



# LF EUROPIMMO

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 / Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2023

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Europimmo vise à constituer un patrimoine immobilier européen, avec comme premiers pays cibles : l'Allemagne, les Pays-Bas, la Belgique, l'Irlande, le Luxembourg, plus récemment le Royaume-Uni et désormais l'Espagne. LF Europimmo investit majoritairement dans des immeubles de bureaux dans des marchés locatifs profonds.

### CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 31/07/2014  
N° de siren : 803 857 846 RCS Paris  
Durée : 99 ans  
Capital maximum statutaire : 2 000 000 000 €  
Visa AMF : SCPI n° 19-18 du 20 août 2019.  
Société de gestion : La Française Real Estate Managers  
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007  
et AIFM en date du 24/06/2014  
Dépositaire : CACEIS Bank



## Chiffres clés (au 31/03/2023)

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Nombre d'associés                                            | 14 252          |
| Nombre de parts                                              | 1 103 311       |
| Capital social effectif                                      | 882 648 800 €   |
| Variation depuis le 01/01/2023                               | +18 116 800 €   |
| Capitalisation                                               | 1 152 959 995 € |
| Prix de souscription <sup>(1)</sup>                          | 1 045,00 €      |
| Valeur de retrait                                            | 961,40 €        |
| Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>                         | 917,12 €        |
| Valeur IFI 2023 préconisée résidents français <sup>(2)</sup> | 882,89 €        |
| Valeur IFI 2023 préconisée non résidents <sup>(3)</sup>      | 122,07 €        |

### Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

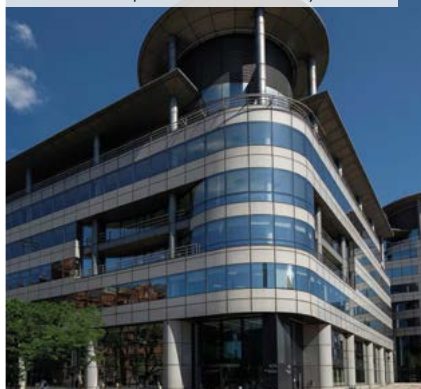
|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Engagements autorisés/<br>dont dettes bancaires | 35 % / 30 %       |
| Réel au 31/03/2023                              | 17,59 % / 17,59 % |

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC soit 100,32 € TTC.

<sup>(2)</sup> Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

<sup>(3)</sup> Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

101 Barbirolli Square – Manchester – Royaume-Uni



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Le volume des capitaux collectés ce trimestre s'élève à **26,2 millions d'euros** et ont permis d'assurer la contrepartie au retrait de 2 402 parts et la fluidité du marché. Le solde de 23,7 millions d'euros a permis de financer l'acquisition décrite ci-contre.

Au 31 mars 2023, la capitalisation de LF Europimmo approche les **1,2 milliard d'euros**.

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Nouvelles souscriptions                   | 22 646 |
| Souscriptions compensant les retraits     | 2 402  |
| Parts en attente de retrait au 31/03/2023 | -      |

### Délai de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois qui suit le mois de souscription.

**Retrait** : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

### Information conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mercredi 21 juin à 10h00** au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6<sup>e</sup>.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2022 vous seront envoyés préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la possibilité de **recourir au vote électronique** et, pour ceux qui n'y avaient pas opté l'an dernier, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Pour préparer ces assemblées, lors de sa séance du 8 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2022 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

## REVENUS DISTRIBUÉS

| Exercice 2022                                                   |         |
|-----------------------------------------------------------------|---------|
| Distribution                                                    | 42,00 € |
| Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) <sup>(1)</sup> | 4,02 %  |
| - dont distributions des réserves                               | 10,00 % |
| Distribution brute avec fiscalité                               | 45,32 € |
| Taux de distribution (Méthode ASPIM) <sup>(2)</sup>             | 4,34 %  |
| Rendement global immobilier (Méthode ASPIM) <sup>(3)</sup>      | -2,79 % |

| Variation du prix de part 2022 | TRI 5 ans | TRI 7 ans |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| 0,00 %                         | 3,15 %    | 3,78 %    |

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

<sup>(1)</sup> Le TDVM est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values) ;  
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

<sup>(2)</sup> Nouvelle réglementation ASPIM : 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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(3)</sup> Nouvelle réglementation ASPIM : le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;  
(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

<sup>(4)</sup> Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2022.

