



La Française : des bases immobilières saines et de solides atouts pour traverser la crise

Page 3 : SCPI Épargne Foncière

Page 6 : SCPI LF Europimmo

Page 10 : SCPI LF Grand Paris Patrimoine

Page 14 : UC immobilière - SCP LF Multimmo

Lettre n°3 - Achevée de rédiger
le 09 | 04 | 2020



Cher Partenaire,

Alors que nous terminons la quatrième semaine de confinement, nous comprenons chaque jour un peu plus, mais sans encore les mesurer précisément, quels seront les effets économiques de cette crise. Bien que la faible visibilité, ne serait-ce que sur la durée du confinement, invite à la prudence, nous vous proposons au-travers de cette 3^e lettre d'information immobilière de nous focaliser sur les produits que vous plébiscitez. Nous aborderons les points-clés de composition et de performance de ces véhicules, notamment leur situation locative, leurs valeurs et leur taux d'occupation avant l'irruption du Covid-19.

Vous découvrirez que ces produits s'appuient sur des bases immobilières solides, leur permettant de faire face à la crise que nous traversons, et nous semblent parmi les mieux adaptés au contexte économique.

LES SOLIDES POINTS D'APPUI DES SCPI

A bien des égards, la situation du marché de l'immobilier d'entreprise en général, et des SCPI plus précisément, était particulièrement favorable en ce mois de mars 2020.

L'immobilier, en tant que classe d'actifs, offre une prime de risque élevée par rapport au taux sans risque, et surtout en contrepartie d'une volatilité des prix très modérée. A ce jour, le taux de rendement des bureaux Paris QCA est de 3% pour une OAT 10 ans proche de 0%. La prime de risque de près de 300 points de base est donc supérieure d'environ 100 points de base à sa moyenne historique de 200 points de base, permettant le cas échéant de pouvoir amortir une variation des taux longs.

Précisément, pour cette prime de risque attractive, mais aussi pour sa capacité à produire des distributions régulières de revenus, l'immobilier est particulièrement recherché par l'ensemble des investisseurs, petits et grands, français et étrangers. Le premier trimestre 2020 a confirmé cet engouement, qui s'était traduit par une collecte brute record de 9,7 milliards d'euros sur les SCPI en 2019.



LA FRANÇAISE
investing together

128, bd Raspail 75006 Paris - France
Tél. +33 (0)1 44 56 10 00

www.la-francaise.com

Dans un contexte de taux d'intérêts qui n'auront d'autre choix que de rester bas dans les prochaines années, il y a lieu de penser que cette originalité de l'investissement immobilier va perdurer. Aussi, si le deuxième trimestre devrait vivre un rythme de collecte différent, nous pensons que la collecte SCPI se rétablira progressivement sur les trimestres suivants.

Dans cette période de forte collecte, le marché de l'investissement a logiquement été très actif. Les taux de rendement immobiliers étaient orientés à la baisse mais sans remettre en cause la notion fondamentale de prime de risque. Aussi, les expertises du patrimoine ont progressé, mais de manière relativement mesurée dans les SCPI (entre 1% et 4% en moyenne en 2019). Dans une démarche prudente, nous avons répercuté, en ce début d'année 2020, cette hausse dans les prix de souscription en valorisant la moitié de nos SCPI d'environ 2%.

En termes locatifs, le marché des bureaux présente des fondamentaux sains en ce début d'année. La demande locative est ferme, plébiscitant les locaux neufs en localisation centrale. L'offre neuve est en progression, mais reste sous contrôle et cohérente avec l'évolution qualitative de la demande. La vacance locative a logiquement reculé et les taux d'occupation physiques de nos SCPI ont progressé en 2019 de +1,9 point pour atteindre 92,5% en fin d'année.

La forte diversification des localisations, des secteurs et des locataires est une caractéristique majeure de l'investissement SCPI et de nos portefeuilles en particulier. Nous avons en outre choisi de recentrer nos investissements Bureaux sur des bureaux neufs ou très récents situés dans les plus grandes métropoles et les centres villes. Nous avons accéléré fortement et depuis plusieurs années les arbitrages pour alléger les portefeuilles sur les immeubles anciens et les localisations périphériques. Nous avons également fortement accru notre sélectivité sur le secteur des commerces en diminuant légèrement l'exposition globale, aujourd'hui autour de 15% et concentrée sur des actifs de qualité. À ce jour, nos véhicules bénéficient d'une exposition diversifiée aux différents secteurs immobiliers, reflétant bien la composition du marché français et européen.

L'analyse complète de notre base de locataires, effectuée par nos équipes, confirme son importante diversification et sa majorité de grands utilisateurs, avec une proportion de TPE/PME contenue à 30% environ.

Le recours à l'effet de levier, nécessaire pour conserver un niveau de performance correct dans un environnement de taux très bas, est resté modéré avec un taux moyen d'endettement sur les SCPI de l'ordre de 20% (sauf politique d'investissement spécifique de la SCPI).

Les taux de distribution des SCPI de La Française se situent entre 4% et 5% en ayant constitué, avec des niveaux variables entre les SCPI, des réserves distribuables notamment grâce aux plus-values de cessions dégagées.

La crise du Covid-19 oblige à beaucoup de modestie sur les prévisions que nous pourrions établir pour les prochains trimestres. Pour autant, il est raisonnable de conclure que le marché immobilier dans son ensemble et les SCPI en particulier abordent cette période perturbée avec une situation de départ saine.

Durant ces dernières années, la politique suivie par La Française REM a visé à développer les SCPI en recentrant les portefeuilles sur les localisations et les immeubles les plus « core ». Sans préjuger de l'avenir, nous pensons que cette stratégie basée sur la recherche d'un couple rendement/risque prudent est un facteur supplémentaire de résilience de nos SCPI.

Nous tenions tout d'abord à vous remercier de vos partenariats fidèles, certains depuis 3 décennies et vous formuler deux souhaits : que vous et votre entourage soyez préservés et que cette pause imposée soit la plus courte possible. Soyez assuré, cher Partenaire, de notre engagement à vos côtés, tant dans la meilleure gestion des produits que par la disponibilité de l'intégralité de nos équipes.



Thierry SEVOUMIANS
Directeur Général
de La Française AM
Finance Services

Marc BERTRAND
Président de La
Française REM



SCPI Épargne Foncière

Privilégier le plein effet de la mutualisation

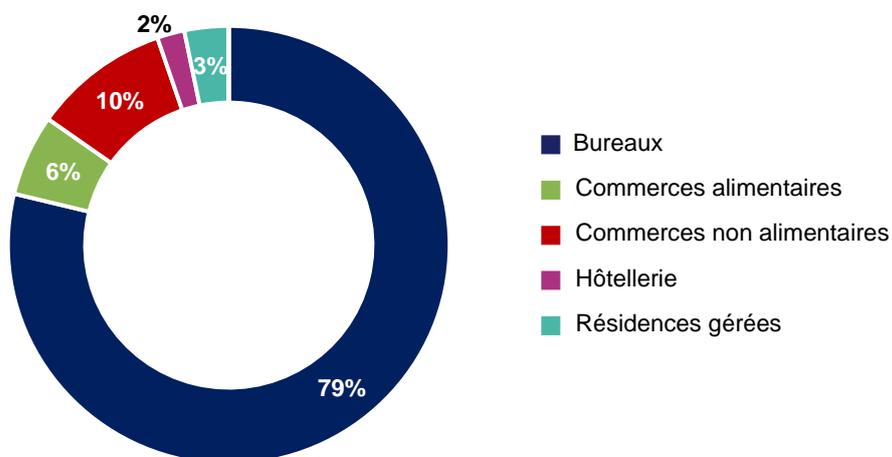
L'une des SCPI les plus importantes du marché avec plus de 3 milliards d'euros de patrimoine immobilier et composée de plus de 300 actifs différents. La dynamique de collecte de nouveaux capitaux très forte, a permis à cette SCPI d'investir au cours des 5 dernières années plus de 60% de sa capitalisation dans des actifs neufs ou très récents.

