



LA FRANÇAISE

INVESTING TOGETHER

LES SCPI LA FRANÇAISE

- > POINT MARCHÉ
- > BILAN 2023 - GAMME SCPI
- > ACTUALITÉS & NOUVEAUTÉS 2023
- > PERSPECTIVES 2024

JANVIER
2024

COMMUNICATION RÉSERVÉE AUX PARTENAIRES DISTRIBUTEURS.
LES INFORMATIONS PRÉSENTÉES DANS CE SUPPORT NE PEUVENT ÊTRE
COMMUNIQUÉES SOUS QUELQUE FORME QUE CE SOIT AUX CLIENTS FINAUX.



2023, AU REVOIR

Dans un contexte chahuté par les incertitudes des environnements financiers et géopolitiques, nous avons gardé notre cap et continué à gérer de manière active et prudente les SCPI La Française.

Le resserrement des politiques monétaires des banques centrales, pour combattre l'inflation, a provoqué une hausse brutale des taux financiers, qui, à son tour, a poussé à la hausse les taux de rendement de l'ensemble des classes d'actifs et notamment de l'immobilier. Cela a entraîné une période d'attente de la part des investisseurs, qui a eu pour conséquence une chute significative des volumes investis en immobilier d'entreprise, en Europe et en France, le temps que les prix s'ajustent. Si toutes les typologies d'actifs ont affiché des valeurs en baisse, l'amplitude de la correction diffère selon les segments de marché. Ainsi les actifs de qualité situés dans les localisations centrales ont fait preuve de plus de résilience, tout comme l'immobilier de santé ou le résidentiel géré.

Dans ce contexte, l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a recommandé aux sociétés de gestion de faire preuve de transparence en actualisant les valeurs immobilières à mi-année 2023. L'objectif de cette demande est d'assurer une bonne adéquation entre prix de souscription des parts des SCPI et sous-jacents immobiliers. Les équipes de La Française Real Estate Managers ont procédé à cette actualisation de valeurs pour l'ensemble des actifs des SCPI d'entreprise, en se projetant à fin d'année afin d'assurer plus de visibilité aux associés et aux investisseurs.

Dans cet environnement adverse, l'approche systématiquement prudente de La Française Real Estate Managers dans la gestion de ses fonds, la fixation des prix de part ainsi que la sélection des actifs, a porté ses fruits. Sur un marché qui a affiché des corrections significatives, entraînant pour un bon nombre de SCPI du marché des baisses de prix de part, les SCPI gérées par La Française, à l'exception de deux d'entre elles, ont maintenu inchangés leurs prix de part à mi-année comme à fin d'année.

Par ailleurs, notre gestion active et la proximité que nous entretenons avec nos locataires ont permis d'afficher des taux d'occupation stables autour de 90%, des taux d'encaissement proches des 100% et des revenus locatifs en progression portés par l'indexation.

De cette année si singulière pour l'immobilier d'entreprise, nous retiendrons que les SCPI gérées par La Française restent bien positionnées sur le marché et tiennent leurs engagements en délivrant des revenus réguliers à leurs porteurs de parts.

2024, ESPOIRS

Un rebond des marchés de l'investissement attendu en 2024

Le reflux des taux longs en fin d'année 2023 laisse présager une normalisation des marchés en 2024 avec une stabilisation des taux immobiliers et un retour à une prime de risque cohérente entre les classes d'actifs. Dans cet environnement, les immeubles loués à des locataires financièrement solides devraient connaître une progression de leurs revenus locatifs qui sera portée à la fois par l'inflation et des marchés sous-offreurs sur certains segments dont la santé, le bureau dans les localisations centrales et la logistique.

Dans ce nouveau cycle, le rendement locatif devient le principal moteur de la performance immobilière permettant à cette classe d'actifs de retrouver toute sa place dans une allocation globale de portefeuille.

Nos SCPI, dans les starting-blocks

Nous sommes confiants dans la capacité de La Française Real Estate Managers à saisir les opportunités d'investissements dans ce nouveau cycle. Notre gamme de produits bénéficie d'un socle solide d'actifs répondant aux évolutions de la demande des utilisateurs. Nos taux d'endettement sont maîtrisés. Notre politique d'investissement, très sélective, nous permettra d'investir sur des actifs aux rendements supérieurs qui viendront soutenir la performance des fonds, tant d'un point de vue distribution que valorisation. Pour ce faire, nous tablons sur le retour de la collecte ainsi que sur un plan de cessions ambitieux. Ce plan nous permettra également de compléter les solutions déjà déployées pour assurer la liquidité de nos fonds.

Toutes les équipes de La Française Real Estate Managers se joignent à nous pour vous remercier de votre confiance et vous souhaiter une belle année 2024.

Philippe Depoux

Président La Française Real Estate Managers

Philippe Lecomte

Président La Française AM Finance Services



POINT MARCHÉ

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT / L'IMPACT MAJEUR DE LA FLUCTUATION DES TAUX

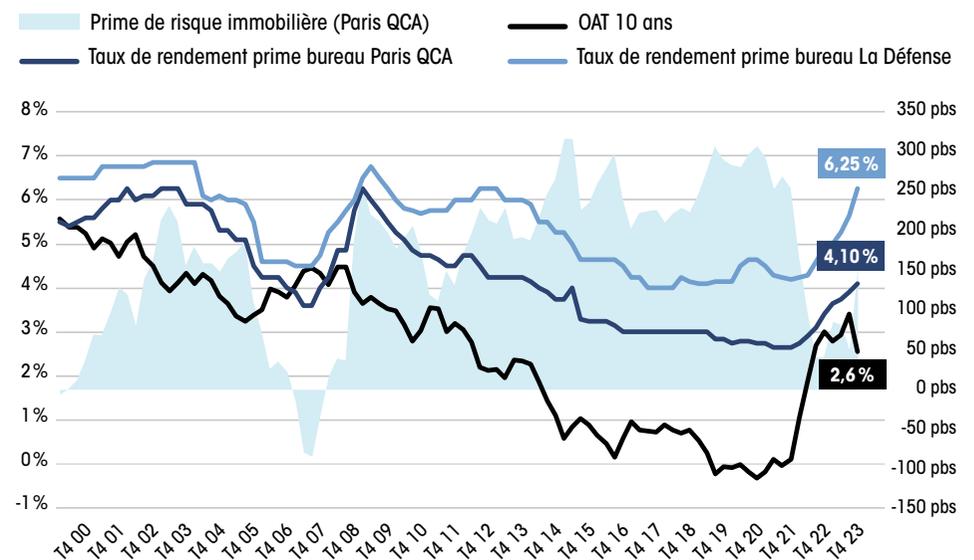
- ◆ La lutte contre l'inflation post-Covid a conduit à une remontée brutale des taux directeurs des banques centrales de 450 points de base entre juillet 2022 et septembre 2023, portant les **taux de refinancement à 4,50%**.
- ◆ L'inflation refluant, **les taux de la BCE semblent avoir atteint leur pic fin 2023**. Ce niveau historiquement élevé devrait rester stable tant que les banques centrales jugeront nécessaire de poursuivre l'effort de contrôle sur les prix.

Demeure une incertitude majeure sur le calendrier de la BCE, en ce qui concerne l'assouplissement de sa politique monétaire : premier ou deuxième semestre 2024 ?

- ◆ Les marchés financiers ont, mi-décembre 2023, anticipé un desserrement plutôt rapide des taux directeurs de la BCE (1S 2024), ce qui s'est traduit par une **baisse significative et rapide des taux longs (baisse de 100 pbs entre début novembre et le 20 décembre)** avant de faire, en partie, marche arrière en anticipant une baisse des taux directeurs plus tardive (2S 2024), ce qui a finalement provoqué une **nouvelle mais légère hausse des taux longs (+25 pbs)**.
- ◆ La normalisation de la politique monétaire de la BCE devrait permettre de **définir plus clairement l'environnement financier du nouveau cycle** et permettre, par effet de ricochet, aux investisseurs immobiliers de s'accorder sur la **juste valeur des actifs** immobiliers.
- ◆ Nous anticipons donc pour 2024 un **marché de l'investissement plus dynamique**, qui retrouverait une certaine liquidité, par étape :
 - Dans un premier temps les **actifs core**, de taille unitaire réduite ;
 - Dans un deuxième temps, les actifs **répondant aux besoins des utilisateurs**, de taille unitaire plus importante ;
 - Le reste des actifs ne retrouverait de liquidité qu'au prix d'une décote importante.

