SCPI

LF EUROPIMMO

RAPPORT ANNUEL 2018



LA FRANÇAISE



LF EUROPIMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 19 JUIN 2019

APPROBATION DES COMPTES 2018 (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE)

1 Conjoncture 2

2 Fiche d'identité 5

3 Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2018 6

4 Gouvernance et contrôle interne 16

5 Tableaux complétant le rapport de la société de gestion 18

6 Rapport du conseil de surveillance 21

7 Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire 23

8 Comptes annuels 24

9 Annexe 27

10 Tableau de composition du patrimoine 32

11 Rapports du commissaire aux comptes 34

PROJET DE TRAITÉ DE FUSION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE)

1 Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire 40

2 Rapport du conseil de surveillance de la SCPI LF Europimmo à l'assemblée générale extraordinaire 46

3 Rapport du commissaire à la fusion de la SCPI LF Europimmo sur la valeur des apports 47

4 Rapport du commissaire à la fusion de la SCPI LF Europimmo sur la rémunération des apports 49

5 Projet de traité de fusion 54

6 Annexes 74

7 Projet de résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire de la SCPI LF Europimmo 80

1 CONJONCTURE



ÉCONOMIE

Une croissance peu dynamique mais résistante.

Avec une progression du PIB de 0,3%, au dernier trimestre 2018, l'économie française a mieux résisté qu'anticipé au mouvement des gilets jaunes. Au total, avec une croissance annuelle de 1,6%, le ralentissement de la croissance française en 2018 s'inscrit en ligne avec celui de la zone euro malgré des facteurs plutôt positifs à moyen et long terme. La demande intérieure a été le plus impactée par le mouvement des gilets jaunes et s'est montrée peu dynamique, en décélérant légèrement au quatrième trimestre. L'indice de confiance des ménages a continué de chuter en décembre et a atteint son plus bas niveau depuis novembre 2014. Faute de confiance, la consommation des ménages a peu progressé, au profit du taux d'épargne qui atteignait 15,6% fin 2018.

L'investissement des entreprises a poursuivi sa progression pour la cinquième année consécutive, à un rythme cependant moins soutenu. Il a été porté par la dynamique de la valeur ajoutée des entreprises et d'un coût du crédit très bas. La résistance des marges et des profits des entreprises, combinée à une hausse du taux d'utilisation des capacités de production, conduit à anticiper la poursuite d'une hausse marquée des dépenses d'investissement. Au total, l'investissement des entreprises a progressé de 2,9% en 2018, permettant au taux de chômage de poursuivre sa lente décrue, grâce à des créations d'emplois qui demeurent supérieures aux entrées sur le marché du travail. Dans le sillage d'une reprise économique plus lente, le rythme des créations d'emplois a ralenti en 2018 tandis que la population active poursuit sa progression. Le secteur tertiaire, le plus consommateur de surfaces de bureaux, concentre toujours l'essentiel des créations de poste.

En France, l'inflation s'est établie à 1,8% en moyenne en 2018 contre 1% en 2017, portée principalement par la hausse des prix de l'énergie et des produits alimentaires. La hausse de l'inflation a eu pour corollaire une augmentation annuelle de l'ILAT - l'indice de référence des loyers pour les bureaux - à +2,2% au quatrième trimestre 2018, au même niveau que le trimestre précédent.

Pour autant, face au ralentissement de l'économie, la BCE, qui a mis fin au QE* en 2018, ne devrait pas remonter les taux d'intérêt en 2019, confortant ainsi le positionnement très favorable des actifs immobiliers. L'évolution de la politique monétaire européenne en 2019 dépendra également du successeur de Mario Draghi dont le mandat se termine en octobre.

La croissance en 2019 devrait conserver un rythme assez similaire. La mise en place des mesures en faveur du pouvoir d'achat devrait soutenir la consommation des ménages, renforcée par un ralentissement attendu de l'inflation. L'investissement des entreprises conserverait une dynamique assez solide même si cette dernière se modèrerait graduellement compte tenu d'un léger recul des indicateurs de conjoncture et d'incertitudes croissantes.

** QE : Quantitative Easing - Assouplissement quantitatif.*

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Une année exceptionnelle.

2018 marque un record absolu en terme de volume d'investissement, aidé par la confirmation du retour en force des investisseurs étrangers et des transactions de gros volume unitaire. Plus de 30 milliards ont été investis, hors droits, en immobilier d'entreprise, en 2018, un volume marquant une nette progression d'une année sur l'autre. L'activité transactionnelle a accéléré au quatrième trimestre 2018 avec, en décembre, 16 signatures d'un montant supérieur à 100 millions d'euros. Au cumul de l'année, ces transactions, au nombre de 83, représentent 61% des montants investis.

Les investisseurs étrangers, dont le retour avait été marqué fin 2017, sont restés dynamiques en 2018, concentrant 44% de l'activité en Île-deFrance. Les capitaux domestiques ne sont pas en reste, même si les collectes auprès du grand public se normalisent après une année 2017 exceptionnelle. En Île-de-France, les investisseurs étrangers sont acquéreurs nets avec un peu moins de 6 milliards de cessions contre 10 milliards d'acquisitions ; quand les investisseurs français, ont à l'inverse, réalisé davantage d'arbitrages (15 Mds€) que d'acquisitions (10 Mds€).

Le bureau reste la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs en raison de la bonne dynamique locative qui permet d'anticiper à terme des hausses de loyer. En revanche, le potentiel de valorisation des revenus locatifs pour les actifs commerce n'est plus aussi manifeste et constitue l'un des freins à l'engagement des investisseurs sur cette classe d'actifs. Toutefois, après une année 2017 mitigée, les investissements en commerce se sont redressés. L'intérêt des investisseurs se concentre majoritairement sur les pieds d'immeuble ainsi que, dans une moindre mesure, sur les retail parks alors que la liquidité des galeries commerciales et des centres commerciaux est presque inexistante. La logistique affiche un volume d'investissement toujours élevé, grâce à la poursuite des ventes de portefeuilles qui attirent de nombreux étrangers, majoritairement des fonds américains, mais également des fonds allemands et anglais.

Les taux de rendement immobilier ont globalement conservé leur valeur plancher au quatrième trimestre 2018 et continuent d'afficher une prime de risque confortablement attractive, au regard, en particulier, de leur faible volatilité, particulièrement appréciable en cette période où les incertitudes sur les autres classes d'actifs se multiplient. Seuls les commerces ont enregistré une légère remontée de leurs taux.

Dans un environnement anxiogène, la préférence pour ce qui est lisible et clairement identifié devrait se renforcer. Le marché, plus sélectif, devrait continuer à être prêt à payer, y compris cher, les meilleurs actifs, très sécurisants. Ce phénomène plaide en faveur d'un maintien des taux immobiliers à des taux planchers pour les actifs les plus qualitatifs, s'ils sont liquides mais aussi en faveur d'une différenciation croissante des marchés en 2019.

MARCHÉ LOCATIF BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Des fondamentaux solides permettent une consolidation de la demande à un niveau élevé.

Malgré un léger tassement en fin d'année, sous l'effet du glissement d'importantes transactions sur 2019, la demande placée dépasse les 2,5 millions de m² en 2018 et demeure 10% supérieure à sa moyenne décennale. Au final, la demande placée recule de 5% sur un an, principalement sous l'effet d'une baisse significative des transactions de plus de 20 000 m².

Paris Intra-Muros confirme son statut de première destination tertiaire en Île-de-France et affiche pour la troisième année consécutive une demande supérieure à un million de m². Sur le Croissant Ouest et La Défense, en dépit d'une offre relativement abondante en grandes surfaces, les grandes transactions ont été moins nombreuses en 2018 et sont à l'origine du repli de la demande placée. Certains pôles de bureaux des premières périphéries bénéficient d'une meilleure conjoncture et d'un report des utilisateurs parisiens.

L'offre immédiate se stabilise, pour le deuxième trimestre consécutif, sous le seuil des 3 millions de m², à fin décembre 2018, soit une baisse de 10% en un an. Après quatre années de baisse consécutives, la vacance parisienne ne représente plus que 390 000 m², un chiffre à rapprocher du million de m² annuellement placés ces trois dernières années. La contraction de l'offre immédiatement disponible est une tendance commune à l'ensemble des segments de surface ; elle est cependant d'autant plus marquée que le gabarit concerné est petit. Si l'offre de première main s'est très légèrement étoffée en 2018, elle demeure réduite et ne représente que 15% de l'offre totale, environ 435 000 m², soit à peine la moitié de ce qui est consommé en surfaces neuves, en moyenne, chaque année, en Île-de-France, depuis 2008.

Les tensions sur l'offre particulièrement importantes sur les localisations centrales et les immeubles neufs se traduisent par des pressions haussières sur le loyer prime de Paris QCA*. Plus généralement, avec un taux de vacance de 2,3% dans la Capitale (1,3% dans Paris QCA*), les loyers y sont nettement orientés à la hausse, sur les immeubles de première et de seconde main. Dans le Croissant Ouest et en première couronne, l'effet haussier est aussi perceptible, principalement pour les immeubles neufs, mais de manière moins homogène.

Du côté de la production neuve de bureaux, le volume de livraisons de 2019 devrait être plus important qu'en 2018, avec plus d'un million de m² attendus. Ces surfaces sont, toutefois, pré-commercialisées pour près de la moitié, limitant l'apport de surfaces neuves disponibles. En conséquence, le taux de vacance devrait se stabiliser. Du côté de la demande, 2019 devrait voir le ralentissement de la croissance et des créations d'emplois. Néanmoins, l'évolution des modes de travail et l'important besoin de modernisation du parc immobilier devraient constituer un facteur de soutien indéniable de la demande placée de bureaux, alors même que les enjeux de ressources humaines prennent toujours plus d'importance.

MARCHÉ RÉGIONS BUREAUX

Changement de dimension des métropoles régionales.

Pour la seconde année consécutive, toutes classes d'actifs confondues, le montant investi en actifs unitaires régionaux dépasse les 4 milliards d'euros. La part des bureaux représente 54% des montants investis, en hausse de 12% d'une année sur l'autre. Elle témoigne de l'attractivité croissante des régions. Le phénomène de métropolisation, accompagné du développement d'infrastructures de transports, a nourri le développement des marchés de bureaux en régions et l'atteinte, pour les principaux d'entre eux, d'une véritable taille critique. Ainsi en 2018, la demande placée à Lyon et Lille a dépassé pour la première fois les seuils respectifs de 300 000 m² et 250 000 m². La demande en 2018 a été marquée par les besoins immobiliers de regroupement du secteur public.

À l'instar du marché de bureaux en Île-de-France, la demande placée devrait continuer de bénéficier de l'évolution des modes de travail, de la recherche d'agilité et de flexibilité des entreprises et de la prise de position des opérateurs de coworking dans les centres urbains dynamiques.

L'offre immédiate, quant à elle, continue de se contracter. À Lyon, elle reste pour le deuxième trimestre consécutif sous la barre des 300 000 m². Ce recul de l'offre peut être pénalisant pour les utilisateurs en recherche de locaux à court ou moyen terme, et ce notamment sur les grandes surfaces neuves. Les très bons niveaux de commercialisation enregistrés au cours des dernières années ont asséché le stock disponible, notamment dans les localisations centrales et les utilisateurs ont largement entamé les futures disponibilités en se positionnant sur des immeubles via des pré-commercialisations.

Fort de cette bonne dynamique, les investisseurs ont, en 2018, plébiscité les VEFA précommercialisées leur assurant des revenus locatifs pérennes. La signature de nouvelles références au sein des grandes métropoles françaises s'est accompagnée de nouvelles compressions de taux. Fin 2018, les taux prime bureaux atteignaient 3,9% à Lyon, 4,1% à Lille et 4,5% à Marseille.

COMMERCE

Fragmentation du marché du commerce tant en terme de formats que de territoires.

Les difficultés du commerce physique ont des causes multiples : modifications des habitudes de consommation, attractivité toujours plus forte de l'e-commerce et dynamiques territoriales peu porteuses. Pour faire face à ces évolutions, les enseignes ainsi que les propriétaires ont placé au centre de leur stratégie l'omnicanal, la refonte du mix-merchandising et la captation des flux. Mais ces solutions ont une équation économique compliquée. L'investissement nécessaire est conséquent et n'est pas réalisable pour un certain nombre d'enseignes ou de propriétaires.

S'en suit donc un élargissement du fossé avec d'un côté les bailleurs capables de mobiliser des capitaux pour assurer la transformation de leurs actifs, et de l'autre, ceux qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour s'adapter.

Du côté des valeurs locatives, la croissance mécanique de loyers, déjà au sommet, ne réussit plus à contenir les taux d'effort à des niveaux soutenables pour l'ensemble des enseignes, en particulier dans les secteurs les plus affectés par la conjoncture, notamment le textile et les jouets. Ceci renforce encore la polarisation du marché du commerce français avec une préférence très nette pour les actifs « prime » en pied d'immeuble et dans les retail parks. Les contraintes d'un foncier limité rendent les emplacements « prime » des pieds d'immeuble plus résistants aux variations de flux et au développement de formats concurrents. Les retail parks nouvelle génération bénéficient, quant à eux, d'une approche plus qualitative du commerce en périphérie, d'un arbitrage des enseignes en leur faveur grâce à un niveau de loyers et de charges plus abordables que les centres commerciaux ou les pieds d'immeuble et d'une plus grande proximité du centre-ville comparée aux centres commerciaux. En outre, les retail parks ont une plus grande exposition aux segments du bricolage et de l'équipement de la maison, présents de longue date sur ce format d'actifs, et offrant une résilience accrue au développement du e-commerce.

Le centre commercial de par la diversité de ses formats réagit de manière différente à l'érosion des ventes, qu'il s'agisse d'un centre à forte attractivité ou d'un centre de taille plus réduite concurrencé dans sa zone de chalandise. Par ailleurs, la modification de leur mix-merchandising vers plus de restauration et une nouvelle configuration ont entrainé une baisse de leurs revenus locatifs en 2018.

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Volume d'investissement France	27,4 Mds d'€ HD	30,5 Mds d'€ HD	+11 %	↘
Bureau	18,2 Mds d'€ HD	21,0 Mds d'€ HD	+14 %	↘
Commerce	3,8 Mds d'€ HD	4,3 Mds d'€ HD	+14 %	↘

MARCHE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Marché utilisateur en IDF	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Demande placée	2 641 000 m²	2 504 500 m²	-5 %	↘
Taux de vacance	**5,70%**	**5,10%**	**-60 pbs**	=
Loyer moyen neuf Paris QCA*	**648 €/m²/an**	**711 €/m²/an**	**+9,7%**	↗

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Bureau Paris	3,10%	3,10%	=	=
Bureau Régions	4%	3,9%	=	=
Commerce / Pieds d'immeubles	2,85%	2,75%	- 10 pbs	=
Retail parks	4,50%	4,50%	=	=

** QCA : Quartier Central des Affaires.*

HÔTEL ET AUTRE HÉBERGEMENT COLLECTIF TOURISTIQUE

Des performances en hausse, reflétant la résilience de la classe d'actifs.

L'année 2018 poursuit sa bonne lancée et atteint à nouveau, au quatrième trimestre 2018, des niveaux de performance en ligne avec ceux atteints avant les attentats. En France métropolitaine, la fréquentation touristique, exprimée en nuitées, augmente de 2,0% par rapport au quatrième trimestre 2017, après +1,0% au trimestre précédent. Ainsi, après le net dynamisme de 2017, la fréquentation continue de croître, mais à un rythme plus modéré. La croissance reste globalement tirée par la clientèle ne résidant pas en France avec une hausse de 4,7%, alors que la fréquentation des résidents rebondit à +0,9%.

Dans les hôtels, les nuitées progressent de 1,5% en glissement annuel, avec une forte hausse du nombre de nuitées de la clientèle étrangère. La bonne orientation du marché hôtelier est particulièrement visible en Île-de-France ainsi que sur les hôtels haut de gamme, alors que les nuitées baissent dans les hôtels classés 1 et 2 étoiles.

La fréquentation dans les campings continue de progresser au troisième trimestre 2018 à +1,1% sur un an, grâce à la clientèle non résidente en hausse de 3,5%. Cette hausse est tirée par l'activité des hébergements haut de gamme avec +3,7% dans les campings 4 et 5 étoiles, et par l'engouement pour les emplacements équipés. La fréquentation dans les zones littorales, en progression de 2,4%, a profité notamment de conditions météorologiques très favorables au troisième trimestre et de l'apport des non-résidents. À l'inverse, les nuitées baissent dans les autres espaces, essentiellement ruraux.

La fréquentation des autres hébergements collectifs touristiques (résidences tourisme et villages vacances) repart à la hausse au quatrième trimestre après un troisième trimestre en léger retrait. Elle augmente vivement en Île-de-France et dans une moindre mesure dans les espaces urbains de province ainsi que sur le littoral. En revanche, le début de saison d'hiver dans les massifs de ski est pénalisé par le recul de la clientèle étrangère.

Les hôteliers français ont enregistré de belles performances en 2018 avec des résultats largement supérieurs à ceux enregistrés en 2017. Les RevPAR* sont en hausse sur toutes les catégories entre 4 et 7%. Le mouvement des gilets jaunes a, toutefois, eu un impact sur le mois de décembre et notamment sur la clientèle étrangère des palaces parisiens ; la clientèle d'affaires étant peu affectée. Pour rappel, on estime que 70% du chiffres d'affaires d'un hôtel est réalisé par une clientèle d'affaires entre le lundi et le vendredi.

Les volumes d'investissement en hôtellerie s'élèvent à 1,8 milliards d'euros en 2018. L'activité est principalement alimentée par des ventes d'actifs à l'unité. Le manque de portefeuilles à céder est la raison pour laquelle le marché français reste en deçà de sa moyenne décennale malgré un fort intérêt de la part des investisseurs, comme en témoigne la pression continue sur les taux de rendement. Le marché hôtelier français reste caractérisé par la prédominance parisienne, la Capitale captant 77% des investissements nationaux. Les taux de rendement ont confirmé la compression de 25 points de base du 3e trimestre 2018, intervenue après six trimestres consécutifs de stabilité.



** « Revenue Per Available Room », soit le revenu par chambre disponible.*

EUROPE

Poursuite de la hausse des loyers grâce à une forte demande et une offre faible.