Dans sa note de conjoncture du 26 mars 2020, l'INSEE estimait la perte d'activité économique à 35% par rapport à une semaine « normale » avec des pertes d'activité variant entre -4 et -89% selon les branches d'activité. La perte d'activité peut aller jusqu'à 100% pour les commerces fermés. En ce qui concerne la consommation des ménages, les seules dépenses en hausse sont liées au secteur alimentaire. L'ampleur des variations de l'impact des mesures d'endiguement par secteur d'activité souligne l'importance d'une bonne diversification des locataires. Elle permet de mutualiser et donc de diminuer les risques spécifiques à chaque actif en assurant une plus grande stabilité des revenus. A cet égard, plus la taille de la SCPI est importante, plus le nombre d'actifs permet à la société de gestion de limiter les risques. La capitalisation d'Épargne Foncière de 2,6 milliards d'euros et ses 800 locataires témoignent de la solidité de la société et de l'importance de la mutualisation du risque locatif. De plus, une SCPI avec ce niveau de capitalisation et de collecte aura accès à des actifs immobiliers de taille très significative, plus propices à accueillir de grands groupes, dont la qualité de signature semble plus solide.

Depuis 5 ans, la SCPI Épargne Foncière mène ainsi une politique d'investissements et d'arbitrages lui ayant permis de se recentrer sur des actifs neufs ou récents, de taille significative, prisés des grands groupes domestiques et internationaux.

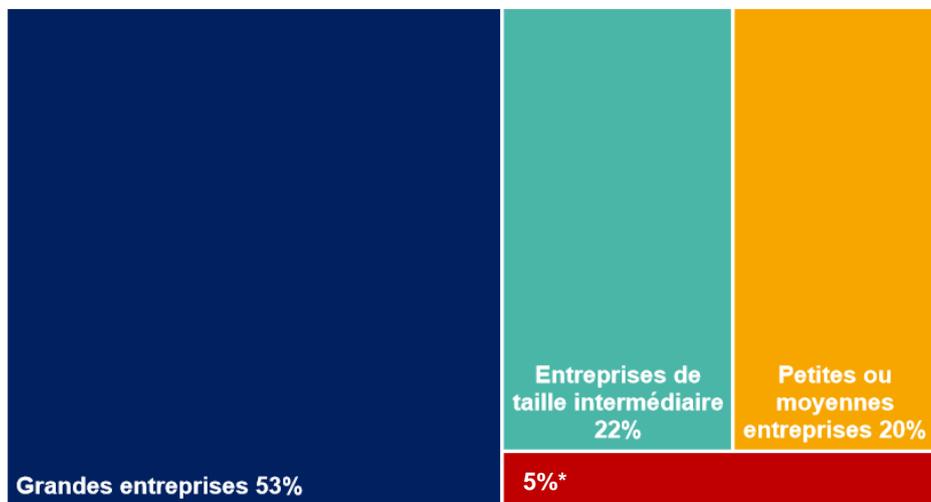
REPARTITION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

La SCPI Épargne Foncière présente une répartition sectorielle diversifiée, avec un patrimoine principalement investi en « bureaux » pour près de 80 %. 16% des actifs sont des commerces dont 6% de commerces alimentaires. Ainsi, l'exposition « commerces non alimentaires » et « hôtellerie » reste limitée à 12 %.



REPARTITION DES LOYERS ANNUELS FACIAUX PAR TAILLE DE LOCATAIRES

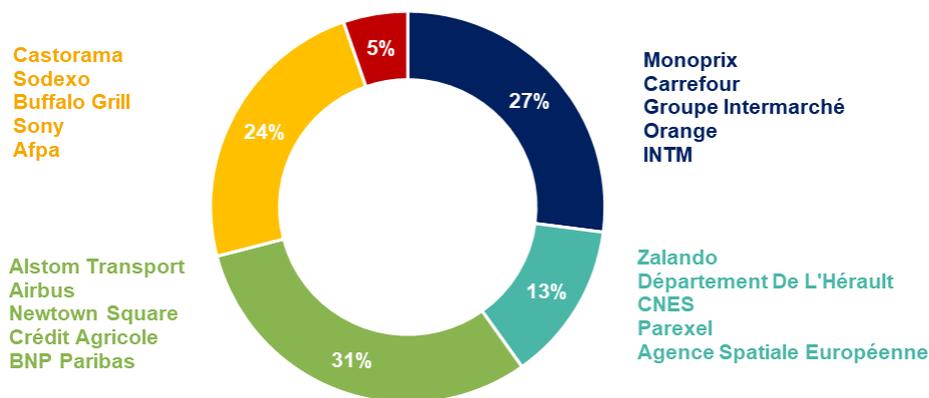
Plus de 800 locataires participent aux revenus locatifs de la SCPI Épargne Foncière au début de cette année. Près de 75% des revenus locatifs proviennent d'administrations, de grandes entreprises et d'entreprises de taille intermédiaire. Seuls 5% des loyers concernent des PME ciblées par les récentes dispositions gouvernementales.



*PME dont le secteur d'activité est concerné par les dispositions gouvernementales

REPARTITION DES REVENUS PAR SECTEURS D'ACTIVITES ET PRINCIPAUX LOCATAIRES

Basée sur la note de conjoncture de l'INSEE du 26 mars 2020, la Société de gestion a classé l'intégralité des locataires de la SCPI en cinq catégories, selon que leur activité est en hausse, stable, en léger recul, impactée ou totalement arrêtée durant la période de confinement. Le diagramme ci-après présente la répartition des loyers selon l'impact sur les activités des locataires, ainsi que les 5 principaux locataires de chacune de ces catégories. En plus des 5% de locataires touchés par une fermeture administrative, 24% voient leur activité fortement impactée dans cette période.