Le conseil a pris connaissance d'un nouvel investissement, sous promesse de vente, réalisé à Bochum (Allemagne) dans un immeuble de bureau neuf entièrement loué.

### Commentaire de gestion

Créée en 2014, la SCPI LF Europimmo s'est aujourd'hui imposée parmi les SCPI européennes les plus importantes du marché. Elle connaît un succès commercial avec une collecte importante en 2021 et 2022 qui se confirme en ce début d'année 2023 avec plus de 26 millions d'euros de collecte brute enregistrée au 1<sup>er</sup> trimestre.

Ces nouveaux capitaux ont permis à la SCPI de réaliser son premier investissement en Espagne : un entrepôt dédié à la logistique du dernier kilomètre à La Corogne qui est entièrement loué au leader mondial de la vente en ligne, Amazon. De nouveaux investissements en Allemagne sont en cours de finalisation et vous seront présentés dans le prochain bulletin.

L'activité locative de votre SCPI s'est intensifiée ce trimestre avec des actifs vacants depuis plusieurs mois qui commencent à se remplir. Au 31 mars 2023, LF Europimmo affiche un bilan locatif parfaitement stable avec des surfaces libérées compensées par les locations. Les taux d'occupation sont le reflet de cette stabilité avec un taux d'occupation physique qui s'affiche à 89,6 % (vs. 89,5 % le trimestre précédent) et un taux d'occupation financier à 95,7 % (vs. 96,0 % au trimestre précédent).

Fin 2022, nous avons observé en France, dans un marché immobilier baissier, une bonne résistance des valeurs pour les actifs de bureaux centraux (Île-de-France et régions). Pour les autres marchés européens, les corrections de valeurs d'expertise demandées par les experts locaux sont plus importantes, notamment au Royaume-Uni et aux Pays-Bas, marchés traditionnellement plus volatiles où les corrections sont donc plus marquées. Du côté du marché allemand, nous observons une tendance intermédiaire, avec des valeurs d'expertise en retrait de -3 à -5 %.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de -4,57 % par rapport à l'exercice précédent. La valeur de réalisation se déprécie de 7,13 % sans affecter toutefois la valeur de la part.

Les comptes prévisionnels de l'année 2023 permettent de maintenir la distribution annuelle au niveau de celle de l'année 2022 avec un acompte trimestriel par part de 10,50 euros.

| Distribution 2023                               |         |
|-------------------------------------------------|---------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2023) | 10,50 € |
| - dont plus-value <sup>(4)</sup>                | -       |
| - dont produits financiers                      | 1,20 €  |
| - après prélèvements sociaux                    | 10,29 € |
| - après prélèvements fiscaux et sociaux         | 10,14 € |

Amazon – La Corogne – Espagne



Hansastrasse 33 – Nuremberg – Allemagne





## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



| Type | Adresse                                                                       | Nature   | Surface (m²) de l'immeuble | Surface relouée 100 % (m²) | QP SCPI (%) |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| BUR  | Elise - Elisabethstraße 65<br>DE 40217 DÜSSELDORF - ALLEMAGNE                 | Location | 8 695                      | 2 405                      | 49,02 %     |
| BUR  | Cours du Midi<br>10-10 bis cours de Verdun - 69002 LYON                       | Location | 5 948                      | 942                        | 100,00 %    |
| BUR  | Hansgari Haus - Oberstraße 65-71<br>DE 28207 BREMEN - ALLEMAGNE               | Location | 5 770                      | 1 049                      | 82,68 %     |
| BUR  | The Happ - Ferdinand Happ Straße 53<br>DE 60323 FRANKFURT AM MAIN - ALLEMAGNE | Location | 6 730                      | 656                        | 49,02 %     |
| BUR  | Laimer Atrium - Landsberger Straße 314<br>DE 80687 MUNICH - ALLEMAGNE         | Location | 14 185                     | 782                        | 49,02 %     |
| BUR  | Le Colombo<br>6 av. Georges Pompidou - 31130 BALMA                            | Location | 7 864                      | 395                        | 50,00 %     |