Le marché européen immobilier est caractérisé par un afflux de liquidités qui maintient les volumes d'investissement à des niveaux records. Comparée à l'Amérique du Nord ou l'Asie, l'Europe est la région qui attire le plus de capitaux transfrontaliers. Ils sont à l'origine de 45% des volumes d'investissement, avec une part croissante des capitaux provenant des autres régions.

En 2018, les volumes investis en immobilier d'entreprise ont atteint 261 milliards d'euros. Cela correspond à un recul de 3% en glissement annuel, qui s'explique principalement par le mauvais score du marché UK, pour lequel de nombreux investisseurs ont adopté une attitude plus attentiste. L'Allemagne et la France ont enregistré une nouvelle progression de leur volume d'investissement. Le bureau reste la classe d'actifs la plus recherchée par les investisseurs, représentant environ 50% des volumes investis. Le commerce vient au second rang avec 20%, mais marque un recul dans la quasi-totalité des marchés européens ; la logistique complète le podium avec 13%. L'hôtellerie et le résidentiel géré représentent environ chacun 8%, ce qui correspond à un volume d'investissement annuel autour de 25 milliards chacun.

Le marché locatif européen de bureau a continué à se montrer actif et parvient à enregistrer, en 2018, un volume de demande placée similaire à celui de 2017 qui signait la meilleure performance des dix dernières années. Malgré les incertitudes soulevées par le Brexit, la demande placée dans Central London est au plus haut depuis 2015, notamment grâce à des durées de bail attractives et des mesures d'accompagnement élevées. La demande des 5 principaux marchés allemands finit l'année en léger recul, entravée par la faiblesse de l'offre.

La demande des entreprises liées aux nouvelles technologies a dépassé celles des services financiers dans de nombreuses villes européennes dont Londres, Paris, Madrid, Berlin ou Dublin, entraînant des modifications dans les structures de marché. Dans les villes à forte intensité technologique et dans les quartiers où les entreprises high-tech se rassemblent, la demande a connu une croissance plus forte amplifiant les pressions à la hausse sur les loyers.

La contraction des taux de vacance a fait grimper les loyers prime partout en Europe, à l'exception de Londres. L'offre reste contrainte et a pour corollaire un nouveau recul des taux de vacance dans la majorité des marchés européens en 2018. Berlin, Munich et Cologne sont en situation de quasi-pénurie d'offres avec des taux de vacance inférieurs à 3%. Plus largement, dans les sept principaux marchés allemands et à Amsterdam, le maintien de tels niveaux de vacance pourrait se traduire par une baisse structurelle comparée aux données long-terme. Dans un certain nombre de villes dont Dublin, Milan, Stockholm et London West End, les mises en chantier sont reparties à la hausse.

La dynamique positive observée sur le marché européen des bureaux devrait se poursuivre en 2019. Les taux de vacance devraient rester en dessous des seuils de fluidité malgré un rebond de l'offre en construction dans certains marchés. Les potentiels de hausse de loyers restent présents et devraient continuer à favoriser un élargissement des stratégies d'acquisition des investisseurs, avec des recherches s'orientant vers des localisations périphériques, des actifs « value-add » ou des opérations en blanc.

2

FICHE D'IDENTITÉ LF EUROPIMMO

TYPE DE SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail 75006 Paris

DATE D'IMMATRICULATION
31 juillet 2014

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
803 857 846 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
30 juillet 2113

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31/12/2018
402 654 400 euros

CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE
1 000 000 000 euros

VISA AMF
SCPI n° 14-26 du 29 août 2014

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée
au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007.
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Directoire

Marc BERTRAND, Président
Éric ALLARD, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SÉVOUMIANS

Conseil de surveillance

Xavier LÉPINE, Président
Pascale AUCLAIR
Pierre LASSERRE
Patrick RIVIERE
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes

Mazars
Tour Exaltis
61 rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1/3 place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

François RINCHEVAL, Président
Gérard BAUDIFFIER, Secrétaire
Jean-Luc BRONSART
Michel CATTIN
Carine CHADUC
Philippe Georges DESCHAMPS
Daniel GEORGES
François GOUBARD
Philippe MEUNIER
Franco TELLARINI
ACM CONSEIL
NORTH EUROPE LIFE LUXEMBOURG SA

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2020.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Auguste-Thouard Expertise
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Fin de mandat :
à l'issue de la présente assemblée générale.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :
DELOITTE & ASSOCIÉS
6, Place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

SUPPLÉANT :
B.E.A.S
6, Place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats :
à l'issue de l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2020.



3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2018
4,18 %

Prix de souscription
1 030 €

Collecte brute 2018
133,4 M€

Investissements AEM*
26,3 M€

Cessions (HD net vendeur)
-

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

** Depuis le 21 janvier 2019.

*** AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles en exploitation détenus au 31/12/2018 :	
- en direct	5
- via SCI	20
Surface en exploitation	124 103 m²
Taux d'occupation financier annuel	94,6 %

Lancée en 2014, LF Europimmo fait partie de cette nouvelle génération de SCPI qui se sont ouvertes aux marchés immobiliers européens. Elle a connu dès sa création un succès commercial avec un rythme de collecte qui ne faiblit pas.

LF Europimmo enregistre ainsi en 2018 un montant de collecte nette de 132 millions d'euros et une augmentation d'environ 35% de sa capitalisation qui a atteint 510,9 millions d'euros au 31 décembre.

Ces nouveaux capitaux lui ont permis de participer à l'acquisition d'un nouvel actif pour 26,3 millions d'euros et de se positionner sur 4 autres actifs pour 132 millions d'euros dont les signatures définitives interviendront en 2019.

LF Europimmo a ainsi renforcé ses positions en Allemagne avec l'acquisition d'un hypermarché à Bamberg, entièrement loué à l'enseigne REAL (Groupe Métro) pour une durée ferme de 10,5 ans.

Le patrimoine de la SCPI LF Europimmo affiche désormais un ADN clairement européen ; 76,5% des capitaux sont investis en dehors de nos frontières (57% en Allemagne, 11% en Belgique, 6% aux Pays-Bas et presque 2,5% en Irlande) et permettent à votre SCPI de profiter pleinement du dynamisme de ces différents marchés immobiliers.

Les bons résultats de votre SCPI ont également été soutenus par une excellente situation locative.

Le taux d'occupation physique annuel s'affiche en fin d'année à 95,9% (97,1% en 2016), une baisse liée à la livraison au 2e trimestre 2018 de la VEFA du Cours du Midi à Lyon (69). Cet immeuble de bureaux de 6 054 m² propose des prestations de qualité dans le quartier Perrache. Il était d'ores et déjà loué pour près de la moitié à sa livraison au centre Hospitalier le Vinatier dans le cadre d'un bail ferme de 11 ans. Nous noterons également la prise d'effet du bail de Satec dans le Hub à Levallois-Perret (92) qui a largement compensé le départ de Exaki Groupe dans le Colombo à Balma (31). Le taux d'occupation financier moyen 2018 est en léger recul à 94,6 % (vs 95,7% en 2017).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 7,31% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 7,65% par rapport à 2017 qui ressort à 950,36 euros.

En 2018, la distribution s'est élevé à 42,39 euros, équivalent à un taux de distribution de 4,18%, conforme à nos attentes.

Afin d'accompagner le développement de la société tout en maintenant la sélectivité des investissements, la société de gestion a décidé d'augmenter le prix de souscription de la part de la SCPI de 1,48%, soit 1 030 euros, effective depuis le 21 janvier 2019 et en cohérence avec l'appréciation de la valorisation globale du portefeuille.

En 2019, LF Europimmo poursuivra sa croissance en investissant une collecte attendue supérieure à 150 millions d'euros et maintiendra son niveau d'endettement autour de 25%. Elle devra réaliser un plan d'investissements important et renforcer son exposition Outre-Rhin sur un marché très concurrentiel.

Enfin, votre SCPI va concrétiser le projet de fusion avec la SCPI Europimmo Market. Ces deux SCPI européennes du groupe La Française, qui connaissent des dynamiques différentes, présentent des similitudes et des qualités immobilières homogènes, créant des complémentarités intéressantes pour renforcer les perspectives de développement communes à thématique européenne.

Aujourd'hui, ce projet est en cours de finalisation et sa mise en oeuvre sera soumise à l'approbation des associés lors des assemblées générales extraordinaires du 19 juin 2019.

Ce projet vous est présenté dans le traité de fusion annexé au présent Rapport Annuel.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2018

Capital effectif	402 654 400,00 €
Nombre de parts	503 318
Capitalisation	510 867 770 €
Nombre d'associés	6 095
Valeur de réalisation	950,36 €
Prix de souscription	1 015,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	933,80 €
Distribution de l'exercice 2018*	42,39 €

Taux de distribution sur valeur de marché 2018 (DVM)**	4,18 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2018***	0,00 %

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	ND
10 ans	ND
15 ans	ND

* Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.

** Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

*** La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :
(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen [1] de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2018	2017
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	26 308 940,79	27 671 410,23
dont loyers	2 600 028,68	2 921 258,42
Total des charges	11 639 537,66	19 544 762,50
Résultat	14 669 403,13	8 126 647,73
Distribution	15 877 326,28	9 520 539,13
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	402 654 400,00	298 716 800,00
Total des capitaux propres	461 121 686,33	340 144 788,27
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	385 161 118,12	355 806 289,03

	Global 2018	Par part 2018
Autres informations		
Bénéfice	14 669 403,13	39,14*
Distribution	15 877 326,28	42,39*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	532 341 811,95	1 057,66
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	402 366 533,17	799,43
Valeur comptable	461 121 686,33	916,16
Valeur de réalisation	478 334 101,38	950,36
Valeur de reconstitution	551 461 661,33	1 095,65

* Bénéfice et distribution par part en jouissance sur l'année.

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur résultant de l'état du patrimoine.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	385 161 118,12
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	75 960 568,21
Valeur comptable	**461 121 686,33**
Valeur comptable ramenée à une part	**916,16**

VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	402 366 533,17
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	75 967 568,21
Valeur de réalisation	**478 334 101,38**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**950,36**

VALEUR DE RECONSTITUTION

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	478 334 101,38
Frais d'acquisition des immeubles	29 010 627,04
Commission de souscription	44 116 932,91
Valeur de reconstitution*	**551 461 661,33**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**1 095,65**

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

MARCHÉ DES PARTS EN 2018 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	129 922	25,81 %
Parts retirées avec contrepartie	1 532	0,30 %
Parts cédées de gré à gré	5	NS*
Parts transférées par succession et/ou donation	2 640	0,52 %
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

* Non significatif.

L'engouement des épargnants pour l'immobilier d'une part et la diversification géographique d'autre part ont conduit à un rythme mensuel de la collecte des capitaux de la société toujours élevé tout au long de l'année pour atteindre 133 millions d'euros.

Le projet de fusion absorption avec Europimmo Market confortera cet attrait auprès des investisseurs.

Compte tenu des retraits de 1 532 parts assurés par une totale fluidité du marché, la capitalisation au 31 décembre 2018 atteint plus de 510 millions.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER



ACQUISITION DE L'EXERCICE 2018

En 2018, LF Europimmo a réalisé un investissement pour un montant immobilier de 26,3 millions d'euros HT AEM*. Cet actif a été acquis via une SCI, financé par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital et un recours de la SCI à l'emprunt.

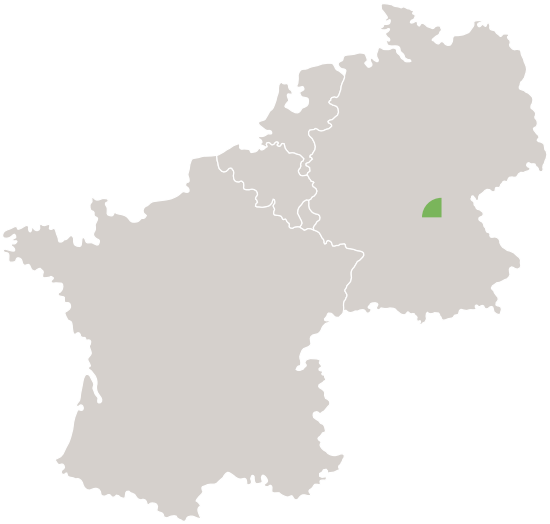
INVESTISSEMENT VIA SCI EN EUROPE

BAMBERG - Allemagne
REAL HALLSTADT

Situé à Bamberg dans l'une des plus grandes zones commerciales de Bavière, cet hypermarché développe une surface utile de 11 590 m² dont 510 m² dédiés à des commerces de proximité. L'actif bénéficie d'une excellente visibilité depuis l'autoroute. L'ensemble est intégralement loué à Real (Groupe Métro) pour une durée ferme de 10,5 ans. Cet actif a été acquis pour 27,1 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 29 %.

Surface : 11 590 m²
Investissement de la SCPI : 18 943 376 €
SCI : LF Germany Retail
% de détention de la SCPI : 50,55%**
Signature : 24/08/2018





* AEM : Acte en Mains (tous frais d'acquisition inclus).
** % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital en 2018.

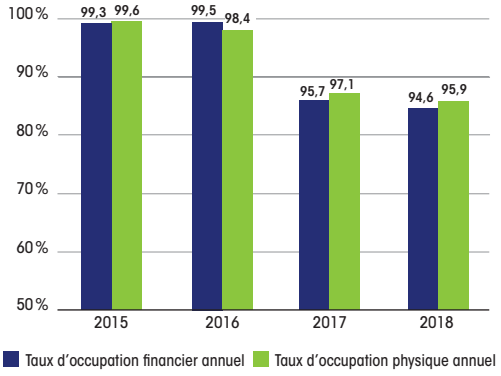
LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2018

Néant

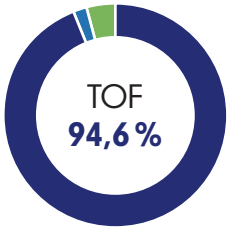
OCCUPATION DU PATRIMOINE

LES TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2018



LOCAUX OCCUPÉS

- **94,6 %** Taux d'Occupation Financier
- **1,0 %** Sous franchise de loyer

LOCAUX VACANTS

- **0,0 %** Sous promesse de vente
- **0,0 %** En cours de restructuration
- **4,4 %** En recherche de locataires

Rappel : Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés :

- le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçues si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

CONCENTRATION LOCATIVE

135
locataires

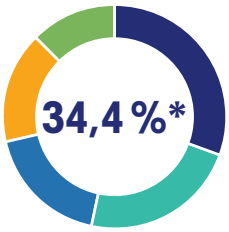
100 %*

Top 20
des locataires

72 %*

**des loyers*

5
principaux locataires



- **10,5 %** ELECTRABEL
- **7,9 %** PORSCHE
- **6,2 %** OSTDEUTSCHER SPARKASSENVERBAND
- **5,6 %** TOM TOM INTERNATIONAL BV
- **4,2 %** DEUTSCHE BAHN AG

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir

6,3 ans

Loyers 2018 déjà sécurisés pour 2019

96 %

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actif immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
ESSEN ALTENDORFE - Allemagne	13,7
SIMON BOLIVAR, Bruxelles - Belgique	11,0
BAD KREUZNACH - Allemagne	11,0
OFFENBACH - Allemagne	11,0
CHARLEMONT PLACE, Dublin - Irlande	10,7



Essen Altendorfe - Allemagne



Simon Bolivar, Bruxelles - Belgique



Bad Kreuznach - Allemagne



Offenbach - Allemagne



Charlemont Place, Dublin - Irlande

3 PATRIMOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

En 2018, 4 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 1 160 m² environ (4 084 m² en 2017) et dont la durée est au moins égale à 12 mois avec une prise d'effet intervenue en 2018 pour tous les dossiers.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Location	Cours du Midi 10/10 Bis Cours de Verdun 69002 LYON	BUR	6 054	2 769	2 769 *100 %*	08/2018	Centre Hospitalier LE VINATIER : bail commercial 11 ans. Signé en 2017.
Location	Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	4 911	982 *20 %*	11/2018	SATEC : bail commercial 9/10 ans.
Extension Renégociation	400 Promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 557	714	143 *20 %*	03/2018 07/2018	- EDHEC : bail commercial 1/4/7 ans + extension portant sa surface à 286 m² ; - TEAM COTE D'AZUR: bail commercial 3/6/9 ans dur 428 m2.
Renouvelle-ment	Le Colombo 6 avenue George Pompidou 31130 BALMA	BUR	7 763	1 677	839 *50 %*	10/2018	INTERIALE : avenant renouvellement 3/6/9 ans. Signé en 2017.

* Quote-part de la SCPI.

Libération intervenue au cours de l'année 2018

La plus significative est indiquée ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Commentaires
Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	BUR	7 763	1 138	569 *50 %*	30/09/2018	EXAKIS Groupe.

* Quote-part de la SCPI.

Vacants

Au 31 décembre 2018, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 5 754 m² (4 768 m² fin 2017) et se répartissent comme suit :

Paris	5 m²	soit 0,1 %
Île-de-France	449 m²	soit 7,8 %
Régions	3 854 m²	soit 67,0 %
Europe	1 446 m²	soit 25,1 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2018 un loyer potentiel de 0,88 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2018 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) *(%)*	Commentaires
Cours du Midi 10/10 Bis Cours de Verdun 69002 LYON	BUR	6 054	3 285	3 285 *100 %*	Livré fin août 2018. 4 baux signés au 1er trimestre 2019. Reste 2 lots à louer pour 1 140 m².
Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	BUR	7 763	1 138	569 *50 %*	Suite au départ de EXAKIS Groupe.
Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	BUR	38 624	2 137	427 *20 %*	Locaux à usage de réserve.
Primavera Breite - Strasse 47/53 D - 2352 LUBECK	COM	5 997	249	126 *50,55 %*	Reloués au 15/01/2019 à BOSAI EUROPE.
Victoria Office Heidenkampweg 73/79 D - 20457 HAMBURG	BUR	19 972	2 695	1 078 *39,99 %*	736 m² reloués : GUS Deutschland GmbH au 01/01/2019 + Excellence au 01/02/2019.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 100 m², soit 0,08 % de la surface en exploitation (124 103 m²).

Le plus significatif concerne :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Primavera Breite Strasse 47/53 D - 2352 LUBECK	COM	5 997	639	323 *50,55 %*	12/2018	Départ de ROLAND SE. Reloués au 18/02/2019 à Montain Warehouse.

* Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Néanmoins, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 36 341,29 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 36 341,29 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour créances douteuses s'établit à 39 805,54 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci- dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretiens, aménagements et installations ; climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour gros entretiens existant au 31 décembre.

2018	En euros
Travaux réalisés	23 735,23
Provisions pour travaux au 31 décembre	7 000, 00

Gros travaux non couverts par des provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
400 Promenade des Anglais	NICE	Audit capacitaire / Audit technique décennal	12 930,00
6 avenue Georges Pompidou	BALMA	Diagnostic Focus	1 472,00



3 PATRIMOINE IMMOBILIER

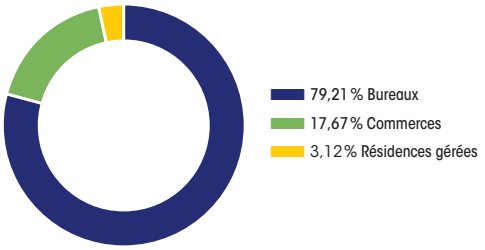
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de LF Europimmo s'élève au 31 décembre 2018 à 532 341 811,95 euros, dont 85 164 000,00 euros d'actifs détenus en direct et 447 177 811,95 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 7,31 % par rapport à l'exercice précédent.

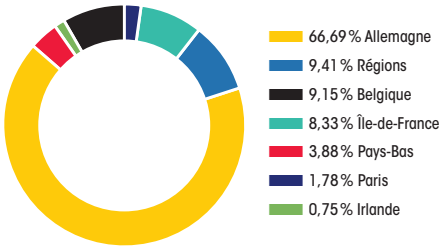
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

Au 31 décembre 2018, la surface du patrimoine de LF Europimmo (VEFA inclus) est de 128 065 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2018



Répartition géographique du patrimoine et en surface % au 31 décembre 2018



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018*

	Bureaux	Commerces	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	20 235 820,02			**20 235 820,02**	**3,80%**
Île-de-France	63 700 000,00			**63 700 000,00**	**11,97%**
Régions	41 730 000,00			**41 730 000,00**	**7,84%**
Allemagne	220 854 698,49	67 135 944,20	14 150 070,13	**302 140 712,82**	**56,76%**
Pays-Bas	32 760 000,00			**32 760 000,00**	**6,15%**
Irlande	13 522 749,88			**13 522 749,88**	**2,54%**
Belgique	58 252 529,23			**58 252 529,23**	**10,94%**
Total €	**451 055 797,62**	**67 135 944,20**	**14 150 070,13**	**532 341 811,95**	
Total 2017	*415 515 236,99*	*39 234 658,82*	*15 257 846,02*	*470 007 741,84*	
Total %	**84,73%**	**12,61%**	**2,66%**		**100,00%**

* Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital).

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2018

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en oeuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2018 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 30% de la valeur d'acquisition des actifs au 31/12/2018.

	%	M€
Valeur du patrimoine*		595,95
Autorisation Statutaire (en % maximum du patrimoine)	30,00%	178,79
Dettes et engagements	22,75%	135,57
Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelle pondérée 6,1 ans)	22,63%	134,88
Dont emprunts court terme		
Dont opérations immobilières en VEFA	0,12%	0,69

* Cette valeur correspond au prix d'acquisition des actifs immobiliers AEM HT et aux liquidités en attente d'investissements.

Dans le cadre des emprunts immobiliers et des découverts bancaires, les emprunteurs ont octroyé les garanties suivantes :

- suretés réelles immobilières (privilège de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers ;
- nantissement des parts sociales et des comptes bancaires des SCI détenus par la SCPI ;
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 110% de la valeur des actifs.

* Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/ méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :
  - l'exposition représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI ;
  - la VNI correspondant à l'actif net ou la valeur de réalisation.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

Les associés sont néanmoins informés que le prix de la part a été fixé à 1 030,00 euros à compter du 21 janvier 2019.





L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE

L'immobilier est plus que jamais au cœur des problématiques liées au réchauffement climatique et à l'innovation technologique.

Au réchauffement climatique parce que gros consommateur d'énergie, il est responsable de plus de 20 % des rejets de gaz à effet de serre.

À l'innovation technologique parce que les nouveaux modes de vie boostés par le numérique impliquent le déploiement d'équipements lié aux NTIC (Nouvelles Technologies de l'information et de la Communication) et le développement de nouveaux services répondant aux besoins des occupants (conciergerie, fitness, crèche…).

La prise en compte de ces problématiques définissent « un nouvel immobilier » plus sobre en consommation d'énergie, plus décarboné par l'utilisation d'énergies renouvelables ou le développement de la biodiversité, plus connecté avec le déploiement d'infrastructure de communication et surtout plus confortable pour ceux qui l'occupent avec l'intégration de la nature (soleil, végétation…) et le contrôle de la qualité sanitaire (air, eau, acoustique…).

Nous vous présentons ici quelques exemples de ces « nouveaux immeubles » acquis récemment par La Française pour le compte des fonds dont elle assure la gestion.

ENVIRONNEMENTAL

SOCIÉTAL

SOCIAL

CARRÉ DAUMESNIL
Des bureaux accueillants au cœur de Paris

CERTIFIÉ

- HQE Exploitation bâtiment durable « Bon » et gestion durable « Excellent »
- Gestion Technique du Bâtiment pour les consommations d'énergie



ACCESSIBLE

- Au pied de la station de métro « Montgallet » de la ligne 8 et à 600 m de la station « Nation » du RER A et des lignes de métro 1 – 2 – 6 et 9
- Deux entrées indépendantes
- Situé à proximité des voies sur berge et du boulevard périphérique

AGRÉABLE

- Plateaux divisibles d'une surface moyenne de 2 400 m²
- Grand patio arboré privatif et terrasse en toiture
- Restaurant Inter-Entreprises et cafétéria
- Salle de conférence et salon club
- Salle de fitness





HUB
Un environnement moderne, décloisonné, spacieux et stimulant à Levallois-Perret

VERTUEUX

- Certifications HQE Construction « Excellent » et BREEAM « Very Good »
- 2 locaux pour les vélos
- Système de régulation numérique assurant le chauffage et le rafraîchissement des locaux certifié EUROVENT (label de référence européen)
- Gestion Technique du Bâtiment pour les consommations d'énergie et d'eau

ACCESSIBLE

- Gare SNCF « Clichy Levallois » au pied de l'immeuble, reliant Saint-Lazare à La Défense et Nanterre Préfecture
- Proximité du centre-ville de Levallois-Perret avec ses commerces, restaurants et services municipaux
- Centre commercial So Ouest à 5 minutes à pied

CHALEUREUX

- Parvis paysager devant l'immeuble et patio végétalisé
- Gestion automatisée et individuelle de l'éclairage, de la ventilation et de la commande d'ouverture des protections solaires
- Restaurant Inter-Entreprises avec un espace de coworking et cafétéria avec service de snacking

4

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont LF Europimmo, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital.

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier.

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire…), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

Risque lié au crédit.

L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement.

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du dit promoteur.

Risque lié à l'effet de levier

L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

Risque de gestion discrétionnaire.

Il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES :

Évaluation des risques par la société de gestion.

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet ***www.la-francaise.com***.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonnes conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 160 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 513 957,52 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « Population Identifiée »). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire. La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion*.

**** https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf***

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles(changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet : ***https://www.lfgrou.pe/clients (Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES)***.

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien ***http://lfgrou.pe/digital*** et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à ***dpo@la-francaise.com***.

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/ CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

5

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année(1)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre(2)
2015	48 816 800,00	60 562 237,63	61 021	873	4 484 889,50	1 000,00
2016	144 732 800,00	119 786 282,97	180 916	2 352	10 352 651,32	1 000,00
2017	298 716 800,00	194 224 890,00	373 396	4 504	15 824 010,80	1 015,00
2018	402 654 400,00	131 870 830,00	503 318	6 095	10 674 064,80	1 015,00

(1) Diminué des retraits.

(2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 015,00
Distribution versé au titre de l'année(1) (euros)	45,60	45,60	42,60	42,39
- dont distribution de report à nouveau en %			*13,80%*	*7,67%*
- dont distribution de réserves de plus-values en %				
Taux de distribution sur valeur de marché (2)	4,56%	4,56%	4,22%	4,18%
Report à nouveau cumulé par part (3) (euros)	5,97	7,22	3,49	1,09

(1) Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2015	-	-	-	-	-
2016	10 872	17,82%	-	-	64,58
2017	3 523	1,95%	1 mois	-	1 707,71
2018	1 532	0,41%	1 mois	-	1 264,49

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES QUATRE PREMIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

	2015		2016		2017		2018	
	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%
REVENUS								
Recettes locatives brutes	68,13	98,19	49,76	95,53	39,95	98,52	40,92	96,69
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,26	1,81	0,41	0,79	0,60	1,48	1,40	3,31
Produits divers			1,92	3,69			0,00	0,00
TOTAL DES REVENUS	**69,39**	**100,00**	**52,09**	**100,00**	**40,55**	**100,00**	**42,32**	**100,00**
CHARGES								
Commission de gestion	0,74	1,07	0,69	1,33	1,38	3,40	1,21	2,86
Autres frais de gestion*	1,36	1,96	1,16	2,23	0,93	2,28	0,43	1,01
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			0,02	0,03	0,02	0,04	0,06	0,15
Charges immobilières non récupérées	2,28	3,28	1,72	3,30	1,49	3,66	1,36	3,21
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**4,38**	**6,31**	**3,59**	**6,90**	**3,81**	**9,39**	**3,06**	**7,23**
Amortissements nets								
- patrimoine								
- autres (charges à étaler)			0,01	0,02	0,01	0,02	0,00	0,01
Provisions								
- dotation provision pour grosses réparations							0,02	0,04
- dotation nette aux autres provisions**					0,02	0,04	0,10	0,23
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES			**0,01**	**0,02**	**0,03**	**0,06**	**0,12**	**0,28**
TOTAL DES CHARGES	**4,38**	**6,31**	**3,60**	**6,92**	**3,83**	**9,45**	**3,18**	**7,51**
RÉSULTAT	**65,01**	**93,69**	**48,48**	**93,08**	**36,72**	**90,55**	**39,14**	**92,49**
Variation du report à nouveau	19,41	27,97	2,88	5,54	(5,88)	(14,49)	(3,25)	(7,68)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	45,60	65,72	45,60	87,54	42,60	105,05	42,39	100,17
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	45,45	65,50	45,48	87,31	42,37	104,48	41,77	98,73

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EN EUROS)

	Total au 31/12/2017*	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	374 573 410,60	131 870 830,00	506 444 240,60
Cessions d'immeubles			
Plus et moins values sur cessions	(954,00)	(147 643,69)	(148 597,69)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(35 729 159,45)	(9 991 792,88)	(45 720 952,33)
Achats d'immeubles	(80 564 817,40)	(2 891 729,90)	(83 456 547,30)
Achats de parts de sociétés immobilières	(275 236 256,14)	(26 463 949,84)	(301 700 205,98)
Sommes restant à investir	**(16 957 776,39)**	**92 375 713,69**	**75 417 937,30**

* Depuis l'origine de la société.

5

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Les revenus de la SCPI LF Europimmo sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCI ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

La SCPI LF Europimmo détient des actifs situés hors de France. Pour les revenus issus de ces actifs, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés personnes physiques imposés en France.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire des acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2018 et vous ont été adressés par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

REVENU FONCIER	En euros
Revenu brut	13 969 168
Autres charges déductibles	1 014 452
Intérêts d'emprunts	1 490 776
Revenu net	11 463 940
Soit par part pleine jouissance	30,59
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	10 227 589,24

REVENU FINANCIER	En euros
Revenu	744 103
Soit par part pleine jouissance	2,01
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	1,39

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	14 933 212,13
Réintégration	73 565,00
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(11 230 788,08)
Résultat fiscal	3 775 989,05

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	14 933 212,13
Réintégration	73 565,00
Déduction	(11 230 788,08)
Résultat fiscal	3 775 989,05

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les contribuables résidents français dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 01/01/2019 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
744,90	229,51

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2019.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-4 du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2018								
Fournisseurs		980 367,38						980 367,38*
Fournisseurs d'immobilisations							255 756,00	255 756,00**
Total à payer		**980 367,38**					**255 756,00**	**1 236 123,38**
Échéances au 31/12/2017								
Fournisseurs		1 829 246,79						1 829 246,79
Fournisseurs d'immobilisations							5 115 120,00	5 115 120,00
Total à payer		**1 829 246,79**					**5 115 120,00**	**6 944 366,79**

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les réglements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

6

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Au cours de l'année, la société de gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant de suivre l'activité de la SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans les meilleures conditions.

Outre les réunions relatives au projet de fusion, nous avons examiné les comptes visés par le commissaire aux comptes, le marché des parts, la situation du patrimoine, la situation locative, demeurant extrêmement vigilants quant à leur évolution. Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants :

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF Europimmo pour l'année 2018 s'est élevée à 133 425 810,00 euros, se partageant entre l'émission de 131 454 parts nouvelles ayant permis le retrait de 1 532 parts.

Le capital effectif de 298 716 800,00 euros en début d'année, a ainsi été porté à 402 654 400,00 euros au 31 décembre 2018. À cette même date du 31 décembre 2018, la capitalisation de la SCPI s'élevait à 510 867 770,00 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

Lors de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les acquisitions d'immeuble envisagées et réalisées, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations.

Divers projets d'acquisition ont été étudiés dont l'un d'entre eux déjà signé en 2018, pour un montant total immobilier acte en mains de 26 306 271,96 euros correspondant à la participation à une augmentation de capital dans la SCI LF Germany Retail.

Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

Au niveau locatif, les taux d'occupation financier et d'occupation physique moyen s'élèvent respectivement à 94,6% et 95,9% au 31 décembre 2018.

La société de gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour 2019 : continuation de la diversification européenne. Toutefois le conseil reste vigilant sur le rythme des acquisitions immobilières qui doit rester en cohérence avec le rythme des capitaux collectés.

Votre conseil adhère à cette stratégie qui s'inscrit dans le développement de votre SCPI et restera très attentif aux délais d'investissements, garants de l'intérêt préservé des porteurs de parts.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2018, à 402 366 533,17 euros, dont 317 202 533,17 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI et OPCI.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs n'appellent pas d'observation de notre part. Le conseil de surveillance salue l'évolution favorable de ces expertises et apprécie plus particulièrement l'action des équipes de la société de gestion situés en Allemagne.

Pour mémoire, nous vous rappelons que le prix de souscription de la part a été fixé à 1 030,00 euros à compter du 21 janvier 2019.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 8 mars 2019, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été essentiellement consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2018 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

Le quatrième exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2018 de 14 669 403,13 euros, correspondant à un résultat par part de 39,14 euros. Le dividende versé a été de 42,39 euros par part dont -3,25 euros par part prélevés sur le report à nouveau, soit un taux de distribution de 4,18 %.

PERSPECTIVES 2019

Pour 2019, les prévisions effectuées permettent d'envisager un résultat par part de 40,99 euros. Il est prévu une distribution annuelle de 41,76 euros par part, soit un rendement de 4,05 %. Le report à nouveau sera de 0,33 euros par part à la fin de l'exercice.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

6



PROJETS DE FUSION

Le conseil vous invite à prendre connaissance de son rapport spécifique en page 46 du dossier de l'assemblée générale extraordinaire.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 8 mars 2019 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le conseil de surveillance
de LF EUROPIMMO,
François RINCHEVAL, Président.



7

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2018 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion.

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2018 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 402 654 400,00 euros et un bénéfice net de 14 669 403,13 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice.

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 14 669 403,13 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 1 754 918,90 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 16 424 322,03 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 15 877 326,28 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 546 995,75 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 461 121 686,33 euros, soit 916,16 euros par part ;
- valeur de réalisation : 478 334 101,38 euros, soit 950,36 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 551 461 661,33 euros, soit 1 095,65 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214–106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs.

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25% du dividende de l'exercice.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Nomination de l'expert immobilier.

L'assemblée générale prenant acte de l'arrivée à échéance du mandat du cabinet AUGUSTE-THOUARD en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, décide de nommer en remplacement le cabinet CBRE VALUATION. Son mandat, d'une durée de 5 ans, viendra à expiration à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions.

L'assemblée générale, autorise, en tant que de besoin, la société de gestion :

- à prélever sur le poste prime d'émission, lors de nouvelles souscriptions, un montant permettant de maintenir le report à nouveau par part inchangé conformément à ses statuts ;
- à procéder à la distribution des sommes qui auront été ainsi prélevées sur le poste prime d'émission sur la base de situations intermédiaires.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, à hauteur de 453 427,78 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

8 COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**83 460 912,14**	**85 164 000,00**	**80 570 032,89**	**80 435 470,28**
Droits réels (Bail emphytéotique)	0,20		0,20	
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	83 438 911,94	85 164 000,00	59 212 032,69	60 305 470,28
Immobilisations en cours	22 000,00		21 358 000,00	20 130 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	**(7 000,00)**			
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	(7 000,00)			
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**301 700 205,98**	**317 202 533,17**	**275 236 256,14**	**264 876 501,84**
Immobilisations financières contrôlées	301 700 205,98	317 202 533,17	275 236 256,14	264 876 501,84
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**385 154 118,12**	**402 366 533,17**	**355 806 289,03**	**345 311 972,12**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passif d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**9 507 989,26**	**9 507 989,26**	**8 662 263,06**	**8 662 263,06**
Locataires et comptes rattachés	230 652,89	230 652,89	58 486,22	58 486,22
Provisions pour dépréciation des créances	(39 805,54)	(39 805,54)	(3 464,25)	(3 464,25)
Autres créances	9 317 141,91	9 317 141,91	8 607 241,09	8 607 241,09
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**75 805 777,00**	**75 805 777,00**	**3 812 880,22**	**3 812 880,22**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	75 805 777,00	75 805 777,00	3 812 880,22	3 812 880,22
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**85 313 766,26**	**85 313 766,26**	**12 475 143,28**	**12 475 143,28**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(9 346 198,05)**	**(9 346 198,05)**	**(28 136 644,04)**	**(28 136 644,04)**
Dettes financières	(510 652,00)	(510 652,00)	(10 487 825,27)	(10 487 825,27)
Dettes d'exploitation	(2 620 232,91)	(2 620 232,91)	(2 875 411,55)	(2 875 411,55)
Dettes diverses	(6 215 313,14)	(6 215 313,14)	(14 773 407,22)	(14 773 407,22)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**(9 346 198,05)**	**(9 346 198,05)**	**(28 136 644,04)**	**(28 136 644,04)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (Comptes de régularisation)				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**461 121 686,33**		**340 144 788,27**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**478 334 101,38**		**329 650 471,36**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018[1] (EUROS)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation au 31/12/2018
Capital	**298 716 800,00**		**103 937 600,00**	**402 654 400,00**
Capital souscrit	298 716 800,00		103 937 600,00	402 654 400,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**40 127 451,15**		**17 941 437,12**	**58 068 888,27**
Prime d'émission	75 856 610,60		27 933 230,00	103 789 840,60
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(35 729 159,45)		(9 991 792,88)	(45 720 952,33)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**(954,00)**		**(147 643,69)**	**(148 597,69)**
Réserves				
Report à nouveau	**2 695 382,52**	**(1 393 891,40)**	**453 427,78**	**1 754 918,90**
Résultat de l'exercice	**(1 393 891,40)**	**1 393 891,40**	**(1 207 923,15)**	**(1 207 923,15)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	8 126 647,73	(8 126 647,73)	14 669 403,13	14 669 403,13
Acomptes sur distribution	(9 492 779,73)	9 492 779,73	(15 748 137,61)	(15 748 137,61)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(27 759,40)	27 759,40	(129 188,67)	(129 188,67)
TOTAL GÉNÉRAL	**340 144 788,27**		**120 976 898,06**	**461 121 686,33**

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

8

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	2 600 028,68	2 921 258,42
Charges facturées	771 677,10	525 313,56
Produits des participations contrôlées	12 735 071,10	5 920 739,33
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**16 106 776,88**	**9 367 311,31**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	771 677,10	525 313,56
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	23 735,23	3 943,32
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	7 000,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	523 045,73	403 493,29
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**1 325 458,06**	**932 750,17**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	**14 781 318,82**	**8 434 561,14**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	13 909,74	1 186 892,99
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	9 662 763,50	16 984 673,93
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	**9 676 673,24**	**18 171 566,92**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	452 958,57	305 378,33
Charges d'exploitation de la société	58 767,18	43 691,21
Diverses charges d'exploitation	9 722 291,74	17 018 351,22
Dotations aux amortissements d'exploitation	15 400,39	1 188 383,65
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	36 341,29	3 464,25
TOTAL II : Charges d'exploitation	**10 285 759,17**	**18 559 268,66**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(609 085,93)**	**(387 701,74)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	380 577,02	
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	144 885,36	132 524,93
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**525 462,38**	**132 524,93**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	28 310,11	6 698,24
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		46 041,83
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**28 310,11**	**52 740,07**
Résultat financier C = (I - II)	**497 152,27**	**79 784,86**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	28,29	7,07
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**28,29**	**7,07**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	10,32	3,60
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	10,32	3,60
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**17,97**	**3,47**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**14 669 403,13**	**8 126 647,73**

ANNEXE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION



L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs ;
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

Les coûts de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial ou à son origine estimée, la sortie est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers » Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Auguste Thouard en qualité d'expert immobilier indépendant. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2014, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2018 la valeur d'expertise des immeubles locatif a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2018 des immeubles locatifs : 532 341 811,95 euros.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS A PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Lors de la transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs, une possibilité nouvelle d'investissement par l'intermédiaire de certaines sociétés a été introduite pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Lors de l'assemblée générale annuelle de 2014, l'objet social de la SCPI a ainsi été élargi afin de lui permettre de détenir des actifs immobiliers de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'acquisition de parts de sociétés tel que des SCI.



ACTIF NET RÉÉVALUÉ DES TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3°du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier :
  - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier et ;
  - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10% de leur actif.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La provision pour gros entretien a pour objet de maintenir en état le parc immobilier de la SCPI et de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La dotation pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à individualiser les travaux inscrits dans le plan pluriannuel de travaux prévu pour les 5 prochaines années et devant être remis à jour chaque année.

La reprise de provision pour gros entretien correspond aux dépenses d'entretien effectuées au cours de l'exercice et au budget des travaux non consommés.

Au 31 décembre 2018, la provision pour gros entretiens s'élève à 7 000,00 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRECIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100% de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles »de l'état du patrimoine.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprûnts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : Hypothèque, Privilège de préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	83 438 912,14	85 164 000,00	59 212 032,89	60 305 470,28
TOTAL	**83 438 912,14**	**85 164 000,00**	**59 212 032,89**	**60 305 470,28**
Immobilisations en cours				
Bureaux	22 000,00		21 358 000,00	20 130 000,00
TOTAL	**22 000,00**		**21 358 000,00**	**20 130 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**301 700 205,98**	**317 202 533,17**	**275 236 256,14**	**264 876 501,84**
TOTAL GÉNÉRAL	**385 161 118,12**	**402 366 533,17**	**355 806 289,03**	**345 311 972,12**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2017		**80 570 032,89**
Solde droits réels au 31/12/2017		**0,20**
Acquisitions emphytéose		
Cessions emphytéose		
Solde droits réels au 31/12/2018		**0,20**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017		**59 212 032,69**
Acquisitions		**24 227 729,90**
LYON - 10/10 Bis Cours de Verdun	24 227 729,90	
Cessions		
Travaux de restructuration		
Acquisitions de climatisations		
Renouvellements de climatisations existantes		**147 643,69**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(147 643,69)**
Autres variations		
Agencements, Aménagements, Installations 2018		640,00
Nouveaux agencements		
Agencements, Aménagements et Installations en cours	640,00	
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2018		**(1 490,65)**
Dotations de l'exercice	(1 490,65)	
Reprises de l'exercice		
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2018		**83 438 911,94**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2017		**21 358 000,00**
Acquisitions de VEFA		**22 000,00**
LYON - 10/10 Bis Cours de Verdun	22 000,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(21 358 000,00)**
LYON - 10/10 Bis Cours de Verdun	(21 358 000,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018		**22 000,00**
IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2018		**83 460 912,14**
TITRES FINANCIERS CONTROLES AU 31/12/2017		**275 236 256,14**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2017		**275 236 256,14**
Acquisitions		**26 463 949,84**
BOLIVAR JV BEL SCA	2 820 700,75	
LF GERMANY RETAIL	19 936 190,83	
LF IRELAND OFFICE	2 065 160,86	
LF OFFENBACH	1 641 897,40	
Cessions		
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018		**301 700 205,98**
TITRES FINANCIERS CONTROLES AU 31/12/2018		**301 700 205,98**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2017		**0,00**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2017		**0,00**
Fonds de roulement versés aux syndics		192,50
Fonds de roulement restitués par les syndics		(192,50)
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2018		**0,00**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2018		**0,00**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

Participation	Nombres de titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	97 615 300,32	98 961 494,65	21 255 600,00	3 958 635,89	4,00%
LF CITYSCOPE	1 861 500	175 652 965,29	169 501 014,18	37 230 000,00	(265 401,60)	20,00%
LF OFFENBACH	232 120	217 556 607,66	282 882 652,24	46 424 000,00	2 052 114,87	49,02%
LF GERMANY RETAIL	99 788	94 416 637,40	91 235 349,22	19 957 600,00	916 516,86	50,55%
LF GERMANY OFFICE 2	48 706	42 741 069,68	45 293 615,06	9 741 200,00	(131 172,74)	39,99%
LF NETHERLANDS OFFICE	48 450	45 118 774,75	49 069 242,43	9 690 000,00	(34 954,61)	50,00%
LF IRELAND OFFICE	54 286	51 076 765,89	49 363 418,47	10 857 200,00	(563 526,76)	27,88%
SCI ALLGAU	71 300	71 981 507,00	66 027 438,55	7 131 800,00	703 489,00	15,99%
BOLIVAR JV BEL SCA	1 420 326	124 092 898,00	160 788 440,00	57 531 600,00	(1 926 912,00)	15,23%

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2017 (euros)	Compte à compte 2018*	Dotation 2018 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2018 (euros)
Droits réels					
Agencements, aménagements installations	5 ans	2 238,03		(1 490,65)	(3 728,68)

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2017 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2018 (euros)	Compte à compte 2018 (euros)	Dotation 2018 (euros)	Montant des charges à étaler au 31/12/2018 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		13 909,74		(13 909,74)	
TOTAL		**13 909,74**		**(13 909,74)**	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2017	Dotation 2018	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2018
Pour gros entretiens		7 000,00		7 000,00
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	3 464,25	36 341,29		39 805,54
TOTAL	**3 464,25**	**(43 341,29)**		**(46 805,54)**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCEDENT

Résultat 2017	8 126 647,73
Report à nouveau 2017	2 695 382,52
TOTAL DISTRIBUABLE	**10 822 030,25**
Distribution 2017	9 520 539,13
Reconstitution du report à nouveau*	453 427,78
Report à nouveau après affectation du résultat	**1 754 918,90**

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1er janvier de l'exercice.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer		Produits à recevoir	
Fournisseurs factures non parvenues	(1 135 581,43)	Locataires factures à établir	
Autres dettes d'exploitation	134 968,33	Autres créances d'exploitation	61 304,03
Intérêts courus à payer		Intérêts courus à recevoir	15 870,49
TOTAL	**(1 000 613,10)**	**TOTAL**	**77 174,52**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	176 211,82
Locataires : factures à établir	
Locataires : créances douteuses	54 441,07
TOTAL	**230 652,89**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	18 000,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	10,32
TOTAL	**10,32**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rompus	28,29
TOTAL	**28,29**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	50 020,79
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	
Nantissements de parts sociales	39 013 359,12
Hypothèques	
Dettes promoteurs hors bilan	
LYON - 10/10 Bis Cours de Verdun	255 756,00

10

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX							
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	20,00%	2 115,40	7 848 017,40	3 724,64	7 851 742,04	7 853 232,69
Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	16/05/2017	50,00%	3 881,50	9 300 000,00		9 300 000,00	9 300 000,00
Cours du Midi 10/10 Bis Cours de Verdun 69002 LYON	09/03/2017	100,00%	6 054,20	24 249 729,90		24 249 729,90	21 358 000,00
Paris Danton 91 boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	08/12/2016	20,00%	1 455,16	12 200 000,00		12 200 000,00	12 200 000,00
Le Hub 4 Place du 8 Mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	20,00%	2 944,84	29 858 800,00	640,00	29 859 440,20	29 858 800,00
TOTAL BUREAUX				**83 456 547,30**	**4 364,64**	**83 460 912,14**	**80 570 032,69**
TOTAL GÉNÉRAL				**83 456 547,30**	**4 364,64**	**83 460 912,14**	**80 570 032,69**

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

II - IMMEUBLES DÉTENUS AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX							
Hamburg Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D - 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00%	19 972,21	61 590 258,87		61 590 258,87	61 701 459,66
TOTAL LF GERMANY OFFICE 2			**19 972,21**	**61 590 258,87**		**61 590 258,87**	**61 701 459,66**
Hollandia NL - 1011 DK AMSTERDAM	01/12/2016	100,00%	9 947,00	61 491 207,07		61 491 207,07	63 060 560,78
TOTAL LF NETHERLANDS			**9 947,00**	**61 491 207,07**		**61 491 207,07**	**63 060 560,78**
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	180 918 559,66		180 918 559,66	184 240 223,22
TOTAL SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			**20 590,40**	**180 918 559,66**		**180 918 559,66**	**184 240 223,22**
Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00%	38 623,70	172 031 951,11		172 031 951,11	174 834 279,15
TOTAL SCI LF CITYSCOPE			**38 623,70**	**172 031 951,11**		**172 031 951,11**	**174 834 279,15**
Charlemont Place 18/21 Charlemont Place IR - 18 IRELAND	18/09/2017	100,00%	3 432,51	50 128 893,60		50 128 893,60	49 281 950,80
TOTAL SCI LF IRELAND OFFICE			**3 432,51**	**50 128 893,60**		**50 128 893,60**	**49 281 950,80**
Simon Bolivar 34 Boulvard Simon Bolivar 34 B - 1000 BRUXELLES	29/09/2017	100,00%	76 956,00	382 410 281,00		382 410 281,00	178 000 000,00
TOTAL FIIS2 BOLIVAR			**76 956,00**	**382 410 281,00**		**382 410 281,00**	**178 000 000,00**

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Offenbach Hafensinbel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00%	6 000,55	19 076 194,53		19 076 194,53	19 570 594,84
Laimer Atrium D - 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00%	13 918,12	41 643 237,63		41 643 237,63	42 191 754,34
Dusseldorf E 65 Elisabeth Strasse 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00%	8 695,41	34 669 455,27		34 669 455,27	35 494 029,85
Hamburg Santorkai 68 Am Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00%	3 727,50	21 312 087,76		21 312 087,76	21 702 990,02
Frankfurt 72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00%	2 759,14	17 063 436,45		17 063 436,45	17 494 636,07
2 Towers Berlin 2Towers D - 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00%	20 404,22	70 948 596,80		70 948 596,80	72 210 888,02
Porticon D - 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00%	11 130,00	26 029 541,28		26 029 541,28	**26 539 152,77**
Campus 53 Francfort Ferdinand Happ Stasse 53 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00%	6 729,80	32 225 889,56		32 225 889,56	33 029 131,38
Porsche Mittler Pfad Porsche Mittler Pfad 13/15 D - 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00%	30 270,00	69 733 896,94		69 733 896,94	70 054 369,89
TOTAL SCI LF OFFENBACH			**103 634,74**	**332 702 336,22**		**332 702 336,22**	**338 287 547,18**
COMMERCE							
Essen Altendorfe Altendorfer Strasse 220 D - 45143 ESSEN	16/10/2018	100,00%	11 776,29	32 849 939,72		32 849 939,72	
weg 5 Bad Kreuznach Schwabenheimer Weg 5 D - 55543 BAD KREUZNACH	21/12/2017	100,00%	15 400,00	40 545 661,00		40 545 661,00	43 378 807,13
REAL BAMBERG Hallstadt Emil-Kemmer-Straße 2 D - 96103 Hallstadt	24/08/2018	100,00%	11 590,00	26 821 227,25		26 821 227,25	
Primavera D - 23552 LUBECK	15/11/2016	100,00%	5 997,07	35 635 868,02		35 635 868,02	36 286 816,36
TOTAL LF GERMANY RETAIL			**44 763,36**	**135 852 695,99**		**135 852 695,99**	**79 665 623,49**
RÉSIDENCE GÉRÉE							
Project development holiday park Center Parcs Allgäu Phase 2 D - 88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU	26/10/2016	100,00%	25 000,00	**89 632 238,00**		**89 632 238,00**	
TOTAL SCI ALLGAU*			**25 000,00**	**89 632 238,00**		**89 632 238,00**	
TOTAL GÉNÉRAL SCI ET FIIS			**342 919,92**	**1 466 758 421,52**		**1 466 758 421,52**	

* La méthode retenue pour la comptabilisation des SCI en VEFA est celle de l'avancement au fur et à mesure du paiement des appels de fonds.

11

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2018.

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier LF Europimmo,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier LF Europimmo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur vénale. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et règlementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du Code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit Code, n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 20 mai 2019.

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud.



11

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.



Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJA APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société de gestion :

Votre SCPI a adhéré à la convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

Les modalités financières au titre des prestations fournies sont les suivantes :

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros HT par actif concerné ;
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 euros HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15% HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10% pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 1 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.



Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2018 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes.	Honoraires fixés en fonction du montant des parestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	250,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et la négociation des avenenants d'extension et de relocations.	Honoraires fixés à : • 7,5 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociation avec les locataires ayant délivré leur congés ; • 7,5 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • Forfaitaire en fonction d'un barême pour les renouvellements de baux ; • 10 % à 15 % du montant de la relocation.	1 963,80
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• Pour études préalables, les travaux préparatoires et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • Pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • Pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	3 839,80

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Commission de gestion :

Elle correspond à un montant de 10 % HT maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2018 s'élève à 452 958,57 euros HT.

2) Commission de souscription :

Elle correspond à un montant de 8 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Elle s'élève à 10 674 064,80 euros HT au titre de l'exercice 2018.

3) Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière :

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de ;
- 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion.

La commission d'acquisition s'élève à -1 025 211,04 euros HT au titre de l'exercice 2018.

4) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Elle correspond à un montant de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2018.

Paris-La-Défense, le 20 mai 2019.

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud.

PROJET DE TRAITÉ DE FUSION
(Assemblée générale extraordinaire)



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation le projet de fusion - absorption de la SCPI Europimmo Market par la SCPI LF Europimmo.

Les sociétés absorbante et absorbée, dont les principales données au 31 décembre 2018 sur la base de comptes annuels, vous sont présentées ci-après dans les tableaux annexés au projet de fusion, sont des Sociétés Civiles de Placement Immobilier à capital variable.

Les SCPI LF Europimmo et Europimmo Market détiennent des patrimoines similaires constitués de locaux d'entreprise (bureaux et locaux commerciaux) situés essentiellement en Allemagne et en région parisienne.

Au 31 décembre 2018, la répartition de ces patrimoines en pourcentage de la valeur vénale était la suivante :

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE			
France	23,66 %	14,63 %	23,15 %
Allemagne	56,88 %	85,37 %	58,48 %
Pays-Bas	6,17 %		5,82 %
Irlande	2,55 %		2,40 %
Belgique	10,75 %		10,15 %

RÉPARTITION SECTORIELLE			
Bureaux	79,94 %		79,94 %
Commerces	13,02 %	100,00 %	17,54 %
Résidences gérées	2,52 %		2,52 %

Le projet de fusion répond par conséquent à la condition préalable d'homogénéité des patrimoines posée par les articles L.214-117 et R.214-158 du Code monétaire et financier.

MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION

LF Europimmo connaît depuis son lancement une belle dynamique de collecte essentiellement basée sur la diversification géographique européenne qu'elle propose et sur un rendement immobilier de qualité. En outre, la fiscalité avantageuse sur les revenus fonciers étrangers la rend d'autant plus attractive. Le point d'attention actuel réside dans le fait de gérer son développement dans le respect des intérêts des porteurs. Les effets de dilution sont potentiellement forts en cas de retard d'investissement de la collecte. L'incorporation d'un patrimoine totalement investi permettrait d'atténuer ce risque.

Europimmo Market a connu un démarrage plus lent, sa collecte a été très faible et est aujourd'hui à l'arrêt. La SCPI pâtit en quelque sorte du succès de LF Europimmo malgré un patrimoine de qualité et sa bonne performance immobilière. Son développement, nécessaire pour sécuriser son rendement sur le long terme et la liquidité de son marché des parts, est aujourd'hui bloqué. Aujourd'hui, la SCPI est totalement investie.

Le projet de fusion de ces deux SCPI fait donc sens. Les porteurs de parts du nouvel ensemble bénéficieraient ainsi de la dynamique de croissance de LF Europimmo et du fait que les efforts de développement seraient concentrés sur une seule SCPI à thématique européenne. Ce développement se conforterait également grâce à une politique d'investissement plus large en augmentant son exposition à l'immobilier commercial allemand.

En effet, l'Allemagne est la quatrième économie mondiale et contribue à plus de 20% du PIB de l'Union européenne. Avec une population de 81 millions d'habitants, le pays constitue le plus grand marché de consommateurs en Europe, tant en taille qu'en termes de pouvoir d'achat. Avec un PIB par habitant de 48 100 USD (en parité pouvoir d'achat), les consommateurs allemands bénéficient d'un pouvoir d'achat élevé. Stimulée par un taux d'emploi record, la hausse des salaires réels et la faiblesse des coûts du crédit, la consommation des ménages est devenue un moteur clé de la croissance allemande. À ce titre, l'Allemagne continue à être la cible de nombreuses enseignes internationales, attirées par la solidité et l'échelle de l'économie allemande ainsi que le succès de plusieurs grandes enseignes nouvellement implantées. Le développement du e-commerce n'affecte que peu l'intérêt de ces enseignes qui se concentrent sur les emplacements de premier ordre alliant forte visibilité et flux élevés.

La SCPI ainsi fusionnée constituerait alors un patrimoine plus diversifié incluant des actifs de commerce et plus de latitude dans ses projets d'investissements.

COMPTES UTILISÉS POUR ÉTABLIR LES CONDITIONS DE L'OPÉRATION

La fusion prenant effet, d'un point de vue comptable et fiscal, au 1er janvier 2019, les comptes des SCPI LF Europimmo et Europimmo Market utilisés pour déterminer les conditions de l'opération sont les comptes annuels au 31 décembre 2018 ***(Annexes 1 et 2 du projet de traité de fusion)***.

Les comptes des SCPI LF Europimmo et Europimmo Market utilisés pour déterminer la parité d'échange sont les comptes annuels au 31 décembre 2018 ainsi que les comptes prévisionnels de l'exercice 2019 ***(Annexes 1 et 2 du projet de traité de fusion)***.

Les comptes définitifs seront établis à la diligence de la société absorbante conformément aux règles et méthodes comptables retenues pour l'établissement des comptes annuels. Toute variation entre l'actif net provisoire transmis par la société absorbée déterminé sur la base des comptes prévisionnels et l'actif net transmis par la société absorbée déterminé sur la base des comptes définitifs viendra augmenter ou réduire, selon le cas, le montant de la prime de fusion, étant précisé que cette variation n'affectera pas le nombre de parts émises au profit des associés de la société absorbée à raison des apports effectués par la société absorbée au titre de la fusion.

LES CONDITIONS ET MODALITÉS DE L'OPÉRATION DE FUSION

L'opération de fusion s'effectuera dans le cadre d'une rétroactivité comptable et fiscale applicable au 1er janvier 2019.

1 - CONDITIONS DE FIXATION DE LA PARITÉ D'ÉCHANGE DES PARTS

La fusion prendra la forme d'une absorption de la SCPI Europimmo Market par la SCPI LF Europimmo.

Pour fixer les conditions de détermination de la parité d'échange, la Société de gestion s'est fondée sur :

- l'approche patrimoniale du rendement, qui est prise en compte par les acquéreurs de parts ;
- l'approche du rendement, qui est prise en compte par les acquéreurs de parts.

1.1. L'approche patrimoniale

Les valeurs de réalisation prises en compte pour la détermination de la parité d'échange sont celles qui ressortent de l'état du patrimoine de chacune des sociétés estimées au 31 décembre 2018 sur la base des éléments suivants :

- les comptes annuels au 31 décembre 2018, qui ont été revus par les Commissaires aux comptes.
- les expertises des immeubles : l'évaluation du patrimoine résulte des actualisations des expertises au 31 décembre 2018 par les experts immobiliers des deux SCPI, Auguste-Thouard Expertise pour LF Europimmo et CB Richard Ellis Valuation concernant Europimmo Market.

Les valeurs patrimoniales de chacune des sociétés retenues pour la détermination de la parité d'échange sont les suivantes :

En euros	LF Europimmo	Europimmo Market
Valeur Patrimoniale 2018	950,36	863,56

1.2 L'approche du rendement

Critère important du placement, l'approche du rendement représente la capacité à produire des revenus par les SCPI participant à la fusion.

Les valeurs de rendement ont été déterminées à partir des revenus nets des comptes annuels au 31 décembre 2018 et des comptes prévisionnels au 31 décembre 2019.

Les comptes prévisionnels au 31 décembre 2019 intègrent les évènements récents, ou à venir, de nature à impacter significativement les comptes, notamment en terme de rentabilité (nouveaux locaux vacants, résiliations de baux, relocations, travaux, litiges…).

Les comptes annuels au 31 décembre 2018 ont été revus par les Commissaires aux comptes dans le cadre des travaux d'audit et de certification des comptes annuels.

Il en ressort les résultats nets prévisionnels par part suivants :

En euros	LF Europimmo	Europimmo Market
Exercice 2018 (comptes annuels)	39,14	41,34
Exercice 2019 (comptes prévisionnels)	40,99	39,81

Les résultats nets ont été capitalisés à un taux de 4,00% pour LF Europimmo et Europimmo Market, qui correspond au taux de rendement normatif attendu estimé pour chacune des deux SCPI.

En euros	LF Europimmo	Europimmo Market
Exercice 2018 (comptes annuels)	4,00%	4,00%
Exercice 2019 (comptes prévisionnels)	3,80%	4,00%

Le taux de capitalisation de 4% retenu sur 2018 pour les 2 SCPI reflète les taux de rendement distribués et les taux de rendement sur la base desquels les acquisitions 2018 ont été réalisées.

Le taux de capitalisation de 3,80% sur 2019 traduit les caractéristiques patrimoniales de LF Europimmo et les perspectives de croissance en termes de valorisation sur le patrimoine de bureaux allemands ainsi que des évènements locatifs favorables à venir sur le patrimoine allemand de la SCPI.

Sur ces bases, les valeurs de rendement s'établissent comme suit :

En euros	LF Europimmo	Europimmo Market
Valeur de rendement estimée 2018	978,50	1 033,50
Valeur de rendement projetée 2019	1 078,68	995,25

2 - FIXATION DES PARITÉS D'ÉCHANGE

La valeur d'échange des parts résulte de la combinaison des valeurs patrimoniales au 31 décembre 2018 et de rendement 2018 et 2019, affectées d'un coefficient qui tient compte de leur degré d'importance et de pertinence, soit :

- 50 % pour la valeur de réalisation 2018, qui représente la valeur patrimoniale et qui est une valeur déterminante
- 25 % pour la valeur de rendement de l'exercice 2018 ;
- 25 % pour la valeur de rendement de l'exercice 2019.

Par application de ces coefficients, la valeur combinée d'échange des parts ressort à :

En euros	LF Europimmo	Europimmo Market
Valeurs d'échange en euros	989,48	938,97
Rapport d'échange en résultant	0,95	1

Dans ces conditions, la parité proposée est de :

0,95 part LF Europimmo reçue
pour 1 part Europimmo Market échangée.

3 - RÉMUNÉRATION DES APPORTS

La SCPI LF Europimmo, en rémunération de la transmission du patrimoine de la SCPI Europimmo Market, procèdera, à titre d'augmentation de capital, à la création de parts de 800,00 euros de valeur nominale, entièrement libérées et portant jouissance au 1er janvier 2019.

L'application de la parité conduira à l'échange des parts de la société absorbée contre des parts entières. Pour le rompu résiduel, il sera procédé au choix de l'associé :

- soit à l'attribution d'une part supplémentaire, en contrepartie d'un versement complémentaire prévu au traité de fusion ;
- soit au remboursement en numéraire à son profit du montant prévu au traité de fusion et correspondant au rompu.

Le calcul du versement complémentaire à effectuer ou du remboursement de la part se fera sur la base du prix d'échange de la part de LF Europimmo, soit 989,48 euros. Le tableau en annexe 4 du projet de traité de fusion présente des exemples de calcul de remboursement ou de versement complémentaire.

Les associés d'Europimmo Market disposeront pour exercer leur option d'un délai qui expirera 10 jours après la plus tardive des assemblées générales appelées à statuer sur la fusion. À défaut d'option dans le délai imparti, les associés seront réputés avoir opté pour le remboursement en numéraire à leur profit.

Le montant définitif de l'augmentation de capital ainsi que celui de la prime de fusion qui en résultera dépendra du choix de chaque associé en faveur du versement complémentaire ou du remboursement.

Il est précisé que, la différence entre la valeur nette des actifs apportés et le montant de l'augmentation de capital constituera une prime de fusion qui sera inscrite dans les comptes de capitaux propres de LF Europimmo et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux de la société.

4 - REPORT À NOUVEAU

Ce poste de la SCPI LF Europimmo sera reconstitué, par prélèvement sur la prime de fusion, des montants permettant de maintenir inchangé le montant du report à nouveau par part de la SCPI tel qu'il existera après versements du 1er et 2e acompte sur dividende de l'exercice 2019.

Il est précisé qu'Europimmo Market réalisera ses deux premiers acomptes sur dividendes au titre du 31 mars 2019 et du 30 juin 2019 et que les ajustements, compte tenu de la rétroactivité comptable et fiscale, seront effectués sur l'acompte sur dividendes au titre du 30 septembre 2019 de la SCPI LF Europimmo. Les deux SCPI ont des taux de distributions comparables, les ajustements seront donc relativement faibles.

5 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

La société absorbée apportant son actif net hors les provisions pour travaux, il est prévu, suivant les règles comptables applicables en la matière, de reconstituer ces provisions par prélèvement sur la prime de fusion du montant correspondant aux provisions pour travaux constituées par la société absorbée au 31 décembre 2018, et dotation du compte de même nature de la SCPI absorbante.

6 - CONSÉQUENCES FISCALES DE LA FUSION

6.1 Droits d'enregistrement dus au titre des apports

6.1.1 Droits d'enregistrement français

Les apports rendent exigibles des droits d'enregistrement proportionnels à hauteur des passifs apportés à l'occasion de la fusion.

Conformément à la faculté prévue par la doctrine administrative, la société absorbée et la société absorbante déclarent que le passif de la société absorbée transféré à la société absorbante lors de la fusion s'impute intégralement et en priorité sur les actifs de la société absorbée dont la cession ne donne pas lieu aux droits proportionnels d'enregistrement.

La totalité du passif d'Europimmo Market étant imputée sur des apports exonérés, sans imputation sur des immeubles neufs au sens de l'article 257, I, 2, 2° du Code général des impôts, le passif ne sera pas soumis à la taxe de publicité foncière au taux de 0,70 % (article 1594 F quinquies du Code général des impôts), sur laquelle sont prélevés les frais d'assiette perçus au taux de 2,14 % (article 1647, V, b du Code général des impôts).

En application de l'article 810, I du Code général des impôts, l'apport sera soumis à un droit fixe d'enregistrement de 500 euros.

6.1.2 Droits d'enregistrement allemands

La SCPI Europimmo Market détient des actifs situés en Allemagne de façon indirecte, via la SCI LF Germany Retail. À cet égard et au vu de la répartition actuelle du passif de la SCI LF Germany Retail, aucun droit d'enregistrement ne sera dû en Allemagne du fait de la fusion des deux SCPI.

6.2 Contribution de sécurité immobilière

Le transfert de la propriété des immeubles de la SCPI absorbée rendra exigible la contribution de sécurité immobilière. La base de calcul de la contribution de sécurité immobilière de 0,10% est constituée par la valeur des immeubles apportés par Europimmo Market et détenus de manière directe, soit la somme de 3 167,44 euros.

Calcul :

Contribution de sécurité immobilière :
3 167 439 x 0,10% = 3 167,44 euros.

6.3 Conséquences fiscales de la fusion pour les associés personnes physiques résidentes en France

6.3.1 Plus-values sur les actifs immobiliers détenus par Europimmo Market

Traitement fiscal en France de l'actif détenu en direct par Europimmo Market

Le transfert des éléments d'actifs composant le patrimoine de la société absorbée dans le patrimoine de la société absorbante est susceptible de générer des plus-values immobilières imposables au nom des associés au prorata de leurs droits.

Les SCPI sont désormais autorisées à détenir des immeubles directement ou, de manière indirecte, par une société de personne répondant à certaines conditions.

Les plus-values réalisées par la société absorbée sont déterminées en tenant compte notamment de la valeur réelle des immeubles à la date de la fusion, du prix d'acquisition des immeubles par la société absorbée et de leur durée de détention.

Par ailleurs, le calcul des plus-values imposables est effectué, pour la part revenant aux associés personnes physiques, selon les règles prévues pour les plus-values des particuliers. La plus ou moins-value brute (prix de vente du bien immobilier – prix d'acquisition majoré des frais et droits définis par décret) est diminuée d'un abattement de 6% pour chaque année de détention au-delà de la 5e année. Les plus-values sont ainsi exonérées d'impôt sur le revenu au-delà d'un délai de détention de 22 ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65% pour chaque année de détention, 1,60% pour la 22e année de détention et de 9% pour chaque année au-delà. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de 30 ans.

Pour les immeubles, l'administration a admis qu'en cas de fusion de SCPI, il soit procédé à une compensation entre les plus-values et les moins-values réalisées sur les immeubles figurant à l'actif de la société absorbée, de sorte que les associés personnes physiques résidents de France ne soient le cas échéant imposés que sur la plus-value nette réalisée.

L'unique immeuble détenu en direct à Verdun par Europimmo Market n'entraînera pas de plus-value fiscale imposable dans le cadre de la fusion-absorption.

Traitement fiscal en France des titres de la SCI LF BELLEVILLE détenus par EUROPIMMO MARKET

Pour les participations dans des sociétés de personnes détenant des immeubles, la doctrine administrative précitée n'a pas été modifiée à la suite de l'entrée en vigueur de l'ordonnance 2013-676 du 27 juillet 2013 permettant aux SCPI de détenir des SCI. Dans le cadre d'une précédente fusion de SCPI gérées par le Groupe La Française réalisée en janvier 2016, l'administration fiscale a été saisie, d'une demande de rescrit visant à préciser si les plus et moins-values réalisées sur parts de SCI peuvent être compensées avec les plus et moins-values sur immeubles. À ce jour, l'administration fiscale n'a toujours pas répondu à cette demande.

Par ailleurs, les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 euros sont également assujetties à une surtaxe calculée sur le montant de la plus-value nette taxable à l'impôt sur le revenu et dont le taux varie de 2% à 6% en fonction du montant de la plus-value depuis le 1er janvier 2013. Le seuil de 50 000 euros est apprécié au niveau de la SCPI absorbée en tenant compte du montant de la plus-value imposable, correspondant aux droits des associés redevables de l'impôt sur le revenu. En l'absence de commentaires administratifs sur ce point, dans le cadre d'une précédente fusion de SCPI gérées par le Groupe La Française réalisée en janvier 2016, l'administration fiscale a été saisie d'une demande de rescrit portant sur les modalités de calcul de la surtaxe en cas de fusion de SCPI. À ce jour, l'administration fiscale n'a toujours pas répondu à cette demande.

En l'espèce, l'apport des titres de la SCI LF Belleville s'effectuera en constatant une moins-value comptable. L'apport se fera donc sans imposition au titre de la plus-value.

Traitement fiscal en Allemagne des titres de la SCI LF Germany Retail détenus par Europimmo Market

En principe, le transfert des éléments d'actifs composant le patrimoine de la SCPI Europimmo Market dans le patrimoine de la SCPI LF Europimmo à l'occasion de la Fusion devrait s'analyser en une cession à titre onéreux d'un point du droit fiscal allemand (à l'instar du droit fiscal français).

Mais, dans la mesure où la transcription des actifs transmis par la SCPI Europimmo Market à la SCPI LF Europimmo dans le cadre de la Fusion sera réalisée sur la base des valeurs nettes comptables (et non des valeurs réelles), aucune plus-value imposable ne sera constatée en Allemagne à cette occasion.

En l'espèce, l'apport des titres de la SCI LF Germany Retail s'effectuera en constatant une moins-value comptable. L'apport se fera donc sans imposition au titre de la plus-value.

Enfin, suite à la fusion, le calcul des plus-values réalisées à l'occasion de cessions ultérieures d'immeubles sera effectué selon les principes suivants :

- la durée de détention sera calculée à partir de la date de réalisation de la fusion ;
- les actifs apportés par la société absorbée seront comptabilisés chez la société absorbante à la valeur des apports issus de la fusion.

6.3.2 Plus-values sur les parts de la SCPI Europimmo Market

L'échange de parts de SCPI auquel donnerait lieu la fusion bénéficierait de plein droit d'un sursis d'imposition qui dispenserait les Investisseurs de souscrire une déclaration au titre de l'année d'échange à condition que la soulte le cas échéant reçue par ce dernier n'excède pas 10% de la valeur nominale des titres reçus en échange.

Sur la base du registre des porteurs de parts au 31 décembre 2018, certains associés ne pourraient bénéficier du régime de sursis d'imposition en raison de la soulte qui serait versée à l'occasion de la fusion, et auront à ce titre à s'acquitter d'obligations déclaratives auprès de l'administration fiscale, si ceux-ci font la demande de versement de la soulte.

Il est indiqué que selon l'analyse de la société de gestion, la sortie du sursis d'imposition ne déclencherait cependant pas d'imposition au titre de la plus-value.

La société de gestion informera les porteurs concernés et les incitera à souscrire à une nouvelle part de LF Europimmo afin d'éviter un alourdissement des obligations déclaratives pour ces porteurs.

Lors de la cession ultérieure des parts, les plus-values éventuelles sont calculées à partir de la date et du prix de revient initial des parts remises à l'échange par l'associé à l'occasion de la fusion et imposées selon les règles en vigueur à la date de la cession.