Castorama
Sodexo
Buffalo Grill
Sony
Afp

Alstom Transport
Airbus
Newtown Square
Crédit Agricole
BNP Paribas

Monoprix
Carrefour
Groupe Intermarché
Orange
INTM

Zalando
Département De L'Hérault
CNES
Parexel
Agence Spatiale Européenne

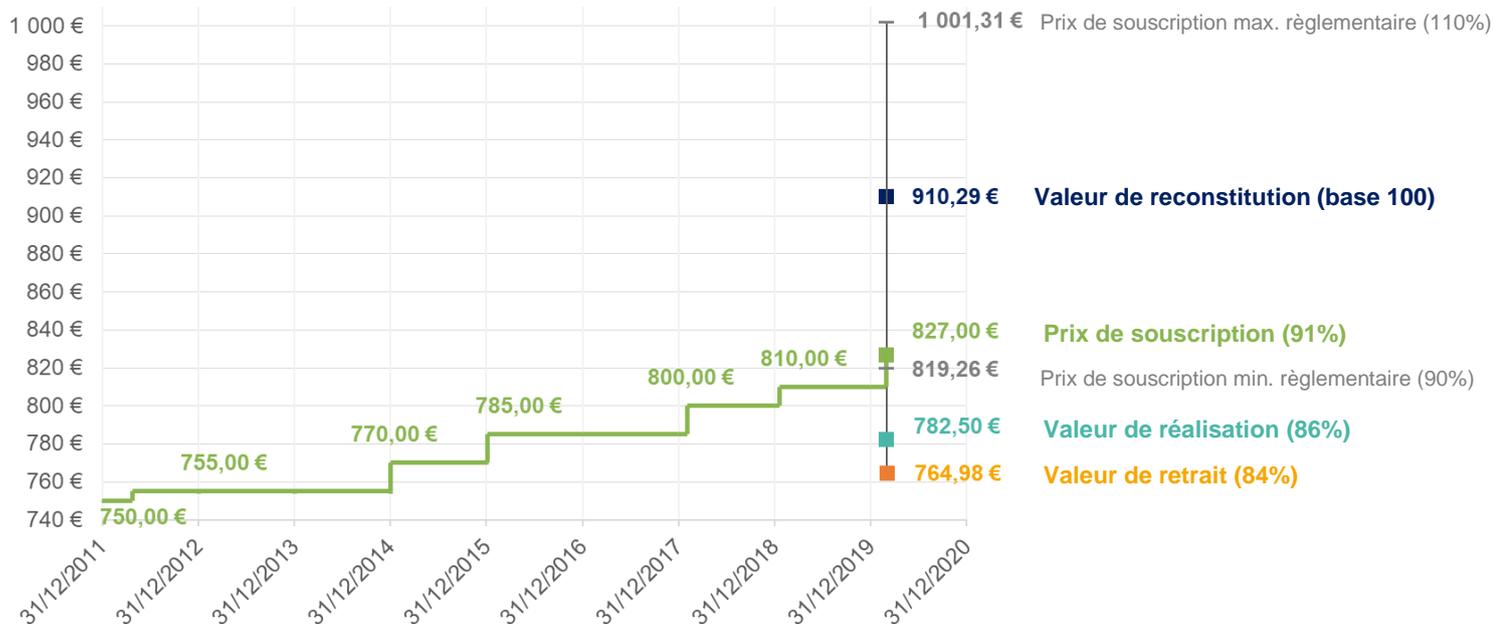
L'activité sectorielle est elle aussi très diversifiée et constitue la résilience active des distributions des prochains trimestres. Au regard de la crise sanitaire, la dynamique sectorielle doit être analysée de façon différenciée.

Source : Recherche LF REM / classification fondée sur les données INSEE du 26 mars 2020 et Moody's du 17 mars 2020

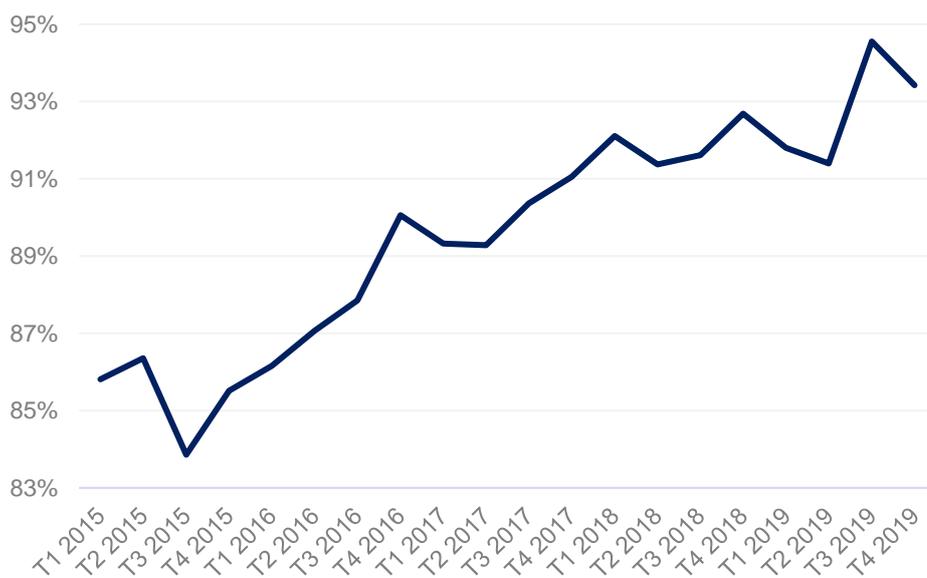
- Activité en hausse
- Activité stable
- Activité en léger recul
- Activité impactée
- Activité arrêtée dans le cadre des dispositions gouvernementales

EVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION ET ECHELLE DE VALEURS 2020

La SCPI Épargne Foncière a connu une augmentation du prix de part de 10 % sur les 10 dernières années. Cette valorisation a progressé prudemment et régulièrement, en lien avec l'évolution des expertises. La SCPI bénéficie aujourd'hui d'un positionnement du prix de part attractif et conservateur par rapport à sa valeur de reconstitution :



EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE



L'évolution du taux d'occupation physique sur ces 5 dernières années témoigne de la bonne gestion des équipes de La Française REM. Sa valeur actuelle élevée, supérieure à 93 % au 31/12/2019, soutient le bon niveau de distribution de la SCPI, supérieur à la moyenne du marché depuis plus de 10 ans (source : IEIF).

Taux de distribution 2019

4,40%

SCPI LF Europimmo

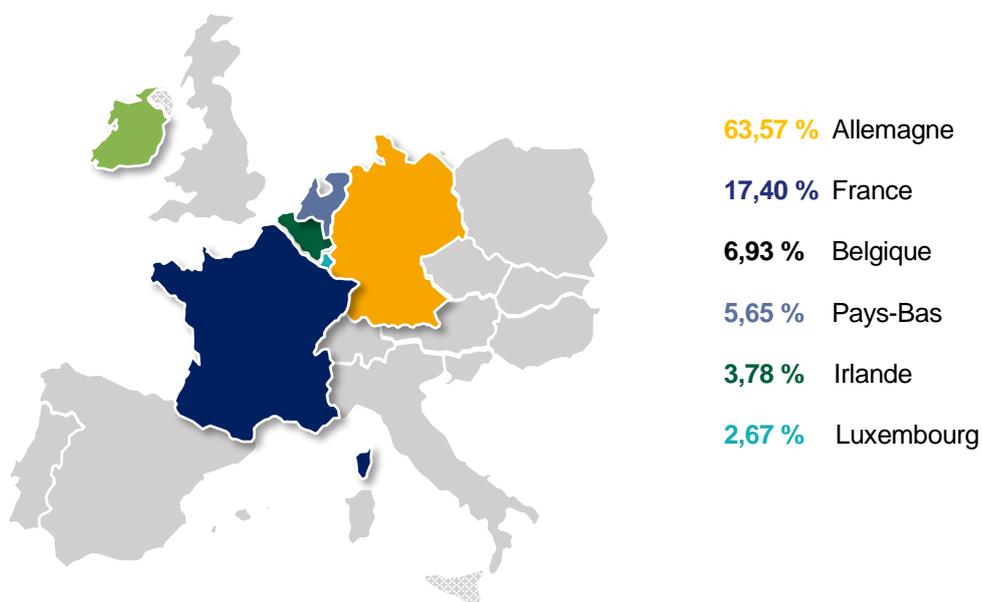
Privilégier les marchés avec les meilleurs fondamentaux immobiliers

Cette SCPI, lancée en 2014, compte aujourd'hui 36 actifs dont la valeur excède le milliard d'euros.