Un rebond des marchés de l'investissement attendu en 2024, sur fond d'assouplissement de la politique monétaire de la BCE.

ÉVOLUTION DES TAUX OAT ET DES TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAU 2001 – T4 2023



Source : CBRE, MBE, AFT, LF REM Research.

3 PLACE MASSÉNA - NICE



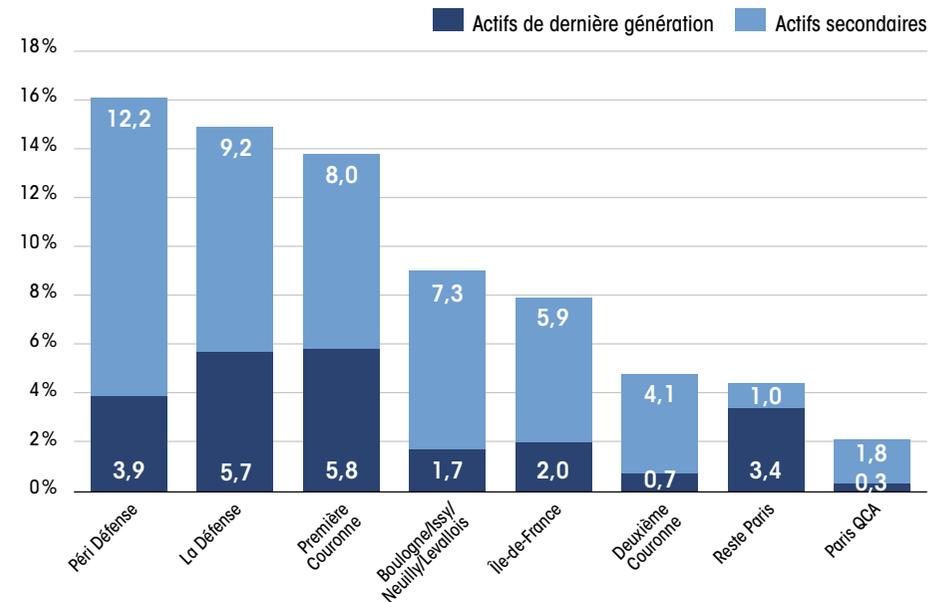
Exemple d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions. Photo non contractuelle.

MARCHÉ LOCATIF BUREAU / UNE PROGRESSION DES REVENUS LOCATIFS

- ◆ L'impact de la remontée des taux sur la valeur a **occulté la hausse des revenus locatifs en 2023**.
- ◆ En 2023, le marché locatif bureau a bien résisté avec une demande solide, qui **illustre l'intérêt stratégique de bureaux adaptés aux besoins des entreprises**. Il existe cependant une forte hétérogénéité selon les secteurs géographiques.
- ◆ L'offre continue de progresser, conséquence de la **recherche d'optimisation de surfaces des entreprises** suite au développement du flex office et du ralentissement économique.
- ◆ **En 2023, l'ILAT a progressé de 6%, soutenant une hausse des loyers**. La passation de l'ILAT au loyer en place est d'autant plus importante que les actifs se situent dans des marchés sous-offreurs.
- ◆ 2024 devrait voir la demande placée légèrement progresser et se structurer autour de trois pôles :
 - les localisations centrales où la demande excède l'offre, notamment pour les **actifs de dernière génération**. Ces marchés devraient voir leur loyer continuer leur progression, sous le double effet de l'indexation à l'inflation et d'une certaine compétition de la part des locataires ;
 - les **actifs répondant aux dernières normes techniques et environnementales**, situés proches des transports en commun dans les périphéries, où la demande pourrait augmenter, portée par le report des demandes des localisations centrales et l'attractivité de loyers maîtrisés ;
 - des **actifs dont l'obsolescence s'accélère rapidement**, situés en périphérie, qui peinent à apporter une réponse aux besoins des utilisateurs.

Une plus grande sélectivité attendue des utilisateurs en 2024 pour répondre aux enjeux d'adéquation de l'offre aux évolutions de la demande.

VACANCE EN ÎLE-DE-FRANCE



LE MEMPHIS - PARIS



Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions. Photos non contractuelles.



BILAN
2023
GAMME SCPI
LA FRANÇAISE



BILAN 2023 / CHIFFRES CLÉS

520 M€

COLLECTE BRUTE DES SCPI



703 M€

ACQUISITIONS RÉALISÉES



90 %

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE*
ANNUEL MOYEN

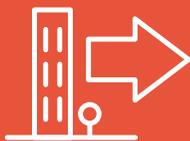


137 M€

CESSIONS RÉALISÉES ET

5,7 M€

DE PLUS VALUES

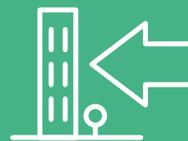


20 %

DES ACQUISITIONS RÉALISÉES
EN EUROPE

30 %

DES ACQUISITIONS RÉALISÉES
SUR DES ACTIFS "SANTÉ"



4,00 % à 5,40 %

TAUX DE DISTRIBUTION**

Des niveaux de distribution en phase
avec les prévisions de début d'année



Source : 31/12/2023.

* Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

** Taux de distribution ASPIM (TD), est la division : (i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ; (ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

BILAN 2023 / SCPI DE LA GAMME LA FRANÇAISE



30
INVESTISSEMENTS
POUR

703 M€



80%
EN FRANCE



20%
EN ZONE EURO
(HORS FRANCE)



WALB*:
10 ANS

*Walb : durée moyenne
résiduelle des baux.

UNE COLLECTE FREINÉE DÈS LE SECOND TRIMESTRE

À l'instar du marché, la collecte nette des SCPI gérées par La Française Real Estate Managers enregistre une baisse et atteint **220 millions d'euros en 2023** (vs 1 milliard d'euros en 2022).

LA POURSUITE DU PLAN D'ARBITRAGE

Par ailleurs, dans le cadre de sa stratégie de renouvellement et de valorisation du patrimoine des SCPI, la société de gestion a **poursuivi sa politique d'arbitrage avec 137 millions d'euros d'actifs cédés** en 2023 qui ont permis de dégager **5,7 millions d'euros de plus-values**.

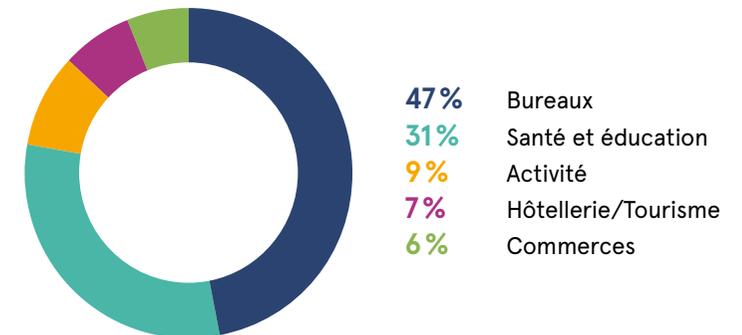
CÔTÉ INVESTISSEMENTS, UNE ANNÉE D'OPPORTUNITÉS

Ces nouveaux capitaux ont permis aux SCPI d'investir en 2023, dans un marché devenu favorable aux acquéreurs, **plus de 700 millions d'euros en saisissant des opportunités à des taux de rendement plus élevés et en accélérant leurs diversifications géographique et sectorielle** avec 20% des acquisitions réalisées en Europe (hors France) et 30% sur les actifs de santé.