#### LIBÉRATIONS



| Type | Adresse                                                               | Surface (m²) de l'immeuble | Surface libérée 100 % (m²) | QP SCPI (%) |
|------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| BUR  | Hansgari Haus<br>Oberstraße 65-71 - DE 28207 BREMEN - ALLEMAGNE       | 5 770                      | 3 067                      | 82,68 %     |
| BUR  | Cours du Midi<br>10-10 bis cours de Verdun - 69002 LYON               | 5 948                      | 942                        | 100,00 %    |
| BUR  | Laimer Atrium<br>Landsberger Straße 314 - DE 80687 MUNICH - ALLEMAGNE | 14 185                     | 1 795                      | 49,02 %     |
| BUR  | Danzigerkade 16<br>NL 1013 AP AMSTERDAM - PAYS-BAS                    | 8 695                      | 478                        | 50,00 %     |
| BUR  | Le Colombo<br>6 avenue Georges Pompidou - 31130 BALMA                 | 7 864                      | 395                        | 50,00 %     |

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK  
DE LOCAUX  
VACANTS  
28 007 m²

| Type | Adresse                                                                       | Surface (m²) de l'immeuble | Surface vacante 100 % (m²) | QP SCPI (%) |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| BUR  | Lumicon<br>Mittler Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE                | 30 270                     | 30 270                     | 49,02 %     |
| BUR  | The Happ<br>Ferdinand Happ Straße 53<br>D 60323 FRANKFURT AM MAIN - ALLEMAGNE | 6 730                      | 6 074                      | 49,02 %     |
| BUR  | Elisabethstraße 65<br>DE 40217 DÜSSELDORF - ALLEMAGNE                         | 8 695                      | 6 176                      | 49,02 %     |
| BUR  | 90 Bartholomew close<br>GB EC1A 7BN LONDRES - GRANDE-BRETAGNE                 | 2 873                      | 1 030                      | 80,24 %     |
| BUR  | Hansgari Haus<br>Oberstraße 65-71 - DE 28207 BREMEN - ALLEMAGNE               | 5 770                      | 2 170                      | 82,68 %     |
| BUR  | Laimer Atrium<br>Landsberger Straße 314 - DE 80687 MUNICH - ALLEMAGNE         | 14 185                     | 2 488                      | 49,02 %     |
| BUR  | Cours du Midi<br>10-10 bis cours de Verdun - 69002 LYON                       | 5 948                      | 698                        | 100,00 %    |

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

### Investissement en Espagne via la SCI LF Spain Urban Logistics

Ce trimestre, votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Spain Urban Logistics qui a permis de financer une acquisition :

| Type | Adresse                                                    | Surface (m²) de l'immeuble | Montant de la participation |
|------|------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| LOG  | Amazon<br>LA COROGNE - ESPAGNE<br>(Voir descriptif page 5) | 10 049 m²                  | 9 091 000 €                 |

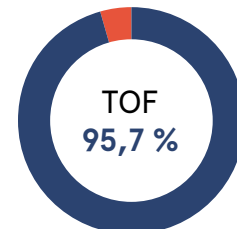
À l'issue de cette augmentation de capital, LF Europimmo détient 25 % du capital de la SCI LF Spain Urban Logistics.

### Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2023



|        |                                                                         |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|
| 95,7 % | Locaux occupés                                                          |
| 0,0 %  | Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire |
| 0,0 %  | Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)     |
| 0,0 %  | Locaux vacants sous promesse de vente                                   |
| 4,3 %  | Locaux vacants en recherche de locataire                                |

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2022

89,5 %

31/03/2023

89,6 %

### SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2023

Nombre d'immeubles en direct

5

Nombre d'immeubles via des SCI

48

Surface en exploitation

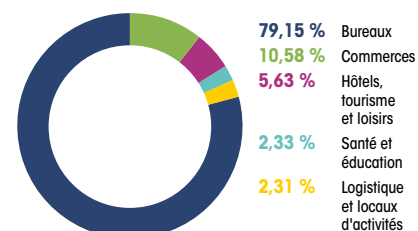
268 883 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

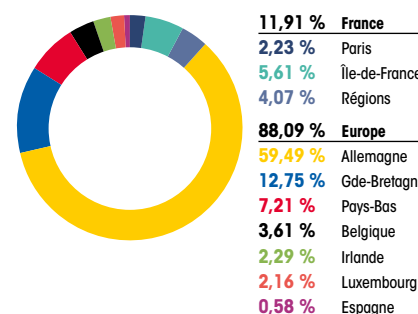
976 294 €

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE





Cher(e)s Associé(e)s,

Pour l'ensemble des marchés, l'année 2023 s'est ouverte dans un environnement géopolitique et macroéconomique incertain adossé à une inflation forte. Les banques centrales ont donc poursuivi le resserrement de leurs politiques monétaires entraînant de fait une pression sur les taux obligataires et immobiliers.

Ce contexte a poussé les investisseurs à adopter une position de prudence qui, au-delà de ralentir le marché de l'investissement immobilier d'entreprise en France, a surtout accentué sa polarisation au profit d'immeubles capables de répondre aux exigences les plus hautes en termes de centralité, performance énergétique et flexibilité d'usage. Il a également créé des opportunités pour les investisseurs en fonds propres, à l'instar des SCPI, qui ont pu investir à des taux de rendement plus intéressants.

Côté fonds immobiliers collectifs grand public, nous constatons ce même attentisme avec un léger tassement des souscriptions. Après une année 2022 record, le premier trimestre 2023 retrouve un niveau de collecte de 2,8 milliards d'euros (source ASPIM), équivalent à la moyenne des cinq dernières années. La SCPI demeure le véhicule d'investissement le plus résilient avec une collecte nette de 2,4 milliards d'euros (source ASPIM) en ligne avec le volume enregistré au premier trimestre 2022.

Sur cette période, les fonds La Française conservent leur attractivité et affichent un niveau de collecte satisfaisant en phase avec les objectifs définis en début d'année. Avec plus de 400 millions d'euros de transactions immobilières, d'ores et déjà sécurisées, le premier trimestre 2023 est resté dynamique pour vos SCPI qui ont poursuivi leur stratégie de diversification de verdissement et de renouvellement de leurs portefeuilles.

Les taux d'occupation sont restés stables, la qualité du patrimoine de vos SCPI ayant permis d'attirer de nouveaux locataires et de compenser les départs du trimestre. Cela traduit également le travail de nos assets managers qui restent au plus près des locataires pour anticiper leurs attentes et répondre à leurs problématiques immobilières. En l'occurrence, la poursuite du déploiement de notre offre servicielle Wellcome by La Française offre de nouvelles solutions à nos locataires en quête de flexibilité, centralité et durabilité.

Tel que nous vous l'avions annoncé, le bon comportement de ces indicateurs locatifs mais également le plein investissement de la collecte nous ont permis de conserver les niveaux de distributions de 2022 sur le premier trimestre 2023.

Ces résultats reposent sur une vision long-terme de votre société de gestion qui s'appuie sur des convictions immobilières réaffirmées autour d'un patrimoine récent associées à une politique ESG engagée depuis de nombreuses années et à une gestion financière prudente des SCPI, notamment avec une dette contrôlée et étalée dans le temps.

Nous vous donnons rendez-vous en juin pour les assemblées générales dont vous trouverez les modalités de participation page suivante et dans les pages des bulletins trimestriels de vos SCPI. Nous espérons vous y voir nombreux.

Nous tenons à vous remercier très sincèrement de votre confiance, de votre fidélité, et à vous assurer de la mobilisation de l'ensemble de nos équipes dans la gestion de vos investissements.