Depuis sa création, LF Europimmo a réalisé ses investissements dans les principales villes européennes présentant les fondamentaux macro-économiques et immobiliers les plus robustes, notamment en cas de ralentissement des marchés. Ainsi, l'allocation géographique a privilégié ces dernières années l'Allemagne et le Bénélux, plutôt que l'Europe du Sud qui, selon l'analyse de la Société de gestion, présentait des fondamentaux plus fragiles.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE EN VALEUR VENALE (AU 31/12/2019)

Le patrimoine de la SCPI présente aujourd'hui une large prépondérance à l'immobilier en Allemagne.



ANALYSE DU MARCHÉ ALLEMAND

Beaucoup d'incertitudes demeurent quant à l'évolution des marchés immobiliers. Il nous semble cependant clair que l'évolution des loyers sera fortement impactée par une éventuelle vacance. Le niveau de l'offre en construction et le niveau du loyer du marché par rapport aux loyers actuellement payés par les locataires seront également des indicateurs clés dans ce contexte.

L'Allemagne présente à cet égard des points de résilience importants. La vacance actuelle des marchés bureaux est caractéristique des marchés en sous-offre sévère. L'offre en construction est certes repartie à la hausse en 2019, mais elle reste largement maîtrisée. Ainsi, en additionnant l'offre immédiatement disponible à l'offre attendue pour 2020¹, le niveau d'offre reste inférieur à une année de demande placée dans la majorité des villes allemandes, à l'exception notamment de Francfort. À Berlin par exemple, l'offre disponible dans les 12 prochains mois correspond à moins de 4 mois de la demande placée de 2019.

¹ Offre en construction encore disponible, non pré-louée

On voit donc bien qu'un ralentissement de la demande pourra largement être absorbé par le marché dans la majorité des villes allemandes.

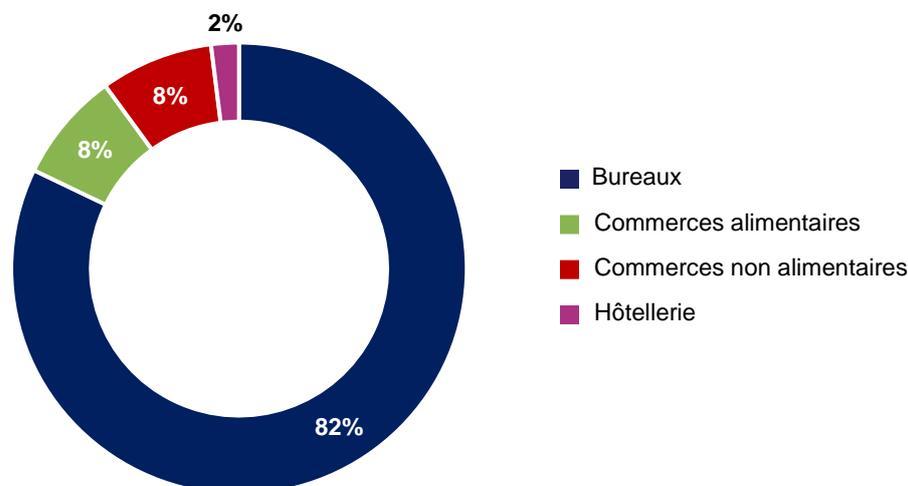
Le deuxième facteur pouvant impacter le niveau des loyers tient à la différence existant entre le loyer de marché et le loyer actuellement payé par les locataires en place. Cette différence se creuse quand le loyer de marché augmente significativement. Cette situation a été observée dans plusieurs villes allemandes.

Les actifs qui ont été loués récemment en haut de cycle pourraient connaître une baisse de loyer lors de leur prochaine renégociation. À La Française, nous nous sommes toujours assurés que les loyers des actifs dans lesquels nous investissons étaient des loyers conservateurs.

Les marchés bureaux allemands présentent donc des fondamentaux solides pour aborder les turbulences liées à la crise du Covid-19. Les marchés devraient pouvoir également compter sur une consolidation de la demande à un niveau honorable. Le marché de l'emploi est lui aussi caractérisé par une situation de pénurie de main d'œuvre. Les entreprises n'ont pas forcément intérêt à procéder à des licenciements par crainte de ne pouvoir réembaucher au moment du redémarrage de l'économie.

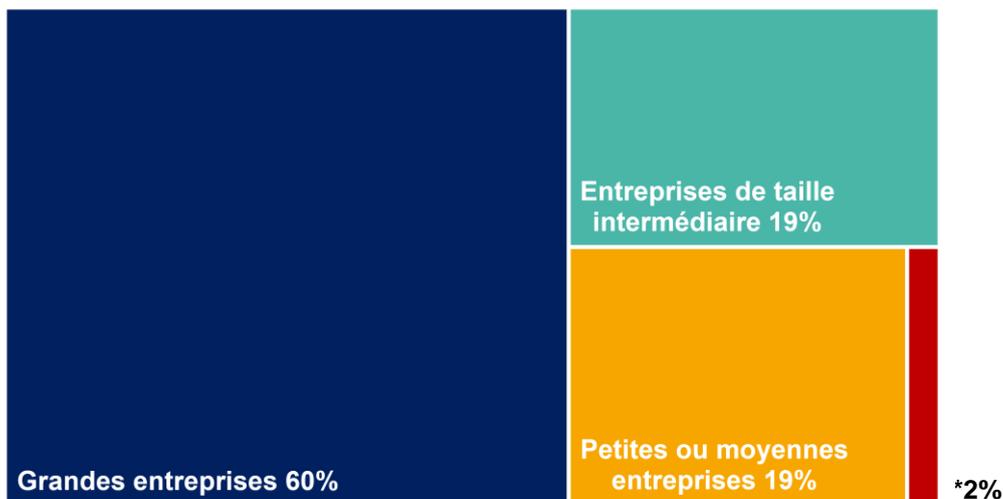
REPARTITION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

Le patrimoine de la SCPI LF Europimmo est composé à plus de 80 % d'actifs de bureaux. L'exposition en actifs de commerces est de 16 %, dont la moitié concerne des commerces non alimentaires. 2% d'hôtellerie complètent l'allocation.



