

Paris, le 4 février 2025

SCPI LF EUROPIMMO

AJUSTEMENT DU PRIX DE PART ET DE LA DISTRIBUTION

Chère associée, cher associé,

L'année 2024 s'est achevée dans un haut degré d'incertitude pour l'Europe. Les perspectives économiques se sont dégradées, en particulier en Allemagne, qui est l'un des moteurs historiques de l'économie européenne. L'industrie de ce pays souffre en effet de la refonte profonde de l'automobile, secteur majeur de son économie. Dans un tel contexte, les locataires restent dans une posture attentiste ; ils décalent leurs décisions dans l'espoir d'avoir plus de visibilité, ce qui pèse sur la demande de bureaux. Ils ont en outre choisi de réduire leurs charges en rationalisant et en optimisant leur emprise immobilière afin de trouver des solutions face à la forte inflation enregistrée ces dernières années. La situation a des répercussions importantes dans le portefeuille de LF Europimmo, qui avait privilégié dans un premier temps le marché allemand pour offrir une exposition à une économie solide, portée par un savoir-faire industriel complémentaire de l'économie de services propre aux autres pays.

Si les premières estimations reçues ne soulignaient pas de dégradation notable de la valeur du portefeuille, au vu de la dégradation de la situation économique en France et en Allemagne, les experts ont réajusté en toute fin d'année leurs premières estimations notamment pour les bureaux, les plus corrélés à l'activité économique, conduisant **à une baisse de la valeur de réalisation de votre SCPI de -12,5 % par rapport au 30 juin 2024, qui s'établit désormais à 642,75 euros par part. La nouvelle valeur de reconstitution* s'élève, quant à elle, à 779,36 euros par part.**

Ces éléments imposent une baisse du prix de souscription de la SCPI, celui-ci étant supérieur au maximum réglementaire autorisé au 31 décembre 2024. La société de gestion a décidé de le repositionner de manière défensive, en bas de la fourchette réglementaire, afin de se prémunir de potentiels futurs ajustements à la baisse tout en étant bien positionné pour capter la reprise du marché quand cette dernière aura lieu. Ainsi, à compter du 1^{er} février, le prix de souscription s'élève à 725 €, actant une baisse de -23 %. Ce nouveau prix de souscription ne pouvant être inférieur à la valeur nominale d'une part, La Française REM a dû convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) fin janvier pour repositionner cette valeur et a été tenue réglementairement de ne pas communiquer sur le nouveau prix de part avant sa date d'effet. En conséquence, le marché des parts a été suspendu jusqu'au 1^{er} février 2025, date d'effet du nouveau prix.

À compter du 1^{er} février 2025, le prix de souscription de la SCPI LF Europimmo se décompose de la manière suivante :

Valeur nominale	400,00 €
Prime d'émission	325,00 €
Prix de souscription	725,00 €

Son prix de souscription total net de tout autre frais s'élève ainsi à 725,00 euros. Après déduction de la commission de souscription de 8 % HT (58,00 euros HT) **la valeur de retrait s'établit, quant à elle, à 667,00 euros.**

Le prix de part est désormais positionné à -6,97% de sa valeur de reconstitution.

Par ailleurs, la fin de l'année 2024 a été marquée par le report de la cession d'un immeuble qui devait financer des travaux nécessaires au repositionnement et à la relocation de surfaces vacantes. Ces derniers ont dû être financés en partie par les loyers ce qui a réduit les ressources disponibles pour la distribution. **La distribution de LF Europimmo a donc été ajustée, passant de 10,50 € à 6,51 € au 4^e trimestre. Au total, l'ajustement sur l'année 2024 est de -9,5%. Le montant de votre distribution pour 2024 s'élève donc à 38,01 €/part et le taux de distribution** atteint ainsi 4,30 % (vs 4,64 % en 2023).**

Dans un contexte limité en ressources et afin de finaliser les travaux engagés sur les surfaces vacantes, la SCPI anticipe également une baisse de 21% de sa distribution prévisionnelle pour l'année 2025.