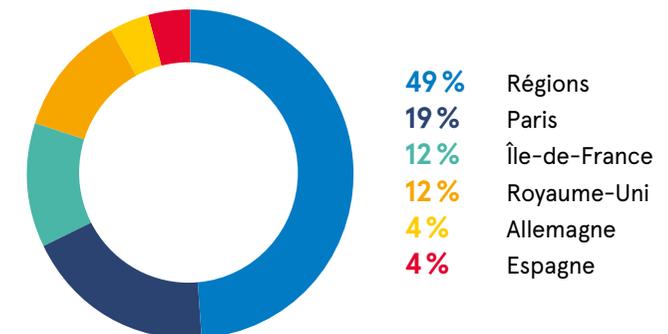
En 2023, la hausse rapide et inédite des taux a contraint les SCPI à stopper au second semestre le recours au financement hypothécaire. Cependant le ralentissement de la collecte brute a nécessité de recourir à de la dette court-terme pour financer les travaux et certaines acquisitions. Le ratio d'endettement moyen sur l'ensemble des SCPI s'affiche donc en hausse à 25% (vs 22% en 2022).

ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2023

Répartition par typologie d'actif en valeur



Répartition par localisation



BILAN 2023 / SCPI DE LA GAMME LA FRANÇAISE



89 %

UN TAUX
D'OCCUPATION
PHYSIQUE*
RESTÉ STABLE
AU 31/12/2023



DES TAUX
DE DISTRIBUTION
MAITENUS
VOIRE EN HAUSSE,
ENTRE

4,00% et 5,40%

Taux de distribution ASPIM (TD), est la division : (i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ; (ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

MAINTIEN DES INDICATEURS IMMOBILIERS

L'année 2023 a confirmé la qualité et la solidité des locataires des SCPI La Française qui, en dépit du contexte économique actuel, ont prouvé leur capacité à absorber l'inflation tout en respectant leurs engagements de paiement de loyers. Les SCPI continuent ainsi d'afficher de très bons indicateurs immobiliers avec des **taux d'occupation des immeubles d'environ 90 % et des taux d'encaissement des loyers proches des 100 %**.

Ainsi le Taux d'Occupation Physique* s'élève à 89 % au 31 décembre 2023 stable par rapport au 31 décembre 2022. Le Taux d'Occupation Financier** moyen s'affiche à 94,9 % fin 2023 (vs 95,2 % fin 2022).

DES TAUX DE DISTRIBUTION CONFORMES AUX PRÉVISIONS

La résilience des SCPI La Française a permis en 2023 de **servir la totalité des distributions prévues en début d'année, voire pour certaines de les augmenter**. Le détail des distributions 2023 vous est rappelé dans le tableau ci-après.

* Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

** Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

DES PRIX DE PARTS INCHANGÉS POUR L'ENSEMBLE DES SCPI DE LA GAMME SAUF POUR CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1 ET LF EUROPIMMO

Pour être en cohérence avec la revalorisation globale de leurs portefeuilles, les prix de part des SCPI LF Europimmo et Crédit Mutuel Pierre 1 ont évolué le 13 septembre comme suit :

- 945,00 euros (vs 1 045,00 euros avant) pour LF Europimmo ;
- 265 euros (vs 285 euros avant) pour Crédit Mutuel Pierre 1.

LA LIQUIDITÉ AU CŒUR DE NOS PRÉOCCUPATIONS

Le volume de collecte brute enregistré au second semestre n'a pas permis de compenser les demandes de retrait qui se sont accélérées sur cette même période. **La Française Real Estate Mangers porte une attention très particulière à la gestion de la liquidité de ses SCPI, pour le bien de nos porteurs de parts et dans le respect de ceux souhaitant les revendre. C'est dans ce cadre que nous mettons depuis plusieurs mois en place des actions afin de résorber le marché secondaire.**

En novembre 2023, l'AMF a de plus permis aux sociétés de gestion de doter les SCPI d'un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité : la compensation différée, qui vient compléter le dispositif du fonds de remboursement. Des Assemblées Générales Extraordinaires ont donc été organisées par nos soins rapidement afin d'intégrer ce nouvel outil dans les statuts des SCPI et permettre de l'utiliser, quand cela sera jugé nécessaire, afin que les associés puissent se retirer plus rapidement.

BILAN 2023 / RÉSULTATS DE LA GAMME SCPI DE LA FRANÇAISE

DISTRIBUTION 2023 ET TAUX DE DISTRIBUTION 2023

	Distribution 2023	TRI 7 ans	TRI 10 ans	TDVM 2014	TDVM 2015	TDVM 2016	TDVM 2017	TDVM 2018	TDVM 2019	TDVM 2020	2021 TDVM / TD ASPIM	2022 TDVM / TD ASPIM*	2023 TDVM / TD ASPIM*
Épargne Foncière	36,72 €	4,40 %	5,08 %	5,31 %	5,00 %	4,70 %	4,54 %	4,46 %	4,40 %	4,40 %	4,40 % / 4,57 %	4,38 % / 4,64 %	4,40 % / 4,43 %
LF Grand Paris Patrimoine	14,04 €	4,93 %	4,74 %	4,89 % ⁽¹⁾	4,25 % ⁽¹⁾	4,00 % ⁽¹⁾	3,80 % ⁽¹⁾	4,14 %	4,28 %	4,41 %	4,53 % / 4,64 %	4,53 % / 4,53 %	4,53 % / 4,53 %
LF Europimmo	42,00 €	2,48 %	-	-	4,56 %	4,56 %	4,22 %	4,18 %	4,05 %	4,02 %	4,02 % / 4,20 %	4,02 % / 4,34 %	4,02 % / 4,64 %
LF Opportunité Immo	10,92 €	4,02 %	4,61 %	6,00 %	5,55 %	5,45 %	4,80 %	4,65 %	5,04 %	4,52 %	5,21 % / 5,21 %	5,33 % / 5,40 %	5,38 % / 5,46 %
Crédit Mutuel Pierre 1	11,40 €	2,06 %	2,84 %	4,51 %	4,25 %	4,25 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 % / 4,49 %	4,00 % / 4,20 %	4,00 % / 4,34 %
Sélectinvest 1	26,28 €	3,37 %	3,70 %	4,50 %	4,25 %	4,25 %	4,01 %	4,01 %	4,10 %	4,10 %	4,10 % / 4,12 %	4,10 % / 4,17 %	4,11 % / 4,13 %
LF Avenir Santé	14,10 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,72 % / 4,91 %	4,70 % / 4,80 %
LF Les Grands Palais	10,20 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,93 % / 0,93 %	0,95 % / 0,95 %

* Estimation sur la base des comptes en cours d'arrêté.

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

Sous réserves de la validation des comptes au 31/12/2023 par les commissaires aux comptes. Le détail des revenus non récurrents sera disponible suite à la validation des comptes.

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM), dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Taux de distribution ASPIM (TD), est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le dernier prix de souscription de l'année N.

(1) LF Grand Paris Patrimoine vise depuis le 1^{er} juillet 2018 à investir sur le projet du Grand Paris. Toute comparaison avec ces performances n'est pas significative.

DES VALEURS DE RÉALISATION CONFORMES À LEURS MARCHÉS DE RÉFÉRENCE, QUI PERMETTENT DE MAINTENIR LES PRIX DE PART

	Valeur de réalisation			Prix de souscription fin 2023	évolution du prix de part en 2023
	13/09/2023	31/12/2023 provisoire ⁽¹⁾	Variation		
Épargne Foncière	703,97 €	705,09 €	0,16 %	835 €	-
LF Grand Paris Patrimoine	258,45 €	241,64 €	-6,50 %	310 €	-
LF Europimmo	820,37 €	810,90 €	-1,15 %	945 €	-9,57 %
LF Opportunité Immo	179,56 €	188,38 €	+4,91 %	203 €	-
Crédit Mutuel Pierre 1	225,74 €	225,98 €	+0,11 %	265 €	-7,20 %
Sélectinvest 1	551,80 €	561,02 €	+1,67 %	640 €	-
LF Avenir Santé	252,29 €	249,94 €	-0,93 %	300 €	-
LF Les Grands Palais	805,88 €*	817,38 €	+0,94 %	1 115 €	+3,82 %

* Valeur au 31/12/2022.

(1) Valeur de réalisation approuvée par le conseil de surveillance et établie sur la base des comptes au 30/09/2023, de nos anticipations budgétaires 4T2023 et de nos derniers échanges avec les experts indépendants immobiliers.

La valeur de réalisation définitive sera approuvée par les commissaires aux comptes sur la base des comptes de clôture arrêtés au 31/12/2023 et de nos échanges avec les experts immobiliers et seront transmises en mars 2024.