REPARTITION DES LOYERS ANNUELS FACIAUX PAR TAILLE DE LOCATAIRES

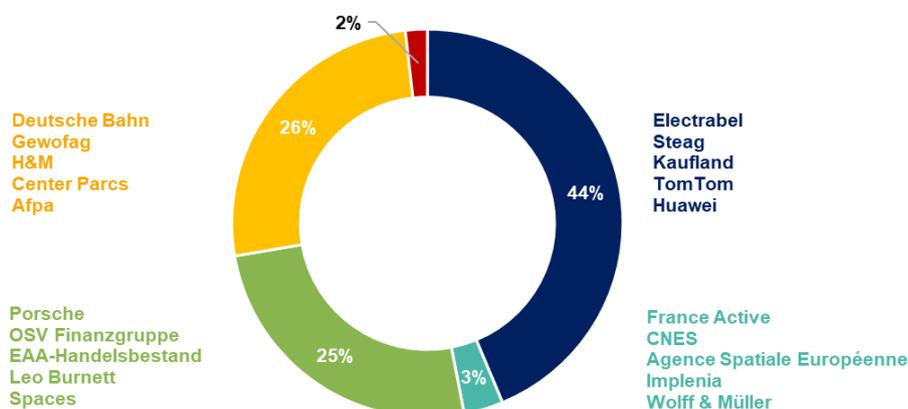
181 locataires composent les revenus locatifs de la SCPI LF Europimmo au 1^{er} janvier 2020. Près de 80% des revenus locatifs proviennent d'administrations, de grandes entreprises et d'entreprises de taille intermédiaire. Seuls 2% des loyers sont concernés par les récentes mesures gouvernementales.



*PME dont le secteur d'activité est concerné par les dispositions gouvernementales

REPARTITION DES REVENUS PAR SECTEURS D'ACTIVITES ET PRINCIPAUX LOCATAIRES

Si 44% des locataires voient leur activité en hausse durant cette période, 26% voient leur activité fortement impactée, en plus des 2% concernés par les dispositions gouvernementales.



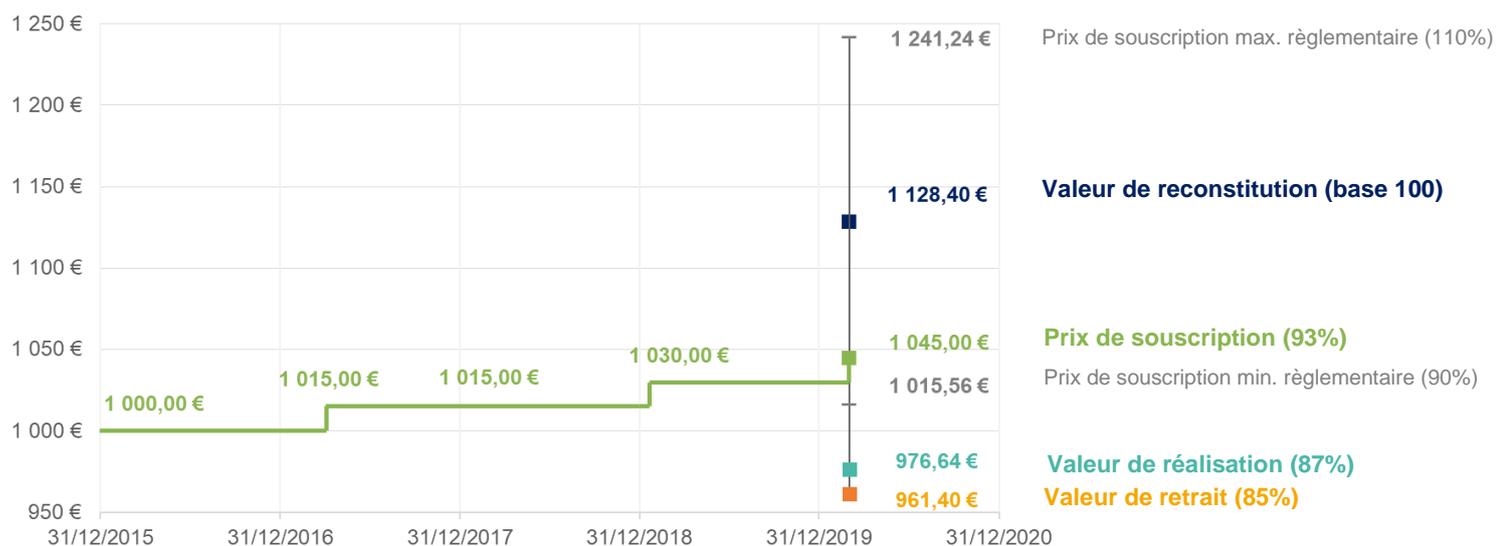
L'activité sectorielle est elle aussi très diversifiée et constitue la résilience active des distributions des prochains trimestres. Au regard de la crise sanitaire, la dynamique sectorielle doit être analysée de façon différenciée.

Source : Recherche LF REM / classification fondée sur les données INSEE du 26 mars 2020 et Moody's du 17 mars 2020

- Activité en hausse
- Activité stable
- Activité en léger recul
- Activité impactée
- Activité arrêtée dans le cadre des dispositions gouvernementales

EVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION ET ECHELLE DE VALEURS 2020

Le prix de la part de la SCPI LF Europimmo s'est apprécié de 4,5% lors des 4 dernières années, en lien avec l'évolution des expertises. Cette progression s'est voulue progressive et prudente, permettant à la SCPI de bénéficier d'une valorisation attractive par rapport à sa valeur de reconstitution :



Un taux d'occupation physique de 97% témoignant d'acquisitions de qualité, avec des baux de long terme et présentant des signatures solides.