* La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation (valeur des immeubles arrêtée par la société de gestion + la valeur brute des actifs financiers) + les droits et taxes acquittées à la constitution du patrimoine.

** Le taux de distribution 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

Le conseil de surveillance de la SCPI LF Europimmo a été informé de la modification de ces nouvelles valeurs et de la baisse de la distribution le 17 décembre 2024.

Votre conseiller financier habituel est à votre disposition pour répondre à toutes vos questions ou à défaut, n'hésitez pas à contacter notre service clients au **01.53.62.40.60** ou par mail serviceclient@la-francaise.com

Vous trouverez dans la communication ci-après tout le détail nécessaire à votre parfaite compréhension de la situation qui nous conduit à prendre ces décisions. Nous tenons à vous remercier de votre confiance et nous vous assurons de notre engagement le plus total dans la conjoncture actuelle.

Philippe DEPOUX, Président La Française Real Estate Managers



Retrouvez également Guillaume Allard, Directeur général adjoint La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en images en scannant avec votre smart phone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : <https://www.la-francaise.com/fr/lf-europimmo/>

ANALYSE DU MARCHÉ EUROPÉEN

Dégradation de la croissance économique en zone euro

Après une croissance modeste en 2023 avec une hausse du PIB de 0,5%, 2024 pâtit des incertitudes liées au contexte géopolitique mondial et à la dégradation de l'environnement économique. Fin décembre, la Banque Centrale Européenne (BCE) anticipe une hausse de 0,7% du PIB en 2024. Confrontées à une demande atone et à des perspectives très incertaines, les entreprises restreignent leurs dépenses d'investissement et le marché du travail se détériore lentement. Les exportations européennes sont également en berne et la compétitivité de certains secteurs d'activité vacille. Le virage protectionniste qui s'annonce aux États-Unis, les difficultés structurelles dans l'industrie et l'instabilité politique en France et en Allemagne limitent les marges de progression de l'activité économique dans la zone euro en 2025.

L'inflation a diminué sous les 2% en septembre mais est repartie à la hausse au quatrième trimestre, en raison d'effets de base défavorables sur l'énergie. Finalement, l'inflation en zone euro atteint 2,4% en décembre 2024, en hausse pour le troisième mois consécutif. Constatant le reflux de l'inflation, la BCE a abaissé ses taux directeurs à quatre reprises en 2024. Le calendrier des futures baisses de la BCE reste incertain compte tenu des incertitudes économiques et politiques.

Une lente reprise du marché de l'investissement

Les données avancées du quatrième trimestre 2024 indiquent un rebond des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Europe. Ils pourraient dépasser les 150 milliards d'euros sur l'année, une hausse de l'ordre de 10 à 15% sur un an. Les volumes resteraient toutefois modestes, bien en dessous de la moyenne des cinq dernières années, qui s'élevaient à 225 milliards d'euros. La reprise n'est pas homogène. L'Irlande et les pays du Sud ouvrent la voie avec des hausses significatives sur un an, le Royaume-Uni et l'Allemagne confirment l'atterrissage de leurs marchés à mi-année avec des hausses légères de leurs volumes investis en immobilier d'entreprise en 2024, quand la France peine à stabiliser ses volumes et finit l'année en retrait de 8%.

Les quatre baisses consécutives des taux directeurs de la BCE ont aidé le marché immobilier à amorcer un nouveau cycle. Après des hausses des taux de rendement immobiliers de 160 pbs en moyenne en Europe en 2023, la hausse des taux s'est réduite à 10 pbs en moyenne en Europe en 2024. Cependant, les évolutions diffèrent en fonction des classes d'actifs et des territoires. Ainsi, les bureaux et les centres commerciaux ont vu leurs valeurs les plus impactées par la hausse des taux, alors que les actifs démographiques, tels que la santé ou les actifs résidentiels, se sont montrés résilients dans un environnement financier adverse. D'un point de vue géographique, l'Allemagne, le Luxembourg et le Royaume-Uni ont connu les corrections de valeurs les plus importantes. Le rebond des volumes d'investissements est porté par des investisseurs opportunistes qui cherchent à tirer parti de la correction des valeurs, s'appuyant sur un point d'entrée attractif et anticipant sur le long terme une amélioration des performances des actifs immobiliers.