En attendant les calculs définitifs résultant des arrêtés comptables :

Les SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, LF Avenir Santé, Épargne Foncière et LF Europimmo présentent des valeurs de réalisation très proches de la stabilité.

Sélectinvest 1 verrait sa valeur de réalisation en progression de 1,67 % soutenue notamment par l'appréciation de son patrimoine.

LF Opportunité Immo devrait afficher une valeur de réalisation en progression de 4,91 % démontrant la résilience du secteur logistique.

LF Grand Paris Patrimoine verrait sa valeur de réalisation en recul de 6,50 % principalement dû à deux facteurs :

- L'absence de transaction de référence sur le marché du Grand Paris ;
- La temporalité des travaux d'expertises qui ont été réalisés courant octobre/novembre dans un contexte de taux moins favorables que celui à fin d'année.

BILAN 2023 / POURSUITE DES RÉDUCTIONS DES ÉMISSIONS DE CO₂ SUR L'ENSEMBLE DES SCPI*



ÉMISSIONS DE CO₂
2021

23 kg_{éq} CO₂/m²/an

-13,4%

ÉMISSIONS DE CO₂
2022

19,9 kg_{éq} CO₂/m²/an

La Française Real Estate Managers, en tant que gestionnaire responsable d'un parc immobilier important, a un objectif ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre de ses fonds. Dans ce cadre, La Française Real Estate Managers a pris l'engagement d'aligner les émissions moyennes de l'ensemble de ses SCPI** avec une trajectoire de décarbonation limitant à 1,5° le réchauffement climatique, conformément aux objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

2023 : COLLECTE, FIABILISATION & RÉDUCTION

1. Pour pouvoir rendre compte de notre impact réel sur les actifs, nous avons mis en place, avec notre partenaire Deepki, un système de collecte et fiabilisation des données de consommations d'énergie. 
2. Pour réduire les consommations d'énergie, nous avons :
 - fixé une feuille de route précise à nos Property Managers et nos mainteneurs, qui gèrent quotidiennement les consommations d'énergie de nos immeubles ;
 - rédigé et diffusé à nos utilisateurs des guides d'écogestes, mettant en avant les bonnes pratiques environnementales ;
 - réalisé des travaux de rénovation énergétique ou procédé à des remplacements d'équipements en s'inscrivant dans le cycle de vie immobilier des actifs.
3. Pour décarboner nos sources d'énergie, nous avons souscrit des contrats d'électricité de source renouvelable.

Enfin et surtout, nous avons défini des plans d'actions génériques par typologie d'actifs et nous avons respecté les premières échéances du dispositif éco-énergie tertiaire.

2024 : FORTS DE CES PREMIERS RÉSULTATS TRÈS ENCOURAGEANTS, ON POURSUIT SUR NOTRE LANCÉE



Nous allons continuer à déployer nos actions initiées précédemment



Nous allons définir des plans d'actions spécifiques à chaque actif



Nous allons approfondir la collaboration avec nos locataires afin de les mobiliser pleinement sur le sujet des réductions d'émissions de CO₂



Nous allons embarquer l'ensemble de nos équipes à l'international

*Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales et CM-CIC Pierre Investissement. ** Épargne Foncière, LF Grand Paris Patrimoine, LF Europimmo, LF Opportunité Immo, Sélectinvest 1, Crédit Mutuel Pierre 1.



ACTUALITÉS ET NOUVEAUTÉS 2023



ACTUALITÉS 2023 / APRÈS 3 ANS D'ENGAGEMENT DURABLE, LA SCPI LF GRAND PARIS PATRIMOINE RENOUVELLE SON LABEL ISR !



En décembre 2020, LF Grand Paris Patrimoine a pris un tournant stratégique, celui de l'ISR. Parmi les **premiers fonds immobiliers à se voir attribuer le label ISR**, la SCPI s'est bâti un cadre de gestion durable et plus transparent. Au fil des années et grâce à la **mobilisation de l'ensemble des parties prenantes** (collaborateurs, Property Managers, prestataires et bien sûr locataires), la SCPI a pu voir les caractéristiques de ses actifs immobiliers s'améliorer.

Depuis l'obtention du label ISR, LF Grand Paris Patrimoine a bénéficié d'une **collecte dynamique**, avec près de 450 M€ de souscriptions cumulées en 3 ans et a réalisé près d'un **milliard d'euros d'acquisition de nouveaux immeubles** alignés avec sa politique. Avec un patrimoine composé d'actifs bien situés et performants, les taux d'occupation financier et physique* n'ont cessé de croître, se stabilisant à plus de 90 %.

QUELS RÉSULTATS PEUT-ON EN RETENIR ?

La stratégie consistait à accompagner la transition des actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue de leur positionnement responsable. Grâce à l'embarquement de toutes les équipes, nous avons pu faire évoluer le score ESG de **près de 23 % depuis l'évaluation initiale**, mais pas que :

CONSOMMATION D'ÉNERGIE

371
kwhEP/m²/an

241
kwhEP/m²/an

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

16,1
kgeqCO₂/m²/an

9,5
kgeqCO₂/m²/an

+ 27 actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques

+ de 50 guides écogestes rédigés pour nos locataires

3 chartes créées, destinées à nos prestataires et locataires

Les bonnes pratiques développées par les équipes sont devenues de vrais réflexes dans la gestion durable de leurs portefeuilles et **ces actions s'inscrivent désormais pleinement dans l'ADN de La Française Real Estate Managers.**



* Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

** Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Le label ISR ne garantit pas la performance du fonds.

DÉCOUVREZ EN PLUS SUR LA SCPI



ET MAINTENANT, QUE VA-T-IL SE PASSER VIRGINIE ?

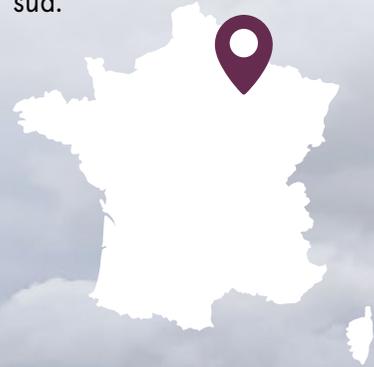
Le label ISR est un repère unique pour les épargnants souhaitant participer à une économie plus durable et un vrai levier pour sensibiliser chaque partie prenante et développer des actions efficaces et pérennes sur nos immeubles. C'est pour cela que nous sommes fiers de vous annoncer le renouvellement du label ISR de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine, qui repart pour 3 ans d'engagement fort et de belles réalisations immobilières.

Virginie WALLUT, Directrice de la recherche et de l'ISR Immobilier



ACTUALITÉS 2023 / CHAMPAGNE POUR LF LES GRANDS PALAIS

Expert dans l'investissement viticole depuis plus de quarante ans, nous sommes fiers d'avoir **réalisé notre premier investissement en Champagne avec une parcelle de vignes située dans la Vallée de la Marne** pour le compte de la SCPI LF Les Grands Palais. Localisée précisément dans le village de Hautvillers, cette parcelle en pleine force de l'âge, plantée en pinot meunier, est orientée plein sud.



PARCELLE DE VIGNE SITUÉE À HAUTVILLERS

AOP : Champagne

Vignes classées Premier Cru

Surface : 63 ares

Montant de l'acquisition : 804 k€

LA MAISON ROGER-CONSTANT LEMAIRE, UN EXPLOITANT À LA MAIN VERTE

Nous avons confié à bail à long terme la parcelle à son exploitant actuel, la Maison Roger-Constant LEMAIRE. Ce dernier bénéficie d'une **double certification environnementale** (Haute Valeur Environnementale de niveau 3 et Viticulture Durable en Champagne), valorisant une viticulture vertueuse et une production de qualité.

Autre fait notable 2023, la SCPI a augmenté son prix de part de 3,82%, passant ainsi de 1 074 euros à 1 115 euros.

Après 4 ans de commercialisation, LF Les Grands Palais voit donc son prix de part augmenter de 11,5% au total.

Cette progression confirme l'intérêt et la dynamique de l'investissement viticole haut de gamme et la capacité de La Française Real Estate Managers à acheter des propriétés viticoles dans de très bonnes conditions.



