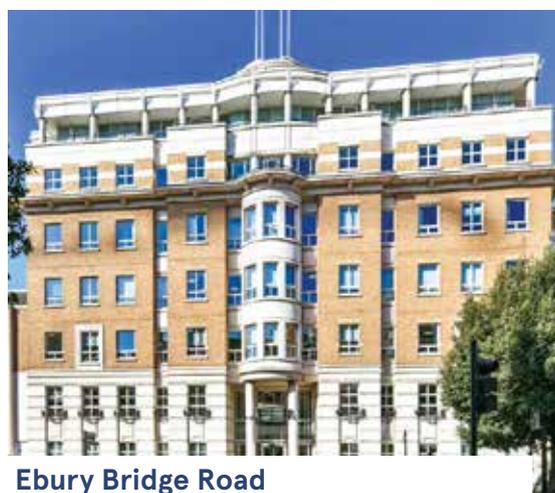
Les actifs de la SCPI sont implantés dans les marchés les plus profonds mais également plus volatils (Allemagne, Royaume-Uni et Pays-Bas).

Ces derniers devraient offrir, plus rapidement qu'en France, des perspectives de revalorisation post sortie de crise, dans la logique d'un horizon de placement long-terme.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Photo non contractuelle. Investissements ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions.

* Source : La Française REM Septembre 2023. *Source ASPIM/IEIF. ¹Rappel : les sociétés de gestion des SCPI choisissent elles-mêmes le prix de part initialement. Par la suite, celui-ci doit se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI (valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution de patrimoine), un indicateur qui synthétise la valeur du patrimoine immobilier si ce dernier devait être cédé.



Ebury Bridge Road

LONDRES Acquis en septembre 2023

Bureaux | 5 815 m² | Taux de rendement à l'acquisition : 7,53 %

DEUX SCPI IMPACTÉES PAR LE CONTEXTE, EXPLICATIONS.

SCPI CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

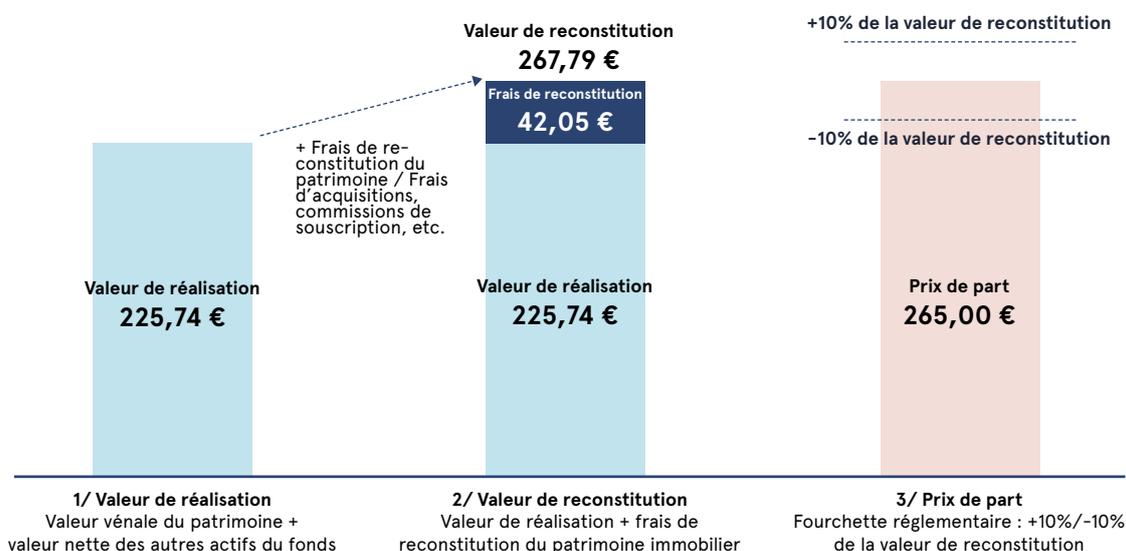
Pionnière sur le marché des SCPI, Crédit Mutuel Pierre 1 a constitué, en 50 ans d'existence, un patrimoine riche et varié composé de 141 immeubles majoritairement implantés en Ile-de-France. Afin de redynamiser son patrimoine La Française Real Estate Managers a initié, en 2021, un **ambitieux plan visant à céder les actifs les moins performants et ne répondant plus aux nouvelles attentes des locataires**. Ce plan prévoyait la cession d'une cinquantaine d'actifs pour un montant global de 250 millions d'euros et le réemploi de la quasi-totalité des arbitrages dans l'acquisition de nouveaux actifs dernière génération.

Depuis 24 mois, ce sont donc 155 millions d'euros d'actifs qui ont été cédés, générant 50 millions d'euros de plus-values, d'ores et déjà distribués.

Le ralentissement du marché immobilier en 2023 a fortement retardé l'exécution de la dernière phase de ce plan. Pour mémoire, il s'agissait de céder les actifs les moins résilients en matière de flux locatifs et de valorisation. Dans l'environnement actuel, ce sont ces actifs dont les valeurs corrigent le plus pesant ainsi sur la valeur de réalisation de Crédit Mutuel Pierre 1.