Chute de la demande locative dans un contexte incertain

Le marché locatif reste tendu en Europe avec une progression de la vacance sur l'ensemble des classes d'actifs et des pays, notamment sur le segment des bureaux. Si les localisations centrales continuent à afficher des taux de vacance relativement limités, en périphérie les taux dépassent régulièrement les 10% voire les 20% dans certaines localisations. Le marché des bureaux fait face à une double pression : une demande réduite suite au développement du télétravail et du flex office, ainsi que l'augmentation des dépenses en investissement pour répondre aux dernières normes techniques et environnementales. En Allemagne, la demande placée est contrainte par les questionnements autour de son modèle économique et devrait finir 2024 avec un volume 15% en deçà de la moyenne des cinq dernières années. Sous la pression du recul de la demande et d'une hausse de l'offre, les loyers moyens sont sous pression et orientés à la baisse.

Sources décembre 2024 : Savills, CBRE, La Française REM

FOCUS SUR LA SCPI LF EUROPIMMO

LF Europimmo est une SCPI créée en 2014, avec un patrimoine constitué de 53 immeubles en Europe, dont 80% de bureaux. Elle est principalement exposée sur les marchés allemands, à hauteur de 60%, puis sur les marchés anglais, français et hollandais. Sur certains de ces marchés, des premiers signes de reprise se font sentir depuis mi-2024, comme au Royaume-Uni. Cependant, l'Allemagne qui devait suivre cette tendance, s'inscrit désormais comme un frein au rebond. Cette situation pèse dans le résultat de la SCPI ne lui permettant pas de refléter ces premiers signes de retour à la normale.

LUMICON, Stuttgart

Cet actif de 30 300 m² était intégralement loué depuis son acquisition à un locataire unique de 1^{er} rang de l'industrie automobile allemande pour un revenu locatif annuel de 4 millions d'euros. Les difficultés de ce secteur économique ont contraint ce locataire à se restructurer et à quitter cet immeuble qui n'était autre que son siège historique. Il est situé dans le quartier de Weilimdorf, localisation bien connectée à la ville, proche de l'aéroport de Stuttgart.

Notre objectif est d'obtenir l'ensemble des autorisations nécessaires aux travaux de restructuration en 2025, puis d'engager ces derniers, pour une prise à bail définitive à compter de 2027 qui devrait porter le taux d'occupation de cet actif à 100%.

Des défis locatifs en 2025

Après 10 années de constitution et de gestion de son portefeuille, la SCPI doit faire face aux premières renégociations de ses baux et ce dans un contexte économique adverse impactant sa valorisation ainsi que sa distribution. Les 4 actifs ci-dessous font l'objet d'une attention toute particulière et les équipes de La Française REM travaillent quotidiennement à l'amélioration de ces situations bien identifiées.



DAS HANS, Nuremberg

Cet actif de 4 810 m² est accessible en 15 minutes en transports en commun du centre de Nuremberg. Il était intégralement occupé par un industriel, fortement impacté par la crise en Allemagne, qui est entré en procédure de redressement en juillet 2023.

Depuis, les équipes La Française REM commercialisent cet actif à la division pour un repositionnement en multilocataires. Deux signatures de baux ont eu lieu en août 2023 et en mai 2024, portant désormais le taux d'occupation de l'immeuble à 42%. Cependant, au regard du contexte global, ces nouvelles négociations ont donné lieu à des réductions des valeurs locatives moyennes, passant de 180 €/m² à environ 156 €/m².