DÉCOUVREZ LA SCPI LF LES GRANDS PALAIS



Notre objectif est de détecter les perles rares ayant un potentiel de valorisation dans la durée tout en sélectionnant des exploitants capables d'accompagner ce développement.

Nous sommes convaincus que les bons fondamentaux de cette parcelle en premier cru AOP Champagne s'inscriront dans cette perspective de valorisation.

Cyril CARTERON, *Directeur des Produits de Diversification de La Française REM*



**CYRIL CARTERON
VOUS PITCH
LA PARCELLE
EN 3 MINUTES !**

Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI et du rendement associé. Photos non contractuelles.

ACTUALITÉS 2023 / SCPI LF AVENIR SANTÉ, UN INVESTISSEMENT RESPONSABLE DÉCORRÉLÉ DES CYCLES ÉCONOMIQUES



PERFORMANCES 2023

4,70 %
TVDM¹

4,80 %
TAUX DE DISTRIBUTION ASPIM²

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ¹ & TAUX DE DISTRIBUTION² 2022

	TDVM	TD
2022	4,72 %	4,91 %



Répondre aux enjeux du vieillissement de la population et au besoin croissant d'accès aux soins de nos sociétés européennes, tel est l'objectif de LF Avenir Santé. Après 2 ans de commercialisation, la SCPI dédiée à la médecine en cœur de ville bénéficie déjà d'un patrimoine riche, constitué de **32 immeubles en France & en Europe** représentant plus de 37 900 m² et loués à des exploitants de confiance, reconnus dans leur domaine d'expertise.

Le succès de cette SCPI innovante lui permet aujourd'hui de trouver sa place dans la famille des **investissements incontournables, utiles et performants** pour diversifier un portefeuille immobilier.



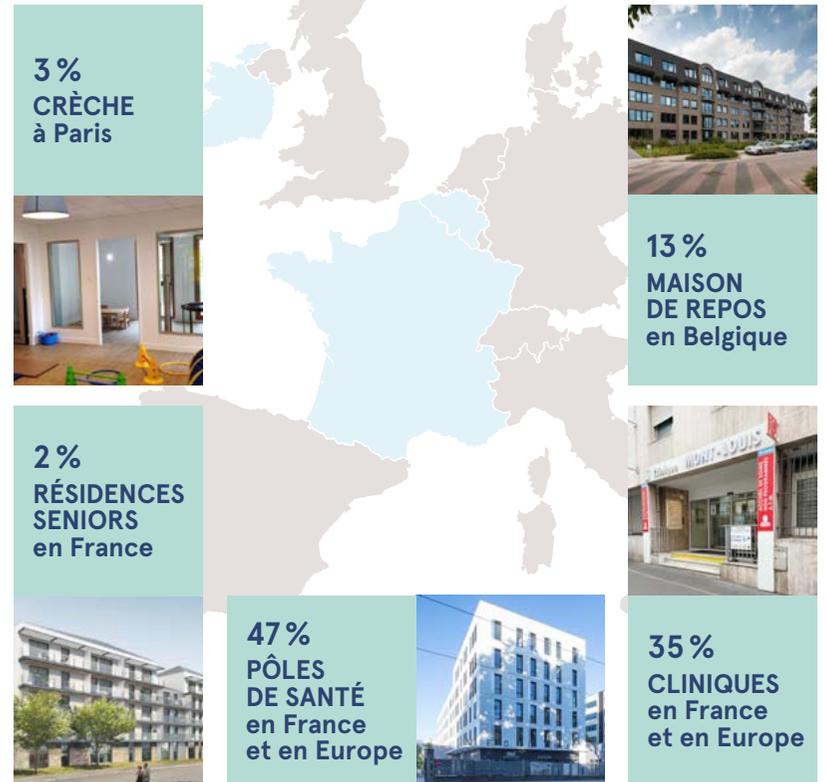
REPUBLIQUE FRANÇAISE



Christophe INIZAN, Directeur Commercial Immobilier, répond aux questions que tout le monde se pose sur LF Avenir Santé



DÉCOUVRIR LA SCPI



Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI et du rendement associé. Photos non contractuelles.

LF Avenir Santé est une SCPI récente, créée en juillet 2021, ne permettant pas d'afficher un TRI 5, 7 ou 10 ans. Sa performance n'est pas un indicateur fiable des performances futures. Le Label ISR ne garantit pas la performance financière du fonds. 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. Source La Française REM. (1) Taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) correspondant au dividende annuel brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part e plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. (2) Le Taux de distribution ASPIM (TD) correspond à la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

ACTUALITÉS 2023 / SCPI LF OPPORTUNITÉ IMMO, LA SCPI QUI CONTRIBUE AU DÉVELOPPEMENT DU TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL



PERFORMANCES 2023

4,61%
TRI¹ 10 ANS
(2013-2023)

5,38%
TDVM 2023²

5,46%
TAUX DE DISTRIBUTION
(ASPIM)³



TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ² & TAUX DE DISTRIBUTION³

	TDVM	TD
2014	6,00%	
2015	5,55%	
2016	5,45%	
2017	4,80%	
2018	4,65%	
2019	5,04%	
2020	4,52%	
2021	5,21%	5,21%
2022	5,33%	5,40%
2023	5,38%	5,46%

Créée il y a 10 ans, LF Opportunité Immo continue de bénéficier du dynamisme des PME. Avec un cœur d'investissement basé sur les **parcs d'activités nouvelle génération** situés dans des zones d'activités établies et sur la **logistique du dernier kilomètre**, la SCPI est portée par la croissance de l'e-commerce, les nouvelles habitudes de consommation, la réindustrialisation et la relocalisation d'une partie de la production en France et enfin le développement de la logistique urbaine.

Son patrimoine immobilier se compose désormais de **47 actifs**. Depuis 2022, la SCPI a ouvert son périmètre à l'Europe avec une acquisition en Allemagne et une en Espagne. SCPI à haut rendement par définition, LF Opportunité Immo délivre une **performance supérieure** à la moyenne du marché des SCPI de rendement*.

[DÉCOUVRIR LA SCPI](#)



Découvrez LF Opportunité Immo en quelques minutes avec Guillaume Allard, Directeur Général Adjoint à La Française REM



PARC DU TERTRE - CARQUEFOU (44)



LINA-AMMON-STRASSE 10 NUREMBERG (ALLEMAGNE)



LA COROGNE - ESPAGNE



Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI et du rendement associé. Photos non contractuelles.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. 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. * Source : La Française REM Septembre 2023. Source La Française REM. (1) TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais, avec à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période (2) Taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) correspondant au dividende annuel brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part e plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. (3) Le Taux de distribution ASPIM (TD) correspond à la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

ACTUALITÉS 2023 / LES RÉGIONS À L'HONNEUR



49 %
IMMEUBLES
EN RÉGIONS

31 %
IMMEUBLES
À PARIS ET EN
ÎLE-DE-FRANCE

20 %
IMMEUBLES
EN EUROPE

La Française Real Estate Managers bénéficie de plus de 40 ans d'expertise dans l'asset management immobilier.

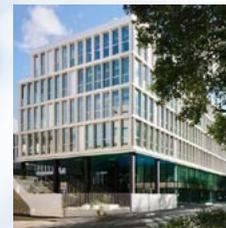
Parmi les quelques 3 millions de m² sous gestion, la société de gestion leader sur le marché de la SCPI* bénéficie d'un savoir-faire incontesté en matière d'investissement sur les différentes métropoles régionales, et ce quelles que soient les typologies d'actifs.

En 2023, sur les 703 M€ d'investissement opérés par La Française Real Estate Managers, près de 50 % ont porté sur des actifs français situés en Régions. Vous l'aurez compris l'immobilier en régions fait partie des expertises historiques des équipes immobilières de La Française Real Estate Managers.