**Philippe Depoux**

*Président La Française Real Estate Managers*

# ÉDITO

# ASSEMBLÉES GÉNÉRALES SCPI 2023

Les prochaines assemblées générales de vos SCPI se tiendront au mois de juin 2023 au siège de la société de gestion : 128 boulevard Raspail - Paris 6<sup>e</sup>, aux dates indiquées ci-dessous et dans le bulletin de votre SCPI.

La convocation, accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2022, vous sera envoyées par voie postale préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance.

Depuis 2022, vous avez la possibilité de voter en ligne et, pour ceux qui n'y avaient pas opté l'an dernier, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Si vous avez donc choisi de voter électroniquement, vous recevrez votre convocation par mail fin mai. Surveillez donc votre boîte aux lettres électronique.

## NOUVEAUTÉ

Depuis la crise sanitaire, nous avons constaté une baisse sensible de la fréquentation des assemblées générales. Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne via deux codes sécurisés. Ces codes seront communiqués dans le mail de convocation et sur la première page du bulletin de vote, accompagnés de l'url du site.

Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos.

Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.



## CALENDRIER

**22 MAI 2023**
**ENVOI DES CONVOCATIONS PAR VOIE POSTALE**
**5 JUIN 2023**

OUVERTURE DU SITE DE VOTE  
EN LIGNE ET PREMIERS ENVOIS  
DES CONVOCATIONS PAR MAIL.

### Dates des assemblées générales :

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Multihabitation 5         | lundi 12 juin 2023    |
| Multihabitation 9         | lundi 12 juin 2023    |
| Multihabitation 6         | mardi 13 juin 2023    |
| Multihabitation 7         | mardi 13 juin 2023    |
| Multihabitation 8         | mardi 13 juin 2023    |
| LF Rénovimmo              | mardi 13 juin 2023    |
| Multihabitation           | mercredi 14 juin 2023 |
| Multihabitation 2         | mercredi 14 juin 2023 |
| Multihabitation 3         | mercredi 14 juin 2023 |
| Multihabitation 4         | mercredi 14 juin 2023 |
| Multihabitation 10        | jeudi 15 juin 2023    |
| LF Grand Paris Habitation | jeudi 15 juin 2023    |

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| UFG-Pierre & Vacances        | jeudi 15 juin 2023    |
| Crédit Mutuel Pierre 1       | mardi 20 juin 2023    |
| LF Grand Paris Patrimoine    | mardi 20 juin 2023    |
| LF Europimmo                 | mercredi 21 juin 2023 |
| LF Opportunité Immo          | mercredi 21 juin 2023 |
| LF Les Grands Palais         | mercredi 21 juin 2023 |
| CM-CIC Pierre Investissement | jeudi 22 juin 2023    |
| LF Avenir Santé              | jeudi 22 juin 2023    |
| Sélectinvest 1               | vendredi 23 juin 2023 |
| Épargne Foncière             | mardi 27 juin 2023    |



# L'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

## LA COROGNE – ESPAGNE

### Amazon

Il s'agit d'un entrepôt du dernier kilomètre de 10 049 m<sup>2</sup>, répondant aux dernières normes environnementales (BREEAM Very Good et panneaux photovoltaïques), situé à La Corogne en Espagne. Il a été livré fin janvier 2023.

L'actif bénéficie d'excellents accès à plusieurs autoroutes et se situe dans une zone dominée par le secteur tertiaire, avec des industries concentrées autour du port.

L'immeuble est entièrement loué à Amazon en vertu d'un bail de 10 ans fermes.

Surface : 10 049 m<sup>2</sup>

Montant de l'acquisition : 28 619 645 € AEM<sup>(1)</sup>

Signature : 10/03/2023

Acquis par la SCI LF Spain Urban Logistics dont le capital au 31/03/2023 est détenu à 75 % par LF Opportunité Immo et à 25 % par LF Europimmo.

### La Corogne



### LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS



<sup>(1)</sup> AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).