Taux de distribution 2019

4,05 %

SCPI LF Grand Paris Patrimoine

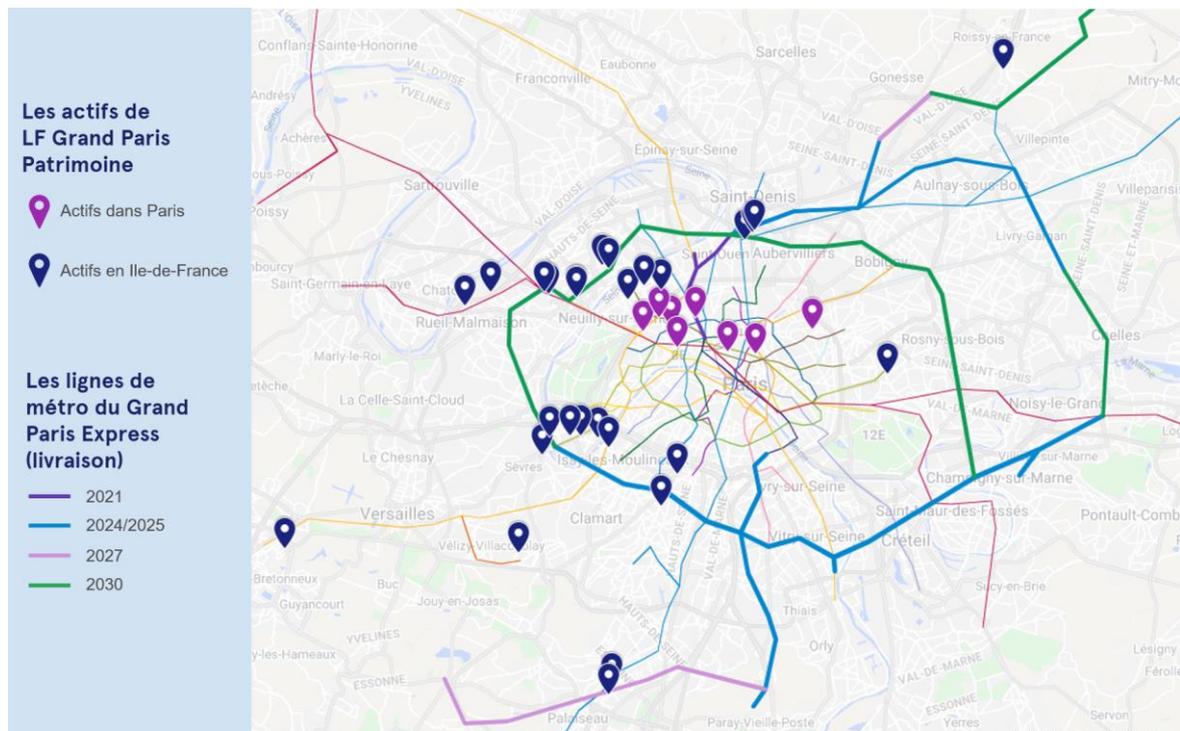
Investir dans une thématique immobilière d'avenir

Cette SCPI est forte d'un patrimoine de 50 actifs dont la valeur excède le milliard d'euros.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE EN VALEUR VENALE (AU 31/12/2019)

L'objectif de cette SCPI est de saisir dès aujourd'hui l'opportunité du développement du projet du Grand Paris en s'exposant notamment sur des actifs situés dans des zones liées au développement du projet du Grand Paris Express, de ses 68 nouvelles gares et de ses 200 km de nouvelles lignes de métro. Cette stratégie d'investissement devrait permettre de bénéficier d'un potentiel de création de valeur dans les années à venir.

La carte ci-dessous présente la localisation des immeubles détenus par la SCPI, ainsi que l'intégralité des lignes de métro, actuelles ou futures.



ANALYSE DU GRAND PARIS

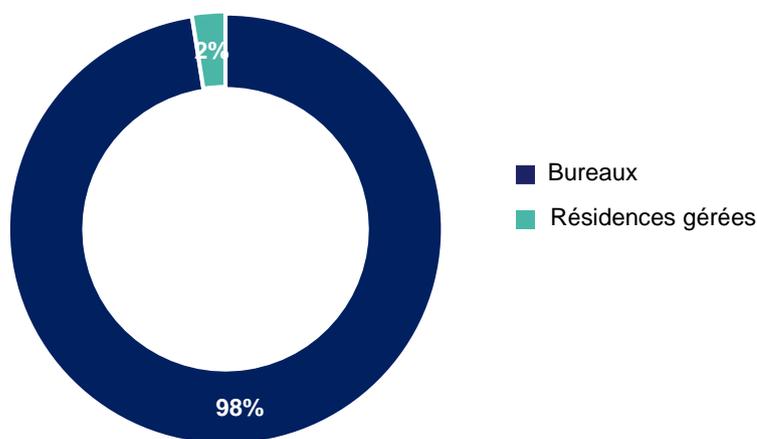
Les récents développements du marché de l'investissement immobilier ont mené à une convergence des taux et donc à un écrasement de la rémunération des risques liés à la qualité des actifs, à leur localisation ou à la moindre liquidité de la classe d'actifs.

Les bureaux ont été systématiquement plébiscités par les investisseurs. Ils continueront à bénéficier d'une prime de risque de liquidité relativement faible, comparée aux autres classes d'actifs immobiliers. La prime de risque concernant les actifs vacants ou partiellement vacants devrait se reconstituer de manière rapide.

La hiérarchie du risque de localisation devrait reprendre de la consistance. Les rémunérations exigées devraient être plus importantes dans les localisations secondaires où le marché s'était positionné par manque d'offres dans les localisations prime. En revanche, elles ne devraient pas se reconstituer dans les secteurs tirés par une meilleure fluidité des transports en commun et une évolution du secteur qui le rend plus homogène aux localisations centrales, notamment en termes de mixité urbaine. Ainsi, l'écart de taux entre Paris QCA et certaines localisations de la première périphérie devrait rester relativement stable grâce à des évolutions positives de ces marchés tant en termes d'accessibilité qu'en termes d'environnement urbain.

REPARTITION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

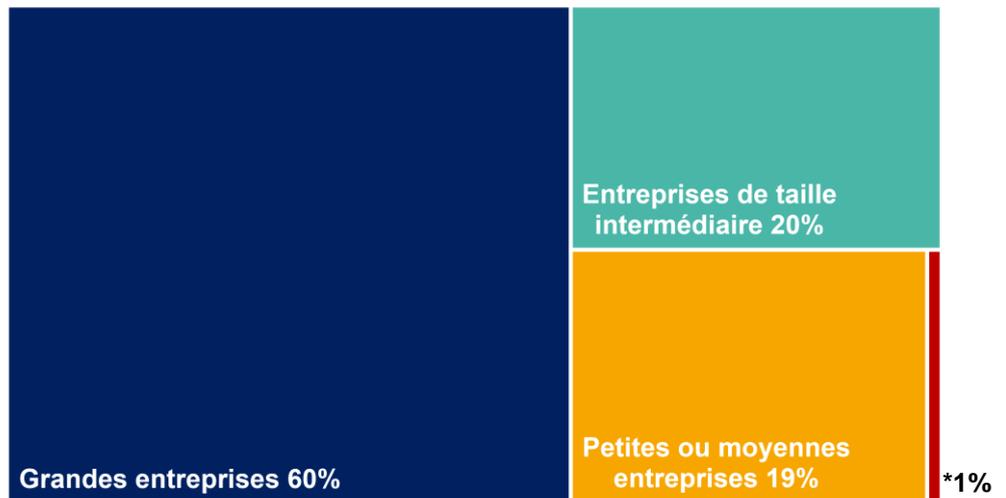
Les actifs de LF Grand Paris Patrimoine sont quasi exclusivement « bureaux » et sont situés pour 90% d'entre eux à Paris ou en Région Parisienne. Il est à noter que cette SCPI ne présente aucune exposition en actifs de commerces ou d'hôtellerie.



REPARTITION DES LOYERS ANNUELS FACIAUX PAR TAILLE DE LOCATAIRES

186 locataires composent les revenus de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine au 1^{er} janvier 2020.