Cette dernière affiche un retrait de 11,9% de la valeur de réalisation de la SCPI qui s'établit à 225,74 euros par part, la nouvelle valeur de reconstitution s'élève, quant à elle à 267,79 euros par part. Ces nouvelles valeurs entraînent une modification des bornes +10/-10% plaçant désormais le prix de part de Crédit Mutuel Pierre 1 trop proche de la nouvelle borne haute. Si réglementairement nous ne sommes pas contraints de modifier le prix de part¹, nous avons décidé de le repositionner afin qu'il soit plus en adéquation avec la valeur intrinsèque du patrimoine de la SCPI à fin d'année.

MÉCANISME DE FIXATION DU PRIX DE PART DE LA SCPI AU 13/09/2023



COMMENT ENVISAGEONS-NOUS L'AVENIR DE LA SCPI ?

Nous sommes convaincus que **la finalisation de ce plan d'arbitrage permettra à Crédit Mutuel Pierre 1 de réinvestir les capitaux issues des cessions dans des actifs de dernière génération, à des rendements attractifs**. Ces derniers viendront revaloriser le patrimoine de la SCPI, dans la logique d'un horizon de placement long-terme.

Prix de part au 13/09/2023

265€

positionné à 1% sous la valeur de reconstitution 2023, soit une marge de 11% avant la borne haute

Valeur de retrait au 13/09/2023 : 243,80 €

Distribution S1 2023 : 5,70 €/part

Prévisionnelle S2 2023 : identique S1 2023

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

¹Rappel : les sociétés de gestion des SCPI choisissent elles-mêmes le prix de part initialement. Par la suite, celui-ci doit se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI (valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution de patrimoine), un indicateur qui synthétise la valeur du patrimoine immobilier si ce dernier devait être cédé.

SYNTHÈSE DE LA GAMME SCPI LA FRANÇAISE

	Valeur de réalisation projection 31/12/2023 valeurs provisoires ⁽¹⁾	Prix de souscription au 13/09/23	Evolution du prix de part en 2023
Epargne Foncière	703,97 €	835 €	-
LF Grand Paris Patrimoine	258,45 €	310 €	-
LF Europimmo	820,37 €	945 €	- 9,57%
LF Opportunité Immo	179,56 €	203 €	-
Crédit Mutuel Pierre 1	225,74 €	265 €	- 7,02%
Sélectinvest 1	551,80 €	640 €	-
LF Avenir Santé	252,29 €	300 €	-

⁽¹⁾ Valeur de réalisation autorisée par le conseil de surveillance le 11/09/2023

La valeur de réalisation définitive sera approuvée par les commissaires aux comptes sur la base des comptes de clôture arrêtés au 31/12/2023

Les SCPI citées ci-dessus bénéficient toutes de l'ADN Core de La Française, ce qui leur permet, à l'exception de deux d'entre elles, de ne pas modifier leur prix de part. Elles sont très bien positionnées sur le marché et délivrent des revenus réguliers à leurs porteurs.

Malgré une baisse d'environ 10% des valeurs des immeubles, en ligne avec le marché immobilier, elles bénéficient de très bons indicateurs immobiliers : **des taux d'occupation immeubles d'environ 90%, des taux d'encaissement des loyers proches des 100% et des cessions générant des plus-values satisfaisantes.** Nous restons confiants sur la qualité de nos actifs et le positionnement de l'ensemble de nos SCPI qui reflète au mieux la valeur réelle de leur patrimoine projetée à fin d'année avec un prix de part proche de la valeur de reconstitution.

Enfin, n'oubliez pas que **le nouveau monde dans lequel les SCPI évoluent leur permettra de capter des opportunités à l'investissement.** Nous entrevoyons le début de nouvelles transactions, sources d'opportunités relatives à terme pour les véhicules. Les SCPI ont structurellement une capacité de recours à l'effet de levier limitée et en parallèle bénéficie de fonds propres importants liés à la collecte. **Cela permet aux véhicules d'être en position de force à l'investissement dans un contexte de hausse des taux à l'acquisition.**

Les résultats des SCPI Épargne Foncière, LF Grand Paris Patrimoine, LF Europimmo, LF Avenir Santé, LF Opportunité Immo, Crédit Mutuel Pierre 1 et Sélectinvest 1 présentés dans ce document ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française Real Estate Managers, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. Les scénarios de performance envisagés sont disponibles dans la Documentation d'Information Clés (DIC), disponible sur le site www.la-francaise.com ou sur demande.

Cette communication est destinée aux seuls partenaires distributeurs et aux clients professionnels au sens de la directive MIF, et a pour objet de leur apporter un complément d'information sur les caractéristiques des instruments financiers qu'ils peuvent être amenés à conseiller.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007 et a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61UE en date du 24/06/2014 - www.amf-france.org

La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR sous le n° 18673 - www.acpr.banque-france.fr ; et enregistré à l'ORIAS sous le n° 13007808 le 4 novembre 2016, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Île-de-France sous le n° CPI 7501 2016 000 010432 - Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER