

# LF MULTIMMO

## Part LF PHILOSOPHALE 2-A\*

Support en unités de compte accessible dans le cadre des contrats d'assurance vie et de capitalisation multisupport d'Aviva\*



### Comment accède-t-on à l'immobilier d'entreprise aujourd'hui ?

### Diversifier son patrimoine est le maître mot pour mutualiser les risques financiers. L'immobilier est la classe d'actifs préférée des Français, mais connaissez-vous l'immobilier d'entreprise ?

Entretien avec Marc-Olivier PENIN, Directeur Général La Française REM

► **Marc-Olivier PENIN** : L'immobilier d'entreprise est méconnu des investisseurs privés, souvent du fait d'un montant d'investissement bien trop élevé pour une acquisition en direct. Un immeuble d'entreprise récent de 10 000 m<sup>2</sup> très bien situé en première couronne peut rapidement atteindre les quelque 80 M€, s'il est sécurisé par des baux longs contractés avec des sociétés commerciales de premier plan. Nous comprenons aisément que ce marché soit traditionnellement réservé aux investisseurs institutionnels.

L'immobilier dit "collectif" est une solution qui permet aux particuliers d'investir dans cette classe d'actifs à hauteur de leur capacité d'épargne. Le principe est simple, il s'agit d'investir dans un véhicule collectif qui gère et détient un portefeuille d'immeubles à usage locatif pour le compte d'épargnants. L'investisseur devient ainsi indirectement et collectivement "propriétaire" de plusieurs biens immobiliers. L'avantage premier est la mutualisation du risque locatif. Le véhicule collectif investit généralement dans plusieurs types de propriétés (bureaux, commerces, locaux d'activité...) et dans des zones géographiquement diversifiées. Vous ne supportez pas directement les effets d'un défaut de paiement d'un locataire, la mise en travaux pour rénovation d'un bien... Ces aléas sont amortis par un portefeuille de plusieurs immeubles.

En contrepartie de frais de gestion, la société de gestion qui gère le véhicule collectif et les actifs immobiliers vous libère de tous tracas administratifs. Grâce aux capitaux investis par les épargnants, elle sélectionne des biens immobiliers à l'acquisition, analyse attentivement les locataires, nationaux ou internationaux, provenant de différents secteurs d'activités. Mais ce n'est pas tout, elle gère l'entretien du parc immobilier, les éventuels travaux, ou encore les ventes d'actifs. Elle encaisse les loyers et procède à une distribution de revenus au prorata de votre investissement.

L'immobilier d'entreprise est accessible au travers différents véhicules comme la Société Civile de de société ci- vile type Société Civile de Portefeuille (SCP). Tous ces fonds répondent à une notion d'immobilier collectif et donc de mutualisation des risques. Le marché SCPI et OPCI est animé par 40 Sociétés de gestion agréées par l'AMF, représentant à décembre 2019, 84 Mds€ pour 211 fonds disponibles (IEIF, décembre 2019).

#### GLOSSAIRE

Les SCPI sont une des formes de placement collectif dans l'immobilier, à l'instar de ce que proposent les Sicav et Fonds Communs de Placement dans le domaine des valeurs mobilières. Les SCPI acquièrent et gèrent un patrimoine immobilier, souvent d'entreprise, pour le compte des investisseurs qui en détiennent les parts sociales.

Les OPCI, autres formes de placement collectif dans l'immobilier, sont investis dans des actifs immobiliers, mais également financiers pour davantage de liquidité pour une détention en directe. Les OPCI possèdent également une poche de trésorerie pour renforcer la liquidité en cas de stress de marché.

LA FRANÇAISE  
INVESTING TOGETHER

AVIVA

\*pour vérifier l'éligibilité du support à votre contrat, contactez votre conseiller ou rendez-vous sur votre espace client Aviva & moi

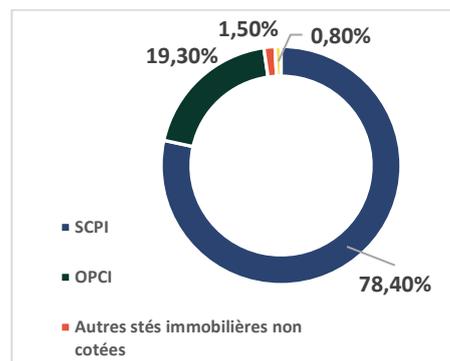
## Pouvez-vous nous présenter LF Philosophale 2-A\* ?