6.3.3 Rompus concernant les personnes physiques

Si l'associé ne peut bénéficier du sursis d'imposition mentionné ci-dessus, le remboursement de rompus constitue une opération de vente imposable immédiatement selon le régime de droit commun applicable à l'associé.

La plus-value dégagée à ce titre par un associé particulier est imposable en tant que plus-value immobilière et est donc réduite pour le calcul de l'impôt sur le revenu d'un abattement progressif de 6% pour chaque année de détention au-delà de la 5ème année et de 4% au titre de la 22e année. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5e et jusqu'à la 22e, de 1,60% pour la 22e année de détention et de 9% pour chaque année au-delà de la 22e.

En pratique, la détermination du montant de la plus-value imposable dépend notamment des dates d'acquisition des parts remises à l'échange par les associés.

À ce jour, le taux d'imposition de l'éventuelle plus-value imposable (après abattement) est de 19%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles) qui s'appliquent à un taux global de 15,50% (taux en vigueur à la date de signature du présent traité de fusion), soit un taux global de prélèvements fiscaux et sociaux de 34,50%.

En principe, l'impôt est payable immédiatement. Il doit être déclaré sur l'imprimé n° 2048 M qui doit être déposé en double exemplaire, accompagné du paiement, au service des impôts du domicile de l'associé, dans le mois de l'échange.

6.4. Conséquences fiscales de la fusion pour les associés personnes morales résidant en France

6.4.1 Plus-values sur les actifs immobiliers détenus par Europimmo Market

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seront comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice au cours duquel la fusion est réalisée.

La fusion-absorption d'Europimmo Market n'entraînera pas de plus-value imposable sur l'immeuble détenu en direct.

6.4.2 Plus-values d'échange sur les parts de SCPI détenues

Les plus ou moins-values d'échange réalisées par les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent en principe être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice au cours duquel la fusion est réalisée. Les plus-values imposables doivent être calculées selon les modalités particulières définies par le Conseil d'Etat dans sa décision Ets Quemener.

Les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés peuvent cependant choisir de différer la prise en compte de la plus-value ou de la moins-value résultant de l'échange jusqu'à la cession des parts de la SCPI Absorbante reçues en échange.

Les personnes morales qui choisissent de se placer sous le régime du sursis d'imposition prévu à l'article 38, 7 bis du CGI devront respecter les formalités déclaratives suivantes :

- production d'un état de suivi des plus-values qui ne font pas l'objet d'une imposition immédiate (à joindre à la déclaration de résultat souscrite au titre de l'exercice de réalisation de la fusion et des exercices suivants) et ;
- tenue d'un registre de suivi des plus-values sur les titres donnant lieu au report d'imposition.

6.4.3 Rompus concernant les personnes morales à l'IS

Le remboursement de rompus (assimilé au cas particulier à une plus-value sur titres de société à prépondérance immobilière non cotée) doit être compris dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice de réalisation de la fusion.

7 - EFFETS DE LA FUSION

La fusion aura un effet rétroactif, comptablement et fiscalement au 1er janvier 2019. La date d'effet juridique est conditionnée par l'approbation de l'opération par les AGE des deux SCPI et l'obtention du visa de l'AMF.

La SCPI absorbée, Europimmo Market, sera dissoute de plein droit sans opération de liquidation, dans la mesure où la totalité des actifs et passifs sociaux sera transférée à la société absorbante, LF Europimmo.

Conseil de surveillance

Les mandats de chacun des membres du conseil de surveillance de la SCPI Europimmo Market arrivent à échéance au cours de l'assemblée générale ordinaire de juin 2019. Dans l'hypothèse de la réalisation de la fusion, il y serait purement et simplement mis fin.

Le conseil de surveillance de l'ensemble fusionné sera composé des membres actuels du conseil de surveillance de la SCPI LF Europimmo, et ce, jusqu'à l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

8 - TRAITEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

La société de gestion, pour le compte de la société absorbée a informé l'Autorité des Marchés Financiers de leur décision de suspendre l'inscription des demandes de retrait et de souscription sur le registre à compter du 1er janvier 2019.

Le marché des parts de l'absorbante ne sera à aucun moment suspendu.

Il sera, en outre, tenu un registre unique qui enregistrera les demandes de retrait de parts reçues postérieurement à la Date de Réalisation, et qui, à ce titre ne seront satisfaites qu'après celles préexistant à cette même date sur le registre des retraits.

9 - PROJET DE TRAITÉ DE FUSION

Le commissaire aux comptes, commissaire à la fusion, a examiné l'ensemble des éléments ayant permis d'établir le projet de traité de fusion, joint au présent rapport.

De même, ce projet a également été soumis aux conseils de surveillance des sociétés absorbante et absorbée.

10 - MODIFICATION DES STATUTS DE LA SCPI LF EUROPIMMO

Il vous est proposé de modifier les statuts de la SCPI LF Europimmo.

Cette modification ne découle pas de l'opération de fusion, elle est essentiellement motivée par des précisions et des clarifications.

Il est proposé de clarifier les modalités relatives aux distributions de dividendes et de la prime d'émission de la SCPI.

S'agissant particulièrement de la prime d'émission, il est rappelé que cet article prévoit qu'un montant permettant de maintenir le report à nouveau existant pourra être prélevé, par la société de gestion, sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite. Afin de simplifier les modalités de distribution de ces sommes, il est proposé de préciser que la société de gestion est compétente pour décider la distribution des sommes prélevées sur le poste « primes d'émission ».

Nouvelle version

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. ***La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission****.*

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant ».

La Société de gestion.

2

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI LF EUROPIMMO



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif au projet de fusion-absorption de la SCPI Europimmo Market par notre SCPI LF Europimmo.

Votre conseil de surveillance ainsi que la commission spécialement constituée de quatre de ses membres ont examiné, dans l'intérêt constant des porteurs de parts, tous les aspects du projet de fusion qui vous est présenté.

Après nous avoir communiqué les motifs qui l'avaient amenée à envisager cette fusion, la société de gestion nous a présenté les actions qui seront conduites à l'issue de cette opération dans la perspective d'augmenter davantage l'exposition de l'ensemble fusionné à l'immobilier commercial allemand et de faire bénéficier aux associés de LF Europimmo d'un patrimoine immobilier totalement investi et loué procurant un rendement immédiat. Votre conseil de surveillance a adhéré à ce projet de fusion qui s'inscrit dans une perspective de développement et de permanente adéquation du patrimoine de votre SCPI à l'état du marché.

La société de gestion nous a présenté une étude comparative détaillée de notre SCPI et de la SCPI Europimmo Market, au regard de leur patrimoine, de leur situation locative, de leurs résultats et des revenus distribués ainsi que les conditions dans lesquelles l'opération pourrait se réaliser.

À l'occasion de notre dernière réunion, outre l'ensemble des éléments et documents soumis à votre vote, nous avons examiné avec attention les modalités définitives du calcul de la parité d'échange.

Se fondant sur les valeurs de réalisation et les valeurs de rendement, la méthode d'évaluation des parts et la parité d'échange, exposées dans le traité de fusion, nous paraissent constituer une approche équitable de la contribution de la SCPI Europimmo Market à la SCPI LF Europimmo et recueillent ainsi notre assentiment. Ces valeurs ont également été soumises à l'appréciation du commissaire aux comptes agissant en qualité de commissaire à la fusion.

Nous nous sommes également intéressés aux coûts de réalisation de l'opération, lesquels ont été maîtrisés et, dans la mesure où ils seront imputés sur la prime de fusion, seront sans incidence sur le résultat.

Enfin, nous avons bien pris acte que les mandats de chacun des membres du conseil de surveillance de la SCPI Europimmo Market arrivaient à échéance au cours de l'assemblée générale ordinaire de juin 2019 et qu'il y serait, dans l'hypothèse de la réalisation de la fusion, purement et simplement mis fin.

Le conseil de surveillance de l'ensemble fusionné sera composé des membres actuels du conseil de surveillance de notre SCPI LF Europimmo, et ce, jusqu'à l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Lors de la réunion en date du 8 mars 2019 le conseil de surveillance a approuvé le projet de fusion qui vous est proposé.

En conclusion, nous sommes d'avis que cette opération se réaliserait dans l'intérêt des associés et dans des conditions équitables, conviction confortée par le rapport du commissaire aux comptes. Votre conseil de surveillance vous invite donc à voter favorablement à chacune des résolutions soumises à vos votes.

Par ailleurs, la société de gestion vous propose une modification des statuts de la SCPI LF Europimmo afin de préciser certaines attributions de compétences des statuts relatives notamment à l'affectation de la prime d'émission et aux modalités de distribution.

Avant de clore notre rapport, il nous reste à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Nous vous remercions de la confiance que vous accordez à votre conseil de surveillance.

Pour le conseil de surveillance,
François RINCHEVAL, Président.

3

RAPPORTS DU COMMISSAIRE À LA FUSION DE LA SCPI LF EUROPIMMO SUR LA VALEUR DES APPORTS

Fusion par voie d'absorption de la SCPI Europimmo Market par la SCPI LF Europimmo



À l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCPI LF Europimmo et en application de l'article L.214-81 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur la valeur des apports dans le cadre de l'opération de fusion par voie d'absorption de la SCPI Europimmo Market par la SCPI LF Europimmo, étant précisé que notre avis sur la rémunération des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

L'actif net apporté par la SCPI Europimmo Market absorbée est arrêté dans le projet de traité de fusion et approuvé par les conseils de surveillance des sociétés concernées en date du 8 mars 2019, et signé le 26 avril 2019. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. À cet effet, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences sont destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des parts à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime de fusion.

Le présent rapport reprend nos constatations et conclusion présentées ci-après selon le plan suivant :

- présentation de l'opération et description des apports ;
- diligences réalisées et appréciation de la valeur des apports ;
- conclusion.

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Entités participant à l'opération

Les sociétés LF Europimmo et Europimmo Market sont des Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV). Elles sont constituées sous la forme de société civile de placement immobilier à capital variable.

La société LF Europimmo est une société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est situé à Paris (75006), 128, boulevard Raspail, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 803 857 846.

La société Europimmo Market est une société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est situé à Paris (75006), 128, boulevard Raspail, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 812 699 304.

Elles ont pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elles peuvent également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

1.2. Nature et objectifs de l'opération

La fusion-absorption de la SCPI Europimmo Market par la SCPI LF Europimmo permettrait aux porteurs de parts du nouvel ensemble de bénéficier de la dynamique de croissance de LF Europimmo, du fait que les efforts de développement seraient concentrés sur une seule SCPI à thématique européenne et par une augmentation plus importante de l'exposition à l'immobilier commercial allemand.

1.3. Aspect juridiques et fiscaux

Les conditions générales de la fusion sont décrites dans le projet de traité de fusion (paragraphe IV à VII de l'exposé et 5ème à 9ème Partie : Déclaration - Dissolution de la société absorbée - Conditions suspensives/ réalisation définitive de la fusion- Régime fiscal- Dispositions diverses).

Sous réserve de l'approbation par les assemblées générales compétentes, l'opération de fusion sera réalisée sur le plan comptable et fiscal avec effet rétroactif au 1er janvier 2019.

1.4. Présentation des apports

1.4.1. Désignation et évaluation des apports

Conformément au projet de traité de fusion, la société Europimmo Market fait apport de son actif net, soit un montant de 24 607 177,01 euros déterminé comme suit :

	En euros
Immobilisations locatives	3 167 439,00
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	21 157 546,84
Immobilisations financières	0,00
Total actif immobilisé	**24 324 985,84**
Créances d'exploitation	592 762,97
Disponibilités	141 419,72
Comptes de régularisation	0,00
Total actif circulant	**734 182,69**
TOTAL DE L'ACTIF BRUT APPORTÉ	**25 059 168,53**
Dettes financières	0,00
Dettes d'exploitation	79 363,26
Dettes diverses	372 628,26
Autres provisions pour risques et charges	0,00
Comptes de régularisation	0,00
TOTAL DU PASSIF APPORTÉ	**451 991,52**
ACTIF NET APPORTÉ	**24 607 177,01**

L'évaluation du patrimoine a fait l'objet d'une expertise du patrimoine par CB Richard Ellis Valuation sur la base des situations locatives au 31 décembre 2018, incluant notamment l'ensemble des congés reçus de la part des locataires, et des travaux restant à réaliser au 31 décembre 2018.

La valeur des parts des SCI détenues en indivision a été déterminée par application de la méthode de l'actif net réévalué.

La désignation et l'évaluation à la valeur nette comptable de l'actif et du passif de la société Europimmo Market interviennent sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2018.



La SCPI LF Europimmo reprendra également les engagements hors bilan de la SCPI Europimmo Market tels que décrits au paragraphe 1.1.4 du projet de traité de fusion, ainsi que les éventuels éléments d'actif ou de passif qui viendraient à se révéler ultérieurement.

En contrepartie de l'apport effectué par la SCPI Europimmo Market, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI LF Europimmo dont le montant définitif ne sera connu qu'à l'expiration du délai d'exercice du choix donné aux porteurs de parts d'arrondir le nombre de parts reçues au nombre supérieur (moyennant le versement d'un complément en numéraire) ou au nombre inférieur (moyennant le remboursement du rompu).

La différence entre la valeur nette des biens apportés par la SCPI Europimmo Market et le montant de l'augmentation définitive de capital, après traitement des rompus, de la SCPI LF Europimmo, correspondra à la prime de fusion.

2. DILIGENCES RÉALISÉES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société LF Europimmo sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué par la société absorbée. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable aux opérations.

Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des évènements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date des assemblées appelées à se prononcer sur l'opération de fusion.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à :

- prendre connaissance du contexte et objectifs de la présente fusion ;
- réaliser des entretiens avec les responsables de l'opération, tant pour apprécier son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- examiner le projet de traité de fusion et ses annexes ;
- contrôler la réalité des actifs apportés et l'exhaustivité des passifs pris en charge par la SCPI LF Europimmo ;
- procéder à l'audit des comptes clos au 31 décembre 2018 des sociétés LF Europimmo et Europimmo Market ;
- vérifier la propriété des actifs immobiliers ;
- prendre connaissance des expertises immobilières au 31 décembre 2018 par Auguste-Thouard Expertise pour LF Europimmo et CB Richard Ellis Valuation concernant Europimmo Market des immeubles détenus directement ou indirectement, et apprécier les méthodes retenues par l'expert ainsi que leur correcte mise en œuvre ;
- nous assurer de la correcte reprise des valorisations retenues pour les immeubles détenus directement ou indirectement avec les rapports d'expertises ;
- s'assurer de la correcte prise en compte de la valorisation des titres de SCI détenus au regard du taux de détention et de la détention des actifs immobiliers sous-jacents ;
- vérifier la correcte reprise des autres éléments de l'actif net avec les comptes arrêtés au 31 décembre 2018 ;
- examiner la pertinence des hypothèses retenues pour établir les comptes prévisionnels 2019 ;
- examiner la pertinence des taux de capitalisation retenus ;
- vérifier la correcte application de ces hypothèses pour déterminer les valeurs de rendement des SCPI ;
- obtenir une lettre d'affirmation des sociétés participantes reprenant notamment les déclarations qui nous ont été faites dans le cadre de notre mission.

Les parties ont retenu comme valeur d'apport, la valeur nette comptable estimée au 31 décembre 2018 corrigée des valeurs vénales des actifs immobiliers apportés directement ou indirectement par les SCI détenues en indivision. Le principe de valorisation ainsi retenu n'appelle pas de remarque de notre part.

Afin d'apprécier la valeur globale de l'apport, nous nous sommes assurés que cette valeur était inférieure ou égale à la valeur réelle de la société Europimmo Market absorbée.

Sur la base de nos travaux concernant la valorisation des apports, nous n'avons pas relevé d'éléments susceptibles de remettre en cause la valeur globale des apports.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur globale des apports retenue s'élevant à 24 607 177,01 euros n'est pas surévaluée, et en conséquence, que l'actif net apporté par la SCPI Europimmo Market (société absorbée) est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la SCPI LF Europimmo (société absorbante), majoré de la prime de fusion.

Paris La Défense, le 2 mai 2019.

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE À LA FUSION DE LA SCPI LF EUROPIMMO SUR LA RÉMUNÉRATION DES APPORTS

Fusion par voie d'absorption de la SCPI Europimmo Market par la SCPI LF Europimmo



À l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCPI LF Europimmo et en application de l'article L.214-81 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conditions de réalisation de l'opération de fusion par voie d'absorption de la SCPI Europimmo Market par votre société.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange qui a été arrêté dans le projet de traité de fusion et approuvé par les conseils de surveillance des sociétés concernées en date du 8 mars 2019, et signé le 26 avril 2019. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange. À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Le présent rapport reprend nos constatations et conclusion présentées ci-après selon le plan suivant :

- présentation de l'opération ;
- vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération ;
- appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé ;
- conclusion.

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Entités participant à l'opération

Les sociétés LF Europimmo et Europimmo Market sont des Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV). Elles sont constituées sous la forme de société civile de placement immobilier à capital variable.

La société LF Europimmo est une société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est situé à Paris (75006), 128, boulevard Raspail, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 803 857 846.

La société Europimmo Market est une société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est situé à Paris (75006), 128, boulevard Raspail, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 812 699 304.

Elles ont pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elles peuvent également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

1.2. Nature et objectifs de l'opération

La fusion-absorption de la SCPI Europimmo Market par la SCPI LF Europimmo permettrait aux porteurs de parts du nouvel ensemble de bénéficier de la dynamique de croissance de LF Europimmo, du fait que les efforts de développement seraient concentrés sur une seule SCPI à thématique européenne et par une augmentation plus importante de l'exposition à l'immobilier commercial allemand.

1.3. Aspect juridiques et fiscaux

Les conditions générales de la fusion sont décrites dans le projet de traité de fusion (paragraphe IV à VII de l'exposé et 5ème à 9ème Partie : Déclaration - Dissolution de la société absorbée - Conditions suspensives/ réalisation définitive de la fusion - Régime fiscal- Dispositions diverses).

Sous réserve de l'approbation par les assemblées générales compétentes, l'opération de fusion sera réalisée sur le plan comptable et fiscal avec effet rétroactif au 1er janvier 2019.