ZOOM SUR DES ACQUISITIONS EMBLÉMATIQUES RÉALISÉES EN RÉGIONS



MÉDICINA
BORDEAUX
SANTÉ
22 M€



21 BD DE LA MARQUETTE
TOULOUSE
BUREAU
55,7 M€



LE RUBY
MARSEILLE
HÔTEL
53,2 M€



CARREFOUR MARKET
MARSEILLE
COMMERCE
13 M€



221 RUE VICTOR
HUGO
LA SENTINELLE
ACTIVITÉ
6,6 M€



26 AVENUE DU RHIN
STRASBOURG
BUREAU
22,2 M€



PLACE MASSÉNA
NICE
COMMERCE
9,4 M€

* En capitalisation, source IEIF au 30 septembre 2023.

Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI et du rendement associé. Photos non contractuelles.

ACTUALITÉS 2023 / PUSSEZ LES PORTES DE NOTRE PATRIMOINE

Nombreux sont ceux qui admirent les belles façades d'immeubles. À La Française Real Estate Managers, nous vous donnons l'opportunité de **les visiter par vous-même** en ligne !

Nous avons lancé ce concept il y a maintenant 2 ans afin de faire découvrir à nos clients institutionnels, partenaires et associés les immeubles dont ils sont indirectement propriétaires.

Du bureau répondant aux nouveaux besoins à l'hôtel en région en passant par l'enseignement supérieur, **À 360°** présente en vidéo et en visite virtuelle les principaux espaces composant les immeubles **emblématiques détenus par nos SCPI**.



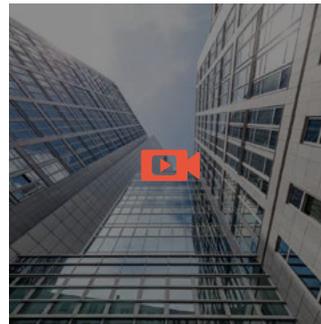
CLIQUEZ SUR CHAQUE IMMEUBLE
POUR ACCÉDER À LA VISITE VIRTUELLE



DÉCOUVREZ L'ENSEMBLE
DES ACTIFS DISPONIBLES
EN VISITE 3D EN CLIQUANT ICI



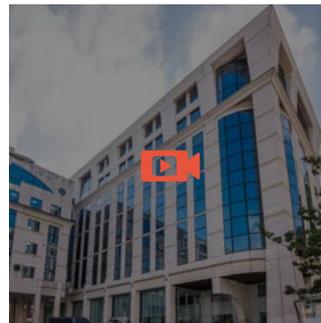
En 2023, La Française REM a eu l'honneur de remporter le Top d'Or de l'innovation remis par *Toutsurmesfinances.com*, reconnaissant la qualité et l'originalité du concept À 360° !



TWO TOWERS
BERLIN
Lumineux
Moderne
Accessible



WOOD E
PANTIN (93)
Utile
Central
Complet



CRISCO
SÈVRES (92)
Flexible
Serviciel
Durable



ROCKEFELLER
LYON (69)
Vertueux
Engagé
Innovant

Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI et du rendement associé. Photos non contractuelles.

Les références à des classements passés ne préjugent pas des classements à venir.



PERSPECTIVES 2024



GAMME 2024 / LES SCPI LA FRANÇAISE

Une gamme résiliente et lisible avec des performances stables voir en hausse

NOS SCPI EMBLÉMATIQUES



**UNE GAMME
DIVERSIFIÉE EN LIEN
AVEC LES ATTENTES
DES INVESTISSEURS**



**DES OPPORTUNITÉS
IMMOBILIÈRES
QUI DEVRAIENT
PERMETTRE
DE RECONDUIRE VOIRE
DE FAIRE PROGRESSER
LA PERFORMANCE
DE CERTAINS FONDS**



**DES PORTEFEUILLES
IMMOBILIERS
EN ADÉQUATION
AVEC LA DEMANDE,
PERMETTANT DE
PROTÉGER LA VALEUR**

LF AVENIR SANTÉ



LF Avenir Santé se positionne comme un véhicule innovant et complémentaire des fonds investissant sur des actifs de santé. La SCPI investit dans la médecine de cœur de ville, sur des actifs médico-sociaux en adéquation avec les différents besoins générationnels.

OBJECTIF* TAUX DE DISTRIBUTION¹ 2024 :
5,00% - 5,10%

Objectif* TDVM² 2024 : 4,70% - 4,80%

LF GRAND PARIS PATRIMOINE



Un patrimoine majoritairement situé sur les secteurs clés du Grand Paris. La SCPI prend en compte des critères ESG, dit extra-financiers dans sa politique de sélection et de gestion des actifs.

OBJECTIF* TAUX DE DISTRIBUTION¹ 2024 :
4,70% - 4,80%

Objectif* TDVM² 2024 : 4,50% - 4,70%

LF EUROPIMMO

Un patrimoine à 90% investi dans les principaux marchés européens majoritairement investi sur des actifs de bureaux et de commerces de centre-ville.

OBJECTIF* TAUX DE DISTRIBUTION¹ 2024 :
4,70% - 4,90%

Objectif* TDVM² 2024 : 4,40% - 4,50%

ÉPARGNE FONCIÈRE

La SCPI des convictions La Française REM : grandes métropoles, modernité, centralité, flexibilité. Épargne Foncière est la plus importante SCPI du marché¹ avec une capitalisation de plus de 5,2 milliards d'euros et un patrimoine fortement renouvelé.

OBJECTIF* TAUX DE DISTRIBUTION¹ 2024 :
4,60% - 4,70%

Objectif* TDVM² 2024 : 4,40% - 4,60%

NOTRE SCPI VITICOLE UNIQUE SUR LE MARCHÉ

LF LES GRANDS PALAIS

Première SCPI Viticole du marché, LF Les Grands Palais allie prestige et création de valeur et vise à constituer un patrimoine foncier agricole composé de différentes propriétés viticoles en France.

NOS SCPI HISTORIQUES

SÉLECTINVEST 1

Cette SCPI, aux bons fondamentaux immobiliers, possède un patrimoine diversifié de bureaux et de commerces situés en Île-de-France, en régions et en Europe.

OBJECTIF* TAUX DE DISTRIBUTION¹ 2024 :
4,30% - 4,40%

Objectif* TDVM² 2024 : 4,00% - 4,20%

CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

Le patrimoine de cette SCPI qui capitalise plus d'un milliard d'euros est typé bureaux à plus de 85% avec une localisation à plus de 75% sur Paris et l'Île-de-France.

**OBJECTIF* TAUX DE DISTRIBUTION¹
ET TDVM² 2024 : STABLE**

Le label ISR ne garantit pas la performance du fonds. Le résultat présenté ne constitue 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 REM, 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.

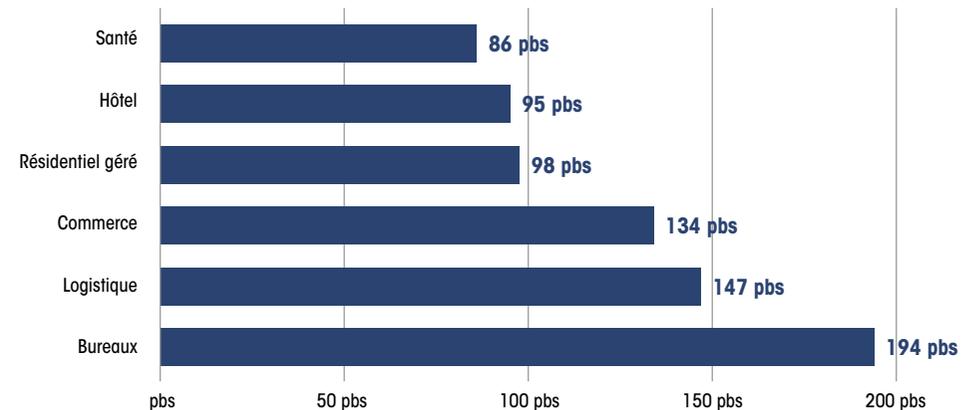
(1) Taux de distribution ASPIM (TD), est la division : (i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ; (ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(2) Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM), dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