► **Marc-Olivier PENIN** : Avec plus de 660 millions d'euros d'actif net gérés à fin 2019, la SCP rencontre un franc succès.

Uniquement accessible dans le cadre de l'assurance vie via les unités de comptes (UC), LF MULRIMMO – part LF Philosophale 2-A permet d'accéder à la classe d'actifs de l'immobilier d'entreprise collectif.

Avec son approche de type multigestion, la SCP, créée en 2004, renforce davantage cette notion de mutualisation du risque locatif. En effet, sa poche immobilière représente près de 90 % de son allocation, dont 78 % sont investis sur 25 SCPI et 19 % sont investis sur 10 OPCI (source LF REM : décembre 2019).

RÉPARTITION PAR TYPE AU 31/12/2019  
EN % DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



Cette UC est dite "en architecture ouverte", c'est-à-dire que la société de gestion peut selon les opportunités investir dans tous les fonds collectifs du marché. Enfin, une poche de liquidité permanente autour de 5 % est appliquée de manière à répondre à un besoin de liquidité en cas de perturbation du marché.

Nous pouvons observer deux moteurs de performance pour cette UC. Tout d'abord, les revenus issus de la location du patrimoine des fonds sous-jacents. Capitalisés au sein de votre contrat d'assurance vie, ils ne donnent pas lieu à une fiscalité des revenus fonciers, comme c'est le cas en direct. Enfin, le patrimoine, expertisé tous les ans, peut s'apprécier ce qui par transparence valorise la valeur de votre unité de compte.

Les performances passées de ce fonds, qui ne préjugent pas des performances futures, sont attractives puisque la performance nette de la part historique LF Philosophale 2 (brute des frais de gestion du contrat) était en 2013 de 4,52 %, en 2014 de 3,71 %, en 2015 de 3,90 %, en 2016 de 3,35 %, en 2017 de 3,13 %, en 2018 de 3,31 % et en 2019 de 3,64 %, (avec une volatilité annuelle sur cette dernière période de 0,31 %) (source LF REM : décembre 2019).

En résumé, il s'agit d'un fonds en architecture ouverte investi en immobilier d'entreprise au travers principalement de SCPI permettant par nature de mutualiser au maximum le risque locatif.

## Quels sont les points d'attention ?

► **Marc-Olivier PENIN** : Comme tout support financier, la SCP est soumise aux risques liés à son marché, à savoir celui de l'immobilier non coté tertiaire (bureaux, commerces, ...).

Les principaux risques sur cette classe d'actifs sont ceux liés, à l'évolution des taux d'intérêt, à la croissance économique qui peut faire évoluer la demande locative en immobilier professionnel, au caractère non fongible d'un bien immobilier entraînant une liquidité plus faible que sur un actif financier et une valeur de revente qui demeure incertaine.

Notons que la SCP comporte un risque de perte en capital.

### LA FRANÇAISE ET L'IMMOBILIER

- 23,6 Mds€ d'encours sous gestion au 31/12/2019
- Leader du marché SCPI avec 8,4 Mds€ de capitalisation (source IEIF – 31/12/2019)
- 56<sup>e</sup> grands Asset Managers au monde\*
- 164 collaborateurs dans le monde
- 4 millions de m<sup>2</sup> gérés
- Plus de 1 600 immeubles
- Plus de 6 000 locataires

\* IPERealEstateTOP100InvestmentManagementSurvey. Nov/Dec 2019, classé par actif sous gestion au 30/06/2019.

## EXEMPLE D'IMMEUBLE EN PORTEFEUILLE

City Défense

16-32, rue Henri Régnault  
92400 Courbevoie



Détenu par 4 SCPI de La Française

Crédit Photo : DR

Les exemples d'investissement donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions du fonds.

### DISCLAIMER

**\*LF Philosophale 2-A est une part de la SCP LF Multimmo.**

Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts et caractéristiques principales.

En plus des risques exposés plus haut, la SCP comporte un risque discrétionnaire, de contrepartie, de taux, de crédit risque lié au marché immobilier, à l'effet de levier, risques actions.

LF MULTIMMO est une société à capital variable créée en 2004 pour une durée de 99 ans, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 479 495 632 Paris. La SCP a pour objet la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière et financière pouvant être confiée par mandat à un prestataire de service d'investissement et susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier.

La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE, du 24/06/2014 ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).