1.4. Rapport d'échange retenu et augmentation de capital de la société absorbante

1.4.1. Désignation et évaluation des apports

Conformément au projet de traité de fusion, la société Europimmo Market fait apport de son actif net, soit un montant de 24 607 177,01 euros déterminé comme suit :



	En euros
Immobilisations locatives	3 167 439,00
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	21 157 546,84
Immobilisations financières	0,00
Total actif immobilisé	**24 324 985,84**
Créances d'exploitation	592 762,97
Disponibilités	141 419,72
Comptes de régularisation	0,00
Total actif circulant	**734 182,69**
TOTAL DE L'ACTIF BRUT APPORTÉ	**25 059 168,53**
Dettes financières	0,00
Dettes d'exploitation	79 363,26
Dettes diverses	372 628,26
Autre provisions pour risques et charges	0,00
Comptes de régularisation	0,00
TOTAL DU PASSIF APPORTÉ	**451 991,52**
ACTIF NET APPORTÉ	**24 607 177,01**

Les immeubles apportés ont fait l'objet d'une évaluation sur la base des valeurs d'expertise au 31 décembre 2018.

L'évaluation du patrimoine a fait l'objet d'une expertise du patrimoine par CB Richard Ellis Valuation sur la base des situations locatives au 31 décembre 2018, incluant notamment l'ensemble des congés reçus de la part des locataires, et des travaux restant à réaliser au 31 décembre 2018.

La valeur des parts des SCI détenues en indivision a été déterminée par application de la méthode de l'actif net réévalué.

La désignation et l'évaluation à la valeur nette comptable de l'actif et du passif de la société Europimmo Market interviennent sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2018.

La SCPI LF Europimmo reprendra également les engagements hors bilan de la SCPI Europimmo Market tels que décrits au paragraphe 1.1.4 du projet de traité de fusion, ainsi que les éventuels éléments d'actif ou de passif qui viendraient à se révéler ultérieurement.

1.4.2. Évaluation et détermination des rapports d'échange

Conformément au projet de traité de fusion, la valeur des parts des sociétés parties à l'opération de fusion relève d'une évaluation multicritères pondérée sur la base des valorisations suivantes :

- la valeur patrimoniale ou de réalisation des deux sociétés au 31 décembre 2018 ;
- la valeur de rendement des deux SCPI au 31 décembre 2018 ;
- les revenus prévisionnels 2019 et les valeurs de rendement qui en découlent.

Les résultats de cette analyse sont les suivants :

En euros	LF Europimmo	Europimmo Market
Valeur patrimoniale 2018	950,36	863,56
Valeur de rendement 2018	978,50	1 033,50
Valeur de rendement prévisionnelle 2019	1 078,68	995,25

La valeur d'échange des parts résulte de la combinaison des valeurs patrimoniales au 31 décembre 2018, des valeurs de rendement 2018 et celles projetées pour 2019 affectées d'un coefficient de pondération, qui pour tenir compte de leur degré d'importance et de certitude, a été fixé respectivement à 50%, 25% et 25%.

Sur la base de cette analyse, la parité d'échange est fixée dans le projet de traité de fusion à 0,95 part de la SCPI LF Europimmo reçue pour 1 part de la SCPI Europimmo Market apportée.

1.4.3. Rémunération des apports et augmentation de capital de la société absorbante

Conformément au projet de traité de fusion, l'application de la parité conduira à l'échange des parts de la société absorbée contre des parts entières. Pour le rompu résiduel, il sera procédé au choix de l'associé :

- soit à l'attribution d'une part supplémentaire, en contrepartie d'un versement complémentaire prévu au traité de fusion ;
- soit au remboursement en numéraire à son profit du montant prévu au traité de fusion et correspondant au rompu.

2. VÉRIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUÉES AUX PARTS DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À L'OPÉRATION

2.1. Détermination des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération et modalités de calculs de ces valeurs

2.1.1 Détermination des valeurs patrimoniales

Les valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés LF Europimmo et Europimmo Market se fondent en premier lieu sur la valeur patrimoniale ou de réalisation de chacune des sociétés :

En euros	LF Europimmo	Europimmo Market
Valeur patrimoniale 2018	950,36	863,56

La valeur patrimoniale est déterminée sur la base des comptes de chaque société arrêtés au 31 décembre 2018.

Le montant des capitaux propres comptables ainsi déterminé est corrigé de :

- la provision pour gros entretien dans la mesure où celle-ci est prise en compte par les experts immobiliers dans la valorisation des immeubles ;
- la valeur vénale des parts des SCI détenues en indivision ;
- la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers au 31 décembre 2018 sur la base des valeurs d'expertise à cette date.

La valeur de chacun des immeubles composant le patrimoine, détenu directement ou indirectement par les SCI, des sociétés LF Europimmo et Europimmo Market a fait l'objet d'une actualisation des expertises immobilières de chacune des sociétés sur la base des situations locatives, incluant notamment l'ensemble des congés reçus de la part des locataires, et des travaux restant à réaliser au 31 décembre 2018.

2.1.2 Détermination des valeurs de rendement

Les valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés LF Europimmo et Europimmo Market se fondent en second lieu sur la valeur de rendement de chacune des sociétés :

En euros	LF Europimmo	Europimmo Market
Valeur de rendement 2018	978,50	1 033,50
Valeur de rendement prévisionnelle 2019	1 078,68	995,25

Les valeurs de rendement 2018 des SCPI LF Europimmo et Europimmo Market, calculées par application d'un taux de capitalisation de 4,00%, sont déterminées à partir des comptes arrêtés au 31 décembre 2018.

Le taux de capitalisation de 4,00% correspond au taux de rendement moyen du capital investi sur chaque société et aux taux de rendement distribués en 2018.

Les valeurs de rendement 2019 des SCPI LF Europimmo et Europimmo Market, calculées par application d'un taux de capitalisation de respectivement 3,80% et 4,00%, sont déterminées à partir des comptes prévisionnels.

Le taux de capitalisation de 3,80% pour LF Europimmo traduit les caractéristiques patrimoniales de LF Europimmo et les perspectives de croissance en termes de valorisation sur le patrimoine de bureaux allemands ainsi que des évènements locatifs favorables à venir sur le patrimoine allemand de la SCPI.

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2018, ainsi que les comptes prévisionnels 2019 de chaque SCPI font ressortir les résultats par part en jouissance suivants :

En euros	LF Europimmo	Europimmo Market
Résultat net 2018	39,14	41,34
Résultat net 2019 prévisionnel	40,99	39,81

Ils tiennent compte notamment, des facteurs susceptibles d'affecter la situation locative de chacune des SCPI (renouvellement ou renégociation des baux, délais de relocation des locaux vacants ou susceptibles d'être libérés, risque de défaillance, contentieux,...) et de leurs conséquences probables sur les travaux et charges, des travaux d'entretien sur le patrimoine existant ainsi que des risques et litiges en cours.

2.2. Diligences effectuées et vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission ayant pour objectif :

- de s'assurer du caractère adéquat des critères et méthodes présentés dans le projet de traité de fusion ;
- de vérifier la correcte application ou mise en œuvre de ces critères et méthodes pour la détermination des valeurs relatives attribuées aux parts des SCPI participant à l'opération.

Ces diligences nous ont conduit notamment à :

- prendre connaissance du projet de traité de fusion ainsi que des méthodes d'évaluation retenues pour chacune des SCPI ;
- obtenir du management des sociétés concernées toutes informations nécessaires sur l'opération projetée ;
- procéder à l'audit des comptes clos au 31 décembre 2018 des sociétés LF Europimmo et Europimmo Market ;
- vérifier la propriété des actifs immobiliers ;
- prendre connaissance des expertises immobilières au 31 décembre 2018 par Auguste-Thouard Expertise pour LF Europimmo et CB Richard Ellis Valuation concernant Europimmo Market des immeubles détenus directement ou indirectement, et apprécier les méthodes retenues par l'expert ainsi que leur correcte mise en œuvre ;
- nous assurer de la correcte reprise des valorisations retenues pour les immeubles détenus directement ou indirectement avec les rapports d'expertises ;
- s'assurer de la correcte prise en compte de la valorisation des titres de SCI détenues au regard du taux de détention et de la détention des actifs immobiliers sous-jacents ;
- vérifier la correcte reprise des autres éléments de l'actif net avec les comptes arrêtés au 31 décembre 2018 ;
- examiner la pertinence des hypothèses retenues pour établir les comptes prévisionnels 2019 ;
- examiner la pertinence des taux de capitalisation retenus ;
- vérifier la correcte application de ces hypothèses pour déterminer les valeurs de rendement des SCPI ;
- obtenir l'attestation de la société La Française AM Finance Services, société délégataire en charge du passif, relative au nombre de parts émises constituant le capital des deux sociétés participant à l'opération de fusion ;
- obtenir une lettre d'affirmation des sociétés participantes reprenant notamment les déclarations qui nous ont été faites dans le cadre de notre mission.



3. APPRÉCIATION DU CARACTÈRE ÉQUITABLE DU RAPPORT D'ÉCHANGE PROPOSÉ

Conformément au projet de traité de fusion, la parité d'échange est fixée à 0,95 part de la SCPI LF Europimmo reçue pour 1 part de la SCPI Europimmo Market apportée.

Nous avons apprécié le caractère équitable du rapport d'échange en considération des parités issues des méthodes retenues telles que présentées dans le tableau ci-après.

En euros	LF Europimmo	Europimmo Market	Parité Europimmo Market/ LF Europimmo	Pondération
Valeur Patrimoniale 2018	950,36	863,56	0,9087	50,00%
Valeur de rendement 2018	978,50	1 033,50	1,0562	25,00%
Valeur de rendement prévisionnelle 2019	1 078,68	995,25	0,9227	25,00%

Ainsi, les valeurs d'échange ressortent à :

En euros	LF Europimmo	Europimmo Market
Valeur d'échange	989,48	938,97
Rapport d'échange en résultant	0,95	1

Nous nous sommes assurés du caractère adéquat des critères et des méthodes retenus dans le projet de traité de fusion ainsi que de leur correcte application et mise en œuvre.

4. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 0,95 part de la SCPI LF Europimmo (société absorbante) pour 1 part de la SCPI Europimmo Market (société absorbée) est équitable.

Paris La Défense, le 2 mai 2019.

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD.



NOTES

5

PROJET DE TRAITÉ DE FUSION



Les soussignées,

La société LF Europimmo, société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est situé à Paris (75006), 128, boulevard Raspail, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 803 857 846 ;

Représentée par sa société de gestion La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée au capital de 1 220 384,00 euros dont le siège social est situé à Paris (75006), 128, boulevard Raspail, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699 ;

Elle-même représentée par Monsieur Marc BERTRAND dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de Président de ladite société ;

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable « LF Europimmo », ou la « Société Absorbante ».

D'UNE PART

ET

La société Europimmo Market, société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est situé à Paris (75006), 128, boulevard Raspail, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 812 699 304 ;

Représentée par sa société de gestion La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée au capital de 1 220 384,00 euros dont le siège social est situé à Paris (75006), 128, boulevard Raspail, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699 ;

Elle-même représentée par Monsieur Marc-Olivier PENIN dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur Général de ladite société ;

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable « Europimmo Market », ou la « Société Absorbée ».

D'AUTRE PART

Préalablement au projet de fusion, objet des présentes, les soussignées ont exposé ce qui suit :

I. CARACTÉRISTIQUES DES SOCIÉTÉS INTÉRESSÉES

1 - Caractéristiques communes

Les sociétés LF Europimmo et Europimmo Market sont des Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV). Elles sont constituées sous la forme de sociétés civiles de placement immobilier à capital variable. À ce titre, elles sont régies par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public de titres financiers, par tous textes subséquents, ainsi que par leurs statuts.

Elles ont pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elles peuvent également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, elles peuvent procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.

2 - Caractéristiques particulières

i) La Société Absorbante : LF Europimmo

LF Europimmo, a été créée, en juillet 2014, à l'initiative de La Française Real Estate Managers

Le terme statutaire de la société est fixé à la date du 30 juillet 2113.

Le capital effectif de LF Europimmo s'élève à la date du 31 décembre 2018, à la somme de 402 654 400 euros. Il est divisé en 503 318 parts d'une valeur nominale de 800 euros chacune qui ont été entièrement libérées.

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier des immeubles exprimé en euros s'élève à 94,30%. Ce taux d'occupation traduit le rapport existant entre les loyers des locaux effectivement loués et les loyers potentiels de l'ensemble du patrimoine (c'est-à-dire les loyers des locaux loués majorés des loyers de commercialisation des locaux vacants).

ii) La Société Absorbée : Europimmo Market

Europimmo Market a été immatriculée le 22 juillet 2015 à l'initiative de La Française Real Estate Managers.

Le terme statutaire de la société est fixé à la date du 21 juillet 2114.

Le capital effectif d'Europimmo Market s'élève, à la date du 31 décembre 2018, à la somme de 22 796 000 euros. Il est divisé en 28 495 parts d'une valeur nominale de 800 euros chacune, entièrement libérées. Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier des immeubles exprimé en euros s'élève à 100%. Ce taux d'occupation traduit le rapport existant entre les loyers des locaux effectivement loués et les loyers potentiels de l'ensemble du patrimoine (c'est-à-dire les loyers des locaux loués majorés des loyers de commercialisation des locaux vacants).

II. LIEN ENTRE LES SOCIÉTÉS

LF Europimmo et Europimmo Market ont pour société de gestion la société La Française Real Estate Managers, ci-après désignée la « Société de Gestion ».

Anciennement dénommée notamment successivement, UFG Immobilier, puis UFG Real Estate Managers, la société La Française Real Estate Managers, qui avait été agréée en qualité de société de gestion de SCPI par la Commission des Opérations de Bourse en date du 9 mars 1995 sous le numéro SG-SCPI 95-13, a été agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 26 juin 2007 sous le numéro GP-7000038 et a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Le capital de la société La Française Real Estate Managers est détenu majoritairement par la société Groupe La Française, elle-même filiale de la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe.

III. Motifs et but de la fusion-absorption

Les SCPI LF Europimmo et Europimmo Market, de par leur politique d'investissement ont vocation à investir toutes deux dans des actifs situés en Europe. La SCPI Europimmo Market est concentrée sur une thématique européenne particulière : le marché de commerce, tandis que la SCPI LF Europimmo a vocation à investir dans tout type d'actifs, aussi bien des commerces, que des bureaux.

LF Europimmo connaît depuis son lancement une belle dynamique de collecte essentiellement basée sur la diversification géographique européenne qu'elle propose et sur un rendement immobilier de qualité. En outre, la fiscalité avantageuse sur les revenus fonciers étrangers la rend d'autant plus attractive. Le point d'attention actuel réside dans le fait de gérer son développement dans le respect des intérêts des porteurs. Les effets de dilution sont potentiellement forts en cas de retard d'investissement de la collecte. L'incorporation d'un patrimoine totalement investi permettrait d'atténuer ce risque.

Europimmo Market a connu un démarrage plus lent, sa collecte a été très faible et est aujourd'hui à l'arrêt. Pour autant, la SCPI détient un patrimoine de qualité et présente une bonne performance immobilière. Son développement, nécessaire pour sécuriser son rendement sur le long terme et la liquidité de son marché des parts, est aujourd'hui bloqué. Aujourd'hui, la SCPI est totalement investie.

Dans le cadre de sa politique de diversification, LF Europimmo détient dans son portefeuille des actifs de commerce qui auraient pu être acquis par Europimmo Market, si elle avait eu un niveau de collecte suffisant. Les deux SCPI possèdent d'ailleurs du patrimoine en commun via leurs détentions dans la SCI LF Germany Retail, capital détenu respectivement à hauteur de 50,55% pour LF Europimmo et 20,30% pour Europimmo Market au 31 décembre 2018.

La fusion permettra aux porteurs de parts du nouvel ensemble de bénéficier de la dynamique de croissance de LF Europimmo. Par ailleurs, les efforts de développement seraient concentrés sur une seule SCPI à thématique européenne. Ce développement se conforterait également grâce à une politique d'investissement plus large qui viserait à augmenter davantage l'exposition de l'ensemble fusionné à l'immobilier commercial allemand. En effet, l'Allemagne continue à être la cible de nombreuses enseignes internationales, attirées par la solidité et l'échelle de l'économie allemande ainsi que le succès de plusieurs grandes enseignes nouvellement implantées.

La SCPI ainsi fusionnée se constituerait alors un patrimoine plus diversifié incluant des actifs de commerce et plus de latitude dans ses projets d'investissements.

IV. Date de Réalisation et date d'effet de la fusion

La fusion-absorption de la SCPI Europimmo Market par la SCPI LF Europimmo sera définitivement réalisée d'un point de vue juridique à la Date de Réalisation, tel que ce terme est défini ci-après (7e partie).

D'un point de vue fiscal et comptable, la fusion-absorption de la SCPI Europimmo Market par la SCPI LF Europimmo sera à effet rétroactif du 1er janvier 2019. Les opérations de la SCPI Europimmo Market seront, d'un point de vue fiscal et comptable, considérées comme accomplies par la SCPI LF Europimmo, qui reprendra dans ses livres l'ensemble des opérations réalisées par la société absorbée à partir de cette date.

V. Comptes des sociétés retenus pour établir les conditions de la fusion

La fusion prenant effet, d'un point de vue comptable et fiscal, au 1er janvier 2019, les comptes des SCPI Europimmo Market et LF Europimmo utilisés pour déterminer les conditions de l'opération sont les comptes arrêtés au 31 décembre 2018 ***(Annexe 1)***.

Les comptes des SCPI LF Europimmo et Europimmo Market utilisés pour déterminer la parité d'échange sont les comptes arrêtés au 31 décembre 2018 ainsi que les comptes prévisionnels de l'exercice 2019 ***(Annexes 1 et 2)***.

La fusion prenant effet au 1er janvier 2019 d'un point de vue fiscal et comptable, le détail des postes d'actif et de passif de la Société Absorbée sera définitivement arrêté sur la base des comptes définitifs de la Société Absorbée au 31 décembre 2018.

Les comptes définitifs seront établis à la diligence de la Société Absorbante conformément aux règles et méthodes comptables retenues pour l'établissement des comptes annuels. Toute variation entre l'actif net provisoire transmis par la Société Absorbée déterminé sur la base des comptes prévisionnels et l'actif net transmis par la Société Absorbée déterminé sur la base des comptes définitifs viendra augmenter ou réduire, selon le cas, le montant de la prime de fusion tel que déterminé à l'article 3.1, étant précisé que cette variation n'affectera pas le nombre de parts émises au profit des associés de la Société Absorbée à raison des apports effectués par la Société Absorbée au titre de la fusion.