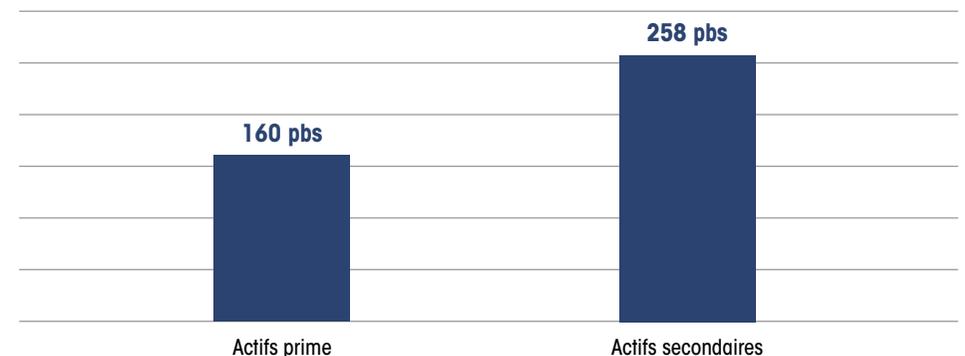
CONVICTIONS 2024 / L'IMMOBILIER, UN SOCLE VITAL

- ◆ La performance d'un actif immobilier est composée de deux éléments : évolution des revenus et évolution des valeurs. En 2023, la hausse brutale et rapide de ces derniers a impacté l'ensemble des classes d'actifs immobilières, rendant invisible la composante « revenus » de la performance des actifs immobiliers.
- ◆ L'ampleur et le rythme de correction des valeurs n'a pas été uniforme au sein de la classe d'actifs immobilières :
 - La logistique et le bureau ont affiché des corrections de valeur supérieures à la moyenne, quand l'immobilier de santé, le résidentiel géré et les actifs de tourisme ont affiché une belle résilience ;
 - Au sein de chaque classe d'actifs, les actifs les plus qualitatifs se montrent plus résilients ;
 - En termes de pays, l'Allemagne, le Royaume-Uni et les Pays-Bas, pays traditionnellement plus volatils, ont corrigé plus rapidement et devraient bénéficier plus rapidement du rebond des marchés.
- ◆ Nous restons confiants sur la capacité des fonds immobiliers à distribuer un rendement régulier sur le long terme, car l'immobilier demeure le socle de toutes activités humaines qu'elles soient économiques, liées à l'habitat ou aux loisirs.
- ◆ Les enjeux d'adaptation de l'offre immobilière aux évolutions viendront nourrir une plus grande segmentation des marchés immobiliers :
 - évolution de la démographie (décohabitation et vieillissement de la population) ;
 - transition environnementale (décarbonation et préservation de la biodiversité) ;
 - évolution des usages (nomadisme/digitalisation et dé-globalisation).
- ◆ La classe d'actifs immobilière offrira des performances divergentes entre actifs désirables et actifs à l'obsolescence accélérée.

ÉVOLUTION MOYENNE DES TAUX DE RENDEMENT IMMOBILIERS EN EUROPE* (POINT BAS 4T 2019 – 4T 2023)



ÉVOLUTION MOYENNE DES TAUX DE RENDEMENT BUREAUX EN EUROPE*



Source : CBRE, LF REM Research.

* Allemagne, BeNeLux, Espagne, Italie, France, Royaume-Uni.

CONVICTIONS 2024 / UN POINT D'ENTRÉE POUR UN NOUVEAU CYCLE

L'IMMOBILIER DOIT S'ADAPTER POUR OFFRIR DE NOUVEAUX GISEMENTS DE CRÉATION DE VALEUR

◆ Plus de qualité

L'évolution des usages et la relative obsolescence des parcs immobiliers européens accélèrent l'émergence d'une nouvelle demande axée sur les services, l'agilité, et une plus grande qualité de vie au travail.

◆ Plus de mixité

La mixité doit s'entendre au niveau des quartiers, des rues et des immeubles. Elle multiplie les possibilités de rencontres et d'échanges, tout en optimisant l'occupation des espaces bâtis et en faisant progresser la nature en ville.

◆ Plus de sobriété

L'innovation doit être utile. Elle doit permettre d'en faire moins afin de consommer moins de ressources. Ce nouveau cycle devrait être celui d'un immobilier responsable décarboné à base de recyclage urbain, de circularité et de réemploi.

◆ Plus de rendement

La hausse des taux financiers et l'ajustement des valeurs immobilières a poussé à la hausse les taux de rendements immobiliers, ce qui devrait permettre aux fonds d'afficher durablement des taux de distribution plus élevés.

DES OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENTS À SAISIR, EXEMPLE AVEC L'EBURY BRIDGE ROAD SITUÉ À LONDRES

Un actif de bureaux situé dans le quartier de Belgravia, à proximité immédiate de la gare Victoria. Construit en 1992 et développant une surface de 5 800 m² sur 6 étages, l'immeuble offre un rendement locatif d'environ 7,70 %.



Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions. Photos non contractuelles.

PERSPECTIVES 2024 / STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

SANTÉ

En 2024, La Française Real Estate Managers ambitionne l'acquisition d'actifs de santé (maisons et pôles de santé pluridisciplinaires, cliniques, crèches, solutions d'accueil pour seniors dans des villes de taille intermédiaire et métropoles régionales) répondant aux critères suivants :

- ◆ Actifs conformes à notre politique ESG/ISR ;
- ◆ Revenus immédiats uniquement ;
- ◆ Rendement immobilier très attractif ;
- ◆ Baux de longue durée ;
- ◆ Pérennité de l'exploitation / du business model et des tarifs pratiqués par les exploitants.

LOGISTIQUE

La forte décompression intervenue sur le marché de la logistique et de l'activité permet le sourcing de produits de qualité offrant un rendement attractif. Les actifs sélectionnés répondront aux critères suivants :

- ◆ Parc d'activités récents à proximité des bassins d'emplois dans les zones industrielles facilement accessibles ;
- ◆ Messagerie et logistique du dernier kilomètre dans les zones péri-urbaines ;
- ◆ Logistique centres régionaux ;
- ◆ Revenus immédiats uniquement.

30 %

des volumes d'investissements à identifier en 2024

45 %

en Europe

55 %

en France



15 %

des volumes d'investissements à identifier en 2024

15 %

en Europe

85 %

en France



Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI et du rendement associé. Photos non contractuelles.

PERSPECTIVES 2024 / STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

BUREAUX

En 2024, La Française Real Estate Managers continuera à faire preuve d'une grande sélectivité et se concentrera sur l'acquisition de bureaux de grande qualité, uniquement sur opportunité et répondant à l'ensemble des critères suivants :

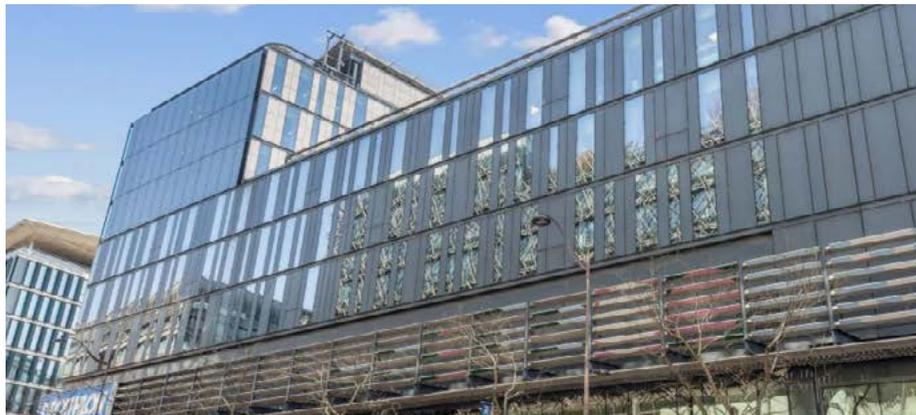
- ◆ Actifs conformes à notre politique ESG/ISR avec une excellente performance énergétique ;
- ◆ Revenus immédiats uniquement ;
- ◆ Excellente desserte par les transports en commun ;
- ◆ Localisations privilégiées au centre des grandes métropoles européennes et dans l'hyper centre des grandes villes régionales, au cœur des nouveaux projets d'infrastructures majeurs ;
- ◆ Locataires de très bonne qualité assurant des flux sécurisés ;
- ◆ Mixité des usages au niveau du quartier ou de l'actif lui-même ;
- ◆ Actifs permettant la flexibilité des usages (flex office, réversibilité...);
- ◆ Diversité et qualité des services.