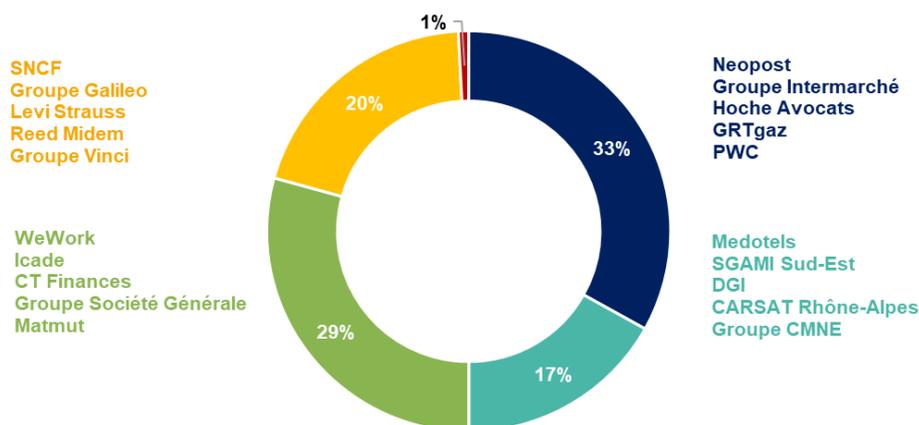
Près de 80% des revenus locatifs proviennent d'administrations, de grandes entreprises et d'entreprises de taille intermédiaire. Il est important de noter que moins d'1% des loyers sont aujourd'hui concernés par la mise en place des mesures gouvernementales.



*PME dont le secteur d'activité est concerné par les dispositions gouvernementales

REPARTITION DES REVENUS PAR SECTEURS D'ACTIVITES ET PRINCIPAUX LOCATAIRES

Si la SCPI LF Grand Paris Patrimoine est aujourd'hui quasi exclusivement exposée à des actifs de bureaux, 20% de ses locataires ont néanmoins une activité pouvant être impactée par la crise que nous traversons.



SNCF
Groupe Galileo
Levi Strauss
Reed Midem
Groupe Vinci

WeWork
Icade
CT Finances
Groupe Société Générale
Matmut

Neopost
Groupe Intermarché
Hoche Avocats
GRTgaz
PWC

Medotels
SGAMI Sud-Est
DGI
CARSAT Rhône-Alpes
Groupe CMNE

L'activité sectorielle est elle aussi très diversifiée et constitue la résilience active des distributions des prochains trimestres. Au regard de la crise sanitaire, la dynamique sectorielle doit être analysée de façon différenciée.

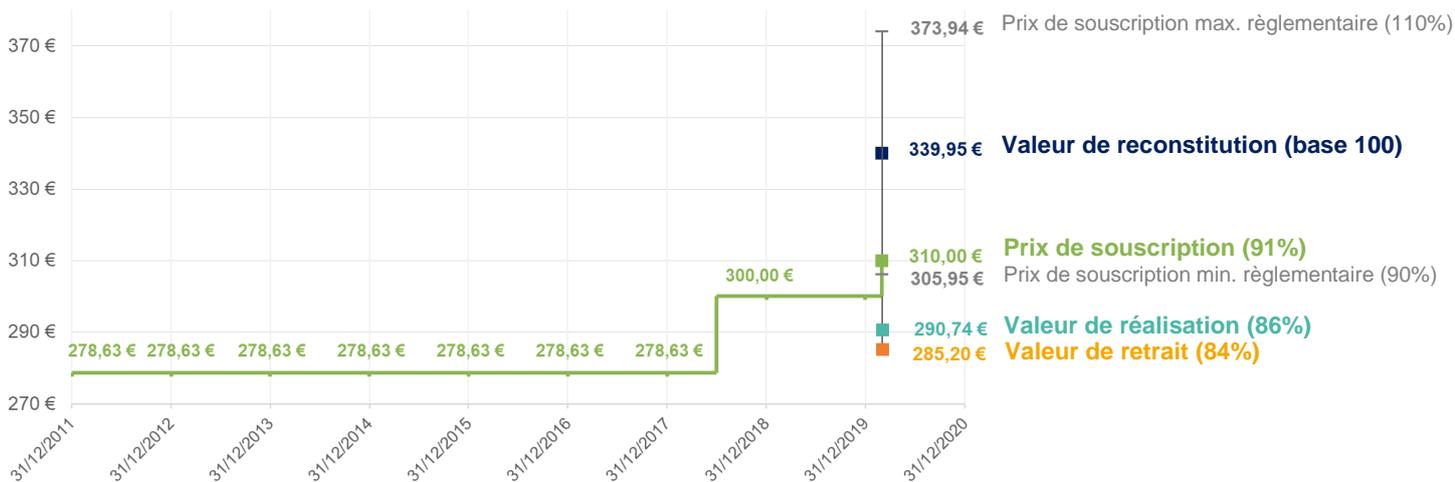
Source : Recherche LF REM / classification fondée sur les données INSEE du 26 mars 2020 et Moody's du 17 mars 2020

- Activité en hausse
- Activité stable
- Activité en léger recul
- Activité impactée
- Activité arrêtée dans le cadre des dispositions gouvernementales

EVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION ET ÉCHELLE DE VALEURS 2020

La transformation de la SCPI et la mise en place de la stratégie du Grand Paris au second semestre 2018 ont modifié les conditions de souscription de la SCPI pour la rendre accessible à un plus large public. Son prix de souscription a ainsi été modifié et la SCPI a entrepris un important plan d'arbitrages.

Ce plan, entrepris dès 2018 et poursuivi en 2019, a généré des plus-values importantes. En ligne avec les expertises et de manière prudente, une revalorisation du prix de la part de 3,33% est intervenue en avril 2020. La SCPI présente ainsi aujourd'hui un positionnement de son prix de part attractif et conservateur par rapport à sa valeur de reconstitution.



Le taux d'occupation physique de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine est supérieur à 92% au 31/12/2019, en augmentation de plus de 10 points par rapport au 31/12/2017, témoignant de la gestion active des équipes de La Française REM.

Les plus-values dégagées en 2019 ont permis de constituer un niveau de réserves important, aujourd'hui supérieur à un an de distribution.

L'objectif de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine pour les prochaines années, outre le fait de délivrer régulièrement sa distribution, sera de capter progressivement les opportunités de valorisation liées aux développements des meilleures localisations du projet du Grand Paris.

Taux de distribution 2019

4,28%

1^{er} acompte 2020 :
3,42€/part, soit 4,40%
annualisé

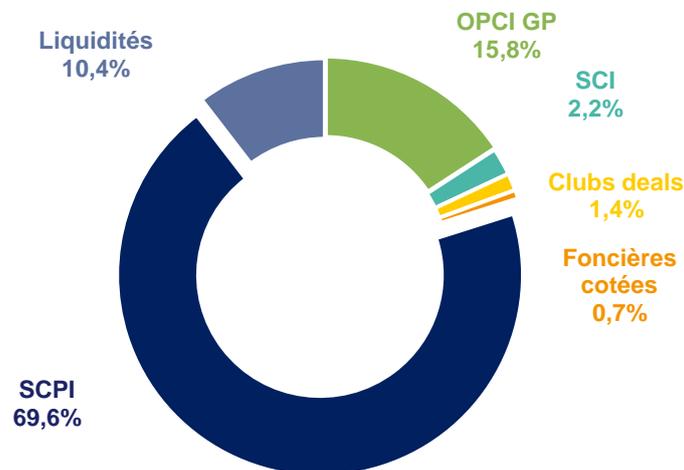
UC immobilière SCP LF Multimmo

L'immobilier d'entreprise dans le cadre fiscal favorable de l'assurance vie

Une Unité de Comptes immobilière diversifiée, créée en 2004 et comptant 662 M€ d'encours fin 2019, investie en multigestion auprès des principales Sociétés de gestion françaises. LF Multimmo est un support d'investissement visant à servir un rendement immobilier régulier supérieur à celui distribué par le fonds en euros et à palier la baisse des rendements obligataires et monétaires.