VI. Caractère provisoire du projet de fusion

Le présent projet de fusion, établi par la société de gestion, est soumis aux conditions suspensives exposées dans la septième partie ci-après. Il ne deviendra définitif qu'à la Date de Réalisation.

VII. Démarches préalables auprès des établissements prêteurs

Le projet de fusion-absorption de la SCPI Europimmo Market par la SCPI LF Europimmo a été préalablement notifié à DZ Hyp, BECM et Palatine.

Ceci étant exposé, les soussignées sont convenues de ce qui suit :

5



SOMMAIRE :

Première partie : Apport-fusion de la Société Absorbée à la Société Absorbante

Deuxième partie : Méthode d'évaluation et détermination de la parité d'échange

Troisième partie : Rémunération des apports

Quatrième partie : Conditions de l'apport

Cinquième partie : Déclarations

Sixième partie : Dissolution de la Société Absorbée

Septième partie : Conditions suspensives - Réalisation définitive de la fusion

Huitième partie : Régime fiscal

Neuvième partie : Dispositions diverses

Annexe 1 : États du patrimoine, tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres des SCPI au 31 décembre 2018

Annexe 2 : Comptes de résultat prévisionnels 2019 des SCPI

Annexe 3 : Désignation et évaluation des biens et droits immobiliers apportés

Annexe 4 : Exemples de calcul du remboursement du rompu ou du versement complémentaire

Annexe 5 : État des litiges en cours

PREMIÈRE PARTIE



1. APPORT-FUSION DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE À LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE

En vue de la réalisation de la fusion, la Société Absorbée fait apport, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et sous les conditions stipulées aux présentes, à la Société Absorbante, ce qui est accepté par cette dernière sous les mêmes conditions, de tous les éléments d'actif dépendant de son patrimoine, à charge pour la Société Absorbante d'acquitter tout le passif pouvant grever ledit patrimoine et de reprendre tous les engagements de la Société Absorbée, tels que tous ces actifs, passifs et engagements existeront à la Date de Réalisation.

Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de la Société Absorbée devant être intégralement dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation.

1.1. Apport fusion de la société Europimmo Market

En conséquence de la fusion, la société de gestion, agissant au nom et pour le compte d'Europimmo Market, fait apport de l'ensemble de ses actifs et passifs, selon les garanties ordinaires de fait et de droit et, dans les conditions, modalités et sous les réserves précisées ci-après, à LF Europimmo, ce qui est accepté par la Société de Gestion, pour le compte de cette dernière, étant précisé :

- que les actifs transférés à LF Europimmo et les passifs pris en charge par elle, décrits et énumérés ci-après, sont réputés être compris dans le patrimoine d'Europimmo Market à la date du 31 décembre 2018 retenue pour déterminer les modalités de la fusion ;
- que la fusion prendra effet d'un point de vue comptable et fiscal rétroactivement au 1er janvier 2019 et, corrélativement, le résultat de toutes les opérations actives et passives, y compris les impôts y afférents, effectuées par Europimmo Market à compter du 1er janvier 2019 jusqu'à la Date de Réalisation, sera exclusivement au profit ou à la charge de LF Europimmo et considéré comme ayant été accompli par cette dernière d'un point de vue comptable ;
- que l'énumération qui va suivre est par principe non limitative, la fusion emportant transmission universelle des éléments d'actifs et passifs composant le patrimoine d'Europimmo Market à la Date de Réalisation ;
- que du seul fait de la réalisation de la fusion et de la transmission universelle du patrimoine d'Europimmo Market à LF Europimmo qui en résultera, l'ensemble des actifs et passifs d'Europimmo Market seront transférés à LF Europimmo dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation.

1.1.1 Actif apporté

À la date de référence choisie d'un commun accord pour établir les comptes servant de base à l'opération de fusion, soit les comptes annuels du 31 décembre 2018, l'actif et le passif de la SCPI Europimmo Market dont la transmission à la SCPI LF Europimmo est prévue, consistent dans les éléments ci-après énumérés.

Les éléments sont évalués à leur valeur nette comptable au 31 décembre 2018, étant précisé que les biens immobiliers ont été évalués sur la base des situations locatives et des travaux réalisés au 31 décembre 2018. Ces informations incluent notamment l'ensemble des congés reçus de la part des locataires jusqu'à l'établissement des valeurs.

Aucun évènement significatif n'est connu à la date du présent projet traité de fusion susceptible de modifier la valeur.

Actif immobilisé

• Immobilisations incorporelles

L'activité de gestion d'un patrimoine immobilier locatif, le droit de se dire successeur de la Société Absorbée, le bénéfice et la charge de tous les accords, traités, marchés et contrats relatifs à l'exploitation de la Société Absorbée avec tous tiers ; les livres de comptabilité, les registres, archives et, en général, tous documents relatifs à l'exploitation de l'activité de la Société Absorbée, ainsi que tous autres éléments incorporels pouvant exister.

• Immobilisations corporelles

Immobilisations corporelles dont le détail figure en **Annexe n° 3** aux présentes, apportées pour une valeur estimée hors droits à : ..... 3 167 439 euros

L'évaluation du patrimoine a fait l'objet d'une expertise du patrimoine par CB Richard Ellis Valuation sur la base des situations locatives et des travaux réalisés au 31 décembre 2018. Ces informations incluent notamment l'ensemble des congés reçus de la part des locataires jusqu'à l'établissement des valeurs.

• Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière

Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière dont le détail figure en ***Annexe n° 3*** aux présentes, apportés pour une valeur estimée à : ..... 21 157 546,84 euros

Total des placements immobiliers : ..... 24 324 985,84 euros

• Immobilisations financières

Dépôts et cautionnements ..... 0 euro

Total de l'actif immobilisé (valeur hors droits) ..... 24 324 985,84 euros

Actif circulant

- Créances d'exploitation ..... 592 762,97 euros
- Disponibilités et placements de trésorerie ..... 141 419,72 euros
- Comptes de régularisation ..... 0 euro
- **L'ensemble de l'actif circulant apporté pour** ..... 734 182,69 euros

Le détail de chacun des postes d'actif figure en ***Annexe n° 1***.

L'ensemble des actifs d'Europimmo Market à la Date de Réalisation, y compris tout actif qui viendrait à se révéler ultérieurement ou qui aurait été omis dans l'énumération ci-dessus, sera transmis à LF Europimmo sans exception ni réserve. En conséquence, le représentant de la Société Absorbante, es qualités, dispense expressément le représentant de la Société Absorbée d'en faire plus ample désignation et déclare, en outre, en avoir pris connaissance dès avant ce jour, au siège de la Société Absorbée.



1.1.2 Passif pris en charge

Sur la base des comptes au 31 décembre 2018, les éléments de passif transmis dans le cadre de la fusion sont les suivants :

Il est précisé, en tant que de besoin, que la stipulation ci-dessous ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers, lesquels sont tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

- Dettes financières ..... 0 euro
- Dettes d'exploitation ..... 79 363,26 euros
- Dettes diverses ..... 372 628,26 euros
- Autres provisions pour risques et charges ..... 0 euro
- Comptes de régularisation ..... 0 euro
- **Soit un total du passif pris en charge par LF EUROPIMMO de ..... 451 991,52 euros**

Le détail de chacun des postes ci-dessus figure en ***Annexe n°1***.

L'ensemble du passif d'Europimmo Market à la Date de Réalisation, y compris tout passif qui viendrait à se révéler ultérieurement et qui aurait été omis dans l'énumération ci-dessus, ainsi que l'ensemble des frais, droits, honoraires, et les charges fiscales occasionnés par la dissolution d'Europimmo Market, seront transmis à LF Europimmo sans exception ni réserve.

1.1.3 Détermination de l'actif net apporté

Sur la base des comptes au 31 décembre 2018 :

- L'actif brut apporté est de ..... 25 059 168,53 euros
- Le passif pris en charge est de ..... 451 991,52 euros
- Le montant de l'actif net apporté s'élève à ..... 24 607 177,01 euros

1.1.4 Engagements hors bilan au 31 décembre 2018

LF Europimmo reprendra les engagements hors bilan reçus et donnés par Europimmo Market consistant en :

- Reçus :
  - Garanties bancaires à titre de cautions reçues
- Donnés :
  - Engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
  - Covenants financiers sur les emprunts conclus ;
  - Garanties données dans le cadre des financements : Hypothèque, Privilège de préteur de deniers, Nantissement des parts sociales, Nantissement des comptes bancaires, Cessions Dailly des Loyers, Cession Dailly des Assurances.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES APPORTS DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE

EUROPIMMO MARKET	En euros
Immobilisations locatives	3 167 439,00
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	21 157 546,84
Immobilisations financières	0,00
Total actif immobilisé	**24 324 985,84**
Créances d'exploitation	592 762,97
Disponibilités	141 419,72
Comptes de régularisation	0,00
Total actif circulant	734 182,69
TOTAL DE L'ACTIF BRUT APPORTÉ	**25 059 168,53**
Dettes financières	0,00
Dettes d'exploitation	79 363,26
Dettes diverses	372 628,26
Autre provisions pour risques et charges	0,00
Comptes de régularisation	0,00
TOTAL DU PASSIF APPORTÉ	**451 991,52**
ACTIF NET APPORTÉ	**24 607 177,01**

DEUXIÈME PARTIE

MÉTHODE D'ÉVALUATION ET DÉTERMINATION DE LA PARITÉ D'ÉCHANGE



2.1 MÉTHODE D'ÉVALUATION ET DÉTERMINATION DU RAPPORT D'ÉCHANGE

La détermination des valeurs respectives des parts de la Société Absorbée et de la Société Absorbante, qui conduiront à fixer les rapports d'échange, constitue un élément essentiel de la fusion.

Les méthodes d'évaluation doivent prendre en compte tant la valeur patrimoniale des SCPI, établie à partir des valeurs d'expertise des patrimoines immobiliers, que la valeur de rendement, qui correspond à la capacité des SCPI à générer des bénéfices

2.1.1 Valeur patrimoniale

La valeur patrimoniale de chaque SCPI est reflétée par la valeur de l'ensemble des actifs et passifs au 31 décembre 2018.

Cette valeur est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles composant le patrimoine de chaque SCPI, hors TVA et hors droits et frais, ainsi que les acquisitions faites par votre SCPI de parts de SCI, augmentée de la valeur nette comptable des autres actifs et diminuée du montant des passifs.

Les valeurs vénales des immeubles résultent d'expertises au 31 décembre 2018, réalisées par les experts immobiliers des SCPI, selon les règles en vigueur et notamment les dispositions du règlement n°2016-03 de l'autorité des normes comptables (ANC) du 15 avril 2016.

Les parts des SCI détenues, à savoir LF Ireland Office, LF Offenbach, LF Netherlands Office, LF Carré Daumesnil, LF CityScope, LF Germany Office 2, LF Germany Retail, SCI Allgaü et LF Belleville, les parts du FIIS Bolivar, ainsi que les investissements en cours ont été évaluées selon une méthode de calcul d'un actif net réévalué, similaire à celle qui prévaut pour le calcul d'une valeur de réalisation d'une SCPI, sans retraitement de fiscalité latente.

Aux termes de ces dispositions, la valeur vénale d'un immeuble pour une SCPI est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble ; à l'arrêté des comptes, l'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

À la valeur vénale des immeubles ainsi déterminée, a été ajoutée, pour chaque SCPI, la valeur nette comptable des autres actifs et passifs, afin de déterminer la valeur patrimoniale.

Les valeurs patrimoniales au 31 décembre 2018 des deux SCPI impliquées dans la présente fusion, rapportées à une part, s'établissent comme suit :

Valeurs patrimoniales

En euros par part	LF Europimmo	Europimmo Market
Exercice 2018	950,36	863,56

2.1.2 Valeur de rendement

Les valeurs de rendement des parts de chaque SCPI ont été déterminées à partir des revenus nets des comptes annuels au 31 décembre 2018 et des comptes prévisionnels au 31 décembre 2019, ces dates constituant un horizon suffisamment proche pour raisonnablement appréhender les données et hypothèses influant sur le niveau de distribution, et permettant d'évaluer la capacité future des deux sociétés à générer des bénéfices.

Les comptes annuels au 31 décembre 2018 ainsi que les comptes prévisionnels au 31 décembre 2019 ont été établis par la Société de Gestion pour chacune des SCPI en appliquant des règles identiques. Cette dernière prévision et les comptes prévisionnels 2019 ont notamment tenu compte des éléments suivants :

- possibilité de renouvellement ou de renégociation à des prix de marché actuels des baux en cours arrivant à échéance en 2019 ;
- délais de relocation des locaux actuellement vacants ou susceptibles d'être libérés à l'échéance d'un bail ou par défaillance d'un locataire ;
- travaux d'entretien à effectuer sur le patrimoine existant ;
- travaux d'agencements, d'aménagements et d'installation et frais destinés à faciliter la commercialisation ;
- provisions pour gros entretiens ;
- provisions pour créances douteuses ;
- provisions pour risques et charges ;
- hypothèses d'investissements.

Les comptes annuels au 31 décembre 2018 ainsi que les comptes prévisionnels au 31 décembre 2019 de chaque SCPI font ressortir les résultats courants suivants, ramenés à une part :

Résultats nets en euros par part en jouissance

En euros	LF Europimmo	Europimmo Market
Exercice 2018	39,14	41,34
Exercice 2019 (comptes prévisionnels)	40,99	39,81

Sur la base des résultats nets courants, des comptes annuels au 31 décembre 2018 et des comptes prévisionnels au 31 décembre 2019, les valeurs de rendement ont été calculées par application des taux de capitalisation suivants :

En %	LF Europimmo	Europimmo Market
Exercice 2018 (comptes annuels)	4,00%	4,00%
Exercice 2019 (comptes prévisionnels)	3,80%	4,00%

Le taux de capitalisation de 4% retenu sur 2018 pour les deux SCPI reflète les taux de rendement distribués et les taux de rendement sur la base desquels les acquisitions 2018 ont été réalisées.

Le taux de capitalisation de 3,80% sur 2019 traduit les caractéristiques patrimoniales de LF Europimmo et les perspectives de croissance en termes de valorisation sur le patrimoine de bureaux allemands ainsi que des évènements locatifs favorables à venir sur le patrimoine allemand de la SCPI.



Les valeurs pour chacune des deux SCPI s'établissent comme suit :

Valeurs de rendement par part

En euros	LF Europimmo	Europimmo Market
Valeur de rendement 2018	978,50	1 033,50
Valeur de rendement projetée 2019	1 078,68	995,25

2.2 DÉTERMINATION DE LA PARITÉ D'ÉCHANGE

2.2.1 Valeurs retenues pour la fusion

Dans le cadre d'une approche reposant, d'une part sur le rendement et, d'autre part sur la valeur patrimoniale, la Société de Gestion propose de retenir les valeurs suivantes :

En euros	LF Europimmo	Europimmo Market	Parité EUROPIMMO MARKET / LF EUROPIMMO	Pondération
Valeur Patrimoniale 2018	950,36	863,56	0,9087	50 %
Valeur de rendement 2018	978,50	1 033,50	1,0562	25 %
Valeur de rendement projetée 2019	1 078,68	995,25	0,9227	25 %

Ces valeurs ont été soumises à l'appréciation du commissaire aux comptes des deux SCPI participant à l'opération de fusion, agissant en qualité de commissaire à la fusion, conformément à l'article L.214-111 du Code monétaire et financier.

La valeur d'échange des parts résulte de la combinaison des valeurs patrimoniales au 31 décembre 2018 et de rendement 2018 et 2019, affectées d'un coefficient, qui pour tenir compte de leur degré d'importance et de pertinence, ont été fixés respectivement à 50 %, 25 % et 25 %.

Il ressort cependant des éléments ci-dessus que les rapports d'échange sont très comparables, quelle que soit la pondération des valeurs, ce qui est illustré par les pourcentages de la colonne « Rapports » du tableau ci-dessus, qui résultent du rapport entre chacune des valeurs retenues pour les deux SCPI.

Ainsi, les valeurs d'échange ressortent à :

En euros	LF Europimmo	Europimmo Market
Valeurs d'échange en euros	989,48	938,97
Rapport d'échange en résultant	0,95	1

2.2.2 Parités retenues

Dans ces conditions, la parité a été arrêtée à :

0,95 part LF Europimmo reçue
pour 1 part Europimmo Market échangée.

2.3 TRAITEMENT DES ROMPUS

Dans le cas où un associé de la Société Absorbée ne pourrait obtenir en échange de l'ensemble de ses parts un nombre entier de parts de la Société Absorbante, il pourra recevoir :

- soit le nombre entier de parts de la Société Absorbante immédiatement supérieur, moyennant un versement complémentaire effectué en numéraire au profit de la Société Absorbante ;
- soit le nombre entier de parts de la Société Absorbante immédiatement inférieur, accompagné d'un remboursement du rompu effectué par la Société Absorbante au profit de l'associé.

Le versement complémentaire et le remboursement du rompu sont calculés à partir de la valeur de la part de la Société Absorbante retenue pour calculer la parité de fusion.

À titre d'exemple, le montant du versement complémentaire ou du remboursement du rompu, calculé pour un associé porteur de parts d'Europimmo Market, figure en ***Annexe 4*** du présent traité.

Il est expressément convenu que le droit à la souscription d'une part supplémentaire, moyennant un versement complémentaire, ou au remboursement du rompu, ne porte que sur le rompu résiduel au titre de l'ensemble des parts de chaque associé de la Société Absorbée et non sur chaque part de la Société Absorbée détenue.

Les associés de la Société Absorbée titulaires de droits formant rompu devront exercer leur choix par lettre qui devra être reçue par la société de gestion dans les mêmes délais que leurs votes relatifs à l'assemblée générale extraordinaire devant se prononcer sur la présente fusion absorption.

Un courrier sera adressé à cet effet par la société de gestion à chaque associé concerné, accompagné d'un coupon réponse permettant à celui-ci d'exercer son choix, pour le versement complémentaire ou le remboursement du rompu.

L'associé qui ne se sera pas prononcé dans le délai ci-dessus sera réputé avoir définitivement opté pour le remboursement des rompus.