30 %

des volumes d'investissements à identifier en 2024

15 %
en Europe

85 %
en France



Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI et du rendement associé. Photos non contractuelles.

COMMERCES

Dans la continuité de l'année 2023, La Française Real Estate Managers poursuivra les investissements dans la classe d'actif commerces avec sélectivité, sur la base des taux de rendements ajustés au nouvel environnement des taux et répondant aux critères suivants :

- ◆ Emplacements n° 1/1bis ;
- ◆ Secteur alimentaire privilégié ;
- ◆ Sélection stricte des locataires ;
- ◆ Grandes enseignes en priorité ;
- ◆ Pieds d'immeubles dans les capitales européennes et les grandes métropoles régionales, combinant pouvoir d'achat et afflux touristique ;
- ◆ Retail parks existants, avec un bon historique locatif.

25 %

des volumes d'investissements à identifier en 2024

15 %
en Europe

85 %
en France



PERSPECTIVES 2024 / STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

DIVERSIFICATION

Dans un contexte économique incertain, La Française Real Estate Managers continuera sa recherche d'actifs innovants et porteurs, avec des rendements attractifs et répondant aux critères suivants :

- ◆ Résidentiel géré :
 - Résidences étudiantes dans les 10 plus grandes villes universitaires, dans des quartiers mixtes et proches des transports publics ;
 - Coliving dans les centres-villes et à la périphérie des quartiers centraux ;
- ◆ Écoles et établissements d'enseignement ;
- ◆ Tourisme :
 - Hôtels mixtes loisirs et affaires ;
 - Hôtellerie de plein air haut de gamme/premium, auberges de jeunesse, produits hybrides innovants ;
 - Résidences de tourisme de loisirs 4/5 étoiles en station balnéaire ou en montagne (haute altitude uniquement).
- ◆ Propriétés viticoles AOP haut de gamme ;
- ◆ Actifs conformes à notre politique ESG/ISR ;
- ◆ Revenus immédiats uniquement ;
- ◆ Baux commerciaux long terme avec des exploitants reconnus.



25%

des volumes d'investissements à identifier en 2024

15%

en Europe

85%

en France



Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI et du rendement associé. Photos non contractuelles.

PERSPECTIVES 2024 / L'ASSET MANAGEMENT À L'HONNEUR

Derrière chaque actif qui constitue le patrimoine de La Française Real Estate Managers se trouve un acteur clé : l'**Asset Manager**.

Son rôle est de maintenir voire augmenter la **valeur de ses immeubles sous gestion**. À l'écoute des **besoins des locataires** et de l'**évolution des nouveaux usages**, ses principaux enjeux sont de **créer de la valeur durable** dans le temps et de s'assurer de la **bonne santé locative** des actifs.

Pitch Ton Immeuble a pour objectif de mettre en valeur ce travail. Et pour cela, nos Asset Managers ont relevé un défi, celui de **définir en 3 mots la singularité d'un immeuble** et de **résumer le travail d'asset management réalisé**.

À La Française Real Estate Managers, **nous sommes chanceux de compter parmi nous des équipes d'Asset Management** ayant à cœur de faire de l'immobilier d'aujourd'hui, celui de demain. Et ce travail porte ses fruits. En 2023, 630 actes locatifs ont été signés, représentant près de 560 000 m². **Et parmi eux, 470 actes ont été directement traités par nos Asset Managers, représentant près de 490 000 m².**



DÉCOUVREZ LES CONVICTIONS DE NOS ASSET MANAGERS

630 ACTES LOCATIFS SIGNÉS
REPRÉSENTANT PRÈS DE
560 000 m² EN 2023



DONT **470** ACTES POUR PRÈS DE
490 000 m² TRAITÉS DIRECTEMENT
PAR NOS ASSET MANAGERS

Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI et du rendement associé. Photos non contractuelles.

PERSPECTIVES 2024 / CONTINUER À ÊTRE AU PLUS PRÈS DES CLIENTS-LOCATAIRES

ATTIRER FIDÉLISER

4 LEVIERS	Patrimoine <i>Asset Level</i>	Clients-Locataires <i>People Oriented</i>	Groupe La Française <i>Corporate Level</i>	Innovation <i>Innovation Level</i>
OBJECTIFS	Offrir des immeubles aux meilleurs standards incluant performance, centralité, expérience des usages et durabilité	Apporter conseils et solutions pour un accompagnement stratégique et personnalisé au quotidien	S'appuyer sur la solidité et le rayonnement d'un grand groupe institutionnel pour proposer davantage de services	Transformer et innover pour donner une longueur d'avance à nos clients locataires
STRATÉGIE D' ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Sélectivité des immeubles ; ◆ Réponse aux enjeux ESG de nos clients-locataires : comité vert, outils de mesure, formation, guide des bonnes pratiques, guide de l'utilisateur... 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Formation continue des assets : « LFREM Académie » ; ◆ Conférences et études (Travail Déraciné...) ◆ Publication d'un ouvrage de référence pour partager les conseils d'experts auprès des dirigeants d'entreprises (Guide du Bureau). 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Déploiement de la centrale d'achat Wellcome by La Française (offres servicielles uniques au service de ses clients-locataires) ; ◆ Réseau d'experts européens ; ◆ Research (tendances de marché) ; ◆ Communication et prise de parole La Française Real Estate Managers ; ◆ Mise en avant des offres immobilières locatives sur le site du groupe La Française. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Partenariat Ville de demain ; ◆ Le Bail Agile, une exclusivité de La Française Real Estate Managers ; ◆ Le contrat opéré pour un maximum de flexibilité avec notre partenaire Hiptown ; ◆ Nouveaux outils brokers pour accompagner la performance commerciale via des outils d'informations et de formation ; ◆ Développement de la Cellule de Transformation de l'Offre Locative.

PERSPECTIVES 2024 / CONTINUER À ÊTRE AU PLUS PRÈS DES CLIENTS-LOCATAIRES

Zoom sur l'offre servicielle

wellcome
by LA FRANÇAISE

- ◆ L'innovation au service de l'expérience de nos 6 000 clients locataires avec notre plateforme Wellcome by La Française ;
- ◆ Sélection de partenaires innovants et reconnus - 18 partenaires référencés ;
- ◆ 41 offres de services uniques négociées en 2023 ;
- ◆ 3 catégories : respect environnement et critères ESG / Technique et logistique / Gestion des espaces.

Zoom sur le Bail Agile

Unique et exclusif sur le marché immobilier français, ce bail commercial propose un préavis glissant de 6 mois, permettant aux clients-locataires de partir à tout moment selon ses besoins et ses exigences professionnelles.

- ◆ 11 signatures sur nos immeubles La Française Real Estate Managers en Île-de-France en 2023 représentant + de 5 000 m².

AMPÈRE + :
Bail Agile
sur 1 300 m²



PLAINE UP :
Bail Agile
sur 938 m²



À retrouver sur notre site Internet

<https://www.la-francaise.com/fr/offres-locatives/>



RISQUES PRODUITS



Risque de perte en capital



Produit non coté représentant une liquidité moindre



Durée de placement recommandée :
9 ans



Risque de variabilité des revenus



Risque de concentration géographique pour les SCPI
LF Les Grands Palais
et LF Grand Paris Patrimoine

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, etc.) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte en capital, capital investi non garanti.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

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.

LF Les Grands Palais : durée de placement minimale recommandée de 20 ans.

LF Grand Paris Patrimoine : le potentiel de développement du Grand Paris pourrait ne pas bénéficier dans sa globalité aux investisseurs de la SCPI.

Les SCP sont des fonds exclusivement réservés aux clients professionnels. Seules les unités de comptes référencées par les compagnies d'assurance peuvent être distribuées aux clients non professionnels. Certaines caractéristiques peuvent donc être différentes.

MENTIONS LÉGALES

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS - 128, boulevard Raspail 75006 PARIS. Agréments : AMF n° GP-07000038 du 26.06.2007 (www.amf-france.org), AIFM du 24.06.2014 au titre de la directive 2011/61/UE. La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR sous le n° 18673 www.acpr.banque-france.fr et enregistrée à l'ORIAS sous le n°13007808 le 4 novembre 2016 www.orias.fr