La SCP LF Multimmo est un produit « pur » immobilier, diversifié, à droits d'entrée limités et adapté à la démarche de long-terme de l'Assurance-vie.

Elle est majoritairement investie en parts de SCPI à capital variable, mais a, depuis plusieurs années, constamment augmenté sa détention en actions d'OPCI Grand Public. Elle est, à titre accessoire, exposée aux foncières cotées ou à des clubs deals. Récemment, la Société de gestion a augmenté la quote-part de liquidités dans le portefeuille.



SYNTHESE DES PERFORMANCES CUMULEES AU 31/12/2019 – LF MULTIMMO – PART LF PHILOSOPHALE 2

La SCP LF Multimmo se veut être un produit « Core » dans le monde de l'assurance-vie, ce qui correspond à un niveau de risque encadré. Sa volatilité est extrêmement limitée, en témoigne son SRI calibré à 2. Sa performance a été régulière des dernières années, avec notamment une performance de 3,64% en 2019, une performance annualisée sur les 5 dernières années de 3,46 % et une performance annualisée de 4,26% depuis sa création :

	1 an	2 ans	3 ans	5 ans	Création
	3,64%	7,06%	10,42%	18,56%	88,24%

DES CARACTERISTIQUES RESILIENTES DANS LA CRISE ACTUELLE

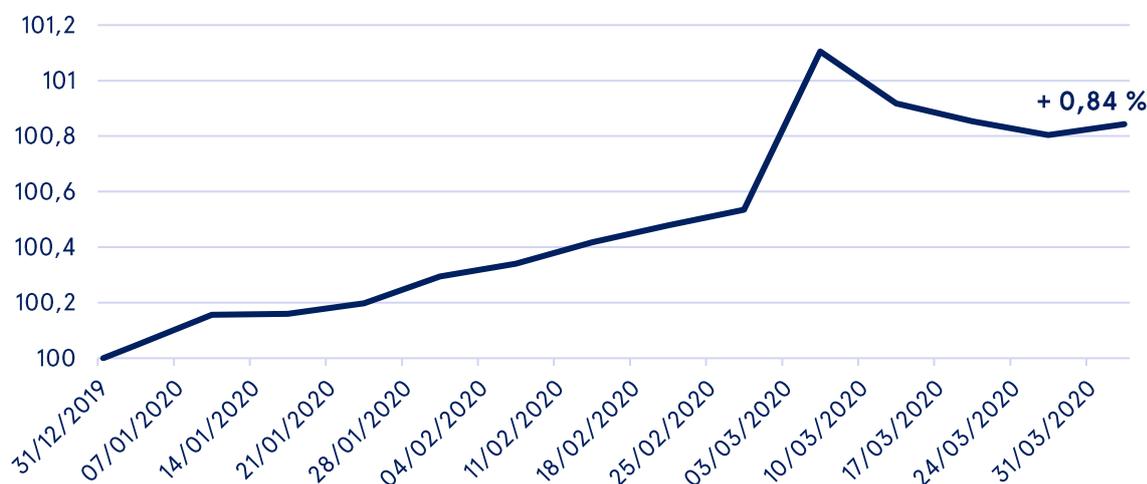
Le portefeuille de la SCP LF Multimmo est principalement constitué de SCPI sélectionnées auprès des principales Sociétés de gestion françaises. La qualité immobilière des actifs qui composent ses véhicules, tout comme les thématiques d'investissement des SCPI sont deux critères prépondérants dans la sélection réalisée par l'équipe de gestion. Le positionnement prudent des valeurs de part des SCPI sélectionnées offre plus de sécurité aux assurés sur la valorisation de l'Unité de Comptes. De plus, la valorisation des SCPI à valeur de retrait offre plus de robustesse et moins de volatilité qu'une valorisation à valeur de réalisation. Dans le contexte actuel, il est important de noter que l'exposition en actifs de commerces (13,8%) et d'hôtellerie / tourisme (~2%) reste limitée et que la SCP n'est que très peu exposée à des clubs deals valorisés à valeur d'expertise et supportant des niveaux d'endettements bancaires importants.

L'exposition aux foncières cotées est non significative (0,5% au 26/03) et a permis d'éviter une volatilité importante observée sur les marchés financiers en ce premier trimestre.

Enfin, l'exposition aux OPCV Grand Public s'élève à plus de 15%. Ceux-ci, comportant des actifs financiers pour environ 40% de leur allocation, ont vu leur performance s'ajuster en fin de trimestre, mais de manière limitée.

Grâce à ce positionnement conservateur, la performance de la SCP LF Multimmo a bien résisté au mois de mars, la performance globale restant positive au 1^{er} trimestre.

PERFORMANCE YTD LF PHILOSOPHALE 2



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

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

La note d'information d'Épargne Foncière a reçu le visa AMF : SCPI n° 17-33, en date du 1^{er} septembre 2017. La note d'information de LF Europimmo a reçu le visa AMF : SCPI n° 19-18, en date du 20 août 2019. La note d'information de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine a reçu le visa AMF : SCPI n°18-25 en date du 21/08/2018. Les SCPI peuvent recourir à l'endettement. Les caractéristiques d'endettement peuvent être différentes selon les SCPI. Vous pouvez retrouver ces éléments en vous référant à la note d'information pour en connaître les modalités (paragraphe « Politique d'investissement ») et/ou aux statuts de la SCPI.

Risques SCPI : risque de perte en capital, 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 10 ans.

LF Multimmo est une société à capital variable créée en 2004 pour une durée de 99 ans, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 479 495 632 Paris. Comme tout support financier, LF Multimmo est soumis aux risques liés au marché auquel il est principalement exposé, à savoir le marché immobilier non coté tertiaire. Les principaux risques sur cette classe d'actifs sont ceux liés : à l'évolution des taux d'intérêt, à la croissance économique qui peut sensiblement affecter la demande locative en immobilier professionnel, au caractère non fongible d'un bien immobilier entraînant une liquidité plus faible que sur un actif financier et une valeur de revente qui demeure incertaine. Toutefois, le choix d'investir en immobilier sur un support collectif permet de réduire significativement ces risques.

Risques SCP : risque de perte en capital, risque discrétionnaire, de contrepartie, de taux, de crédit risque lié au marché immobilier, à l'effet de levier, risques actions.

Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts et caractéristiques principales disponibles auprès de la Société de gestion. 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 Ile-de-France sous le n°CPI 7501 2016 000 010432 - Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce.



LA FRANÇAISE
investing together

128, bd Raspail 75006 Paris - France
Tél. +33 (0)1 44 56 10 00

www.la-francaise.com