THE LAIM, Munich

Cet actif très bien desservi de 14 500 m² se situe à 10 minutes en transport en commun de la principale gare de Munich. Il est implanté dans une zone de Munich historiquement recherchée par les petites et moyennes entreprises attirées par des loyers compétitifs. Cette typologie d'entreprises qui formait le socle d'un modèle économique allemand, remis en cause actuellement, se voit contrainte de rationaliser ses coûts. Dans un contexte où la demande diminue et la vacance augmente, les bailleurs font face à une concurrence plus accrue qu'auparavant. L'actif, qui générait un revenu locatif moyen de 2,2 millions €/an lorsqu'il était intégralement loué, présente actuellement un taux d'occupation de 80%.

Afin de défendre sa situation locative nous prévoyons de rénover l'espace témoin pour dynamiser la commercialisation et de renouveler des mandats de brokers.





TRACK, Amsterdam

Cet actif de 9 950 m² était, jusqu'au 31 août 2023, intégralement loué à un des leaders du secteur des nouvelles technologies pour un loyer moyen de 2,8 millions €/an.

Les Asset Managers de La Française REM commercialisent cet actif à la division pour un repositionnement en multilocataires qui correspond plus aux conditions actuelles du marché. Grâce à son positionnement central, au pied de la gare d'Amsterdam, l'actif est plébiscité par les entreprises. Néanmoins, un positionnement multi locataires allonge sensiblement les délais de commercialisation d'un immeuble.

Les équipes de La Française REM ont signé deux nouveaux baux en octobre 2023 et avril 2024, portant désormais le taux d'occupation de l'immeuble à 56%. Ces nouvelles négociations témoignent de la qualité de l'immeuble et de sa capacité à valoriser les travaux réalisés puisqu'elles permettent d'acter une hausse de revenus de près de 25% par rapport à l'ancien loyer.

En ce début d'année 2025, les discussions se poursuivent avec trois nouveaux prospects locatifs.

Une allocation des ressources contrainte par le nouvel environnement macroéconomique

Historiquement dans un environnement de collecte porteur, LF Europimmo bénéficiait de 4 ressources : la collecte, la dette, les revenus locatifs et les produits de cessions immobilières. Aujourd'hui, dans un contexte de collecte atone et de taux élevés **LF Europimmo ne dispose plus que de deux ressources**, les produits de cessions immobilières et les revenus locatifs, qui doivent permettre de :

- Servir les distributions aux associés ;
- Financer les travaux déjà engagés qui intègrent notamment les mises aux normes environnementales ;
- Rembourser les emprunts lors des cessions, afin de désendetter la SCPI dans un contexte de taux plus élevés (ratio d'endettement contenu à moins de 20%) ;
- Offrir de la liquidité aux associés, via la création d'un fonds de remboursement.

En 2025, les équipes de La Française REM poursuivront donc plusieurs objectifs :

- **générer des ressources** nécessaires à la bonne gestion des immeubles notamment pour couvrir leur entretien courant et la mise aux dernières normes environnementales européennes grâce à un plan d'arbitrage prévisionnel de 50 millions d'euros ;
- **résorber de la vacance** sur les immeubles identifiés et accompagner nos locataires pour maintenir les taux d'occupation à des niveaux élevés ;
- **offrir une solution de liquidité** aux associés souhaitant sortir du fonds, avec de nouvelles règles d'utilisation du fonds de remboursement qui seront proposées lors de l'Assemblée Générale de juin 2025.

Les résultats de la SCPI LF Europimmo 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.

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

La Française Real Estate Managers

Une société du Groupe La Française • www.la-francaise.com • Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 € • 399 922 699 RCS Paris • N° TVA : FR 38 399 922 699 • 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 SCPI LF Europimmo a reçu le visa AMF SCPI n° 19-18 en date du 20 août 2019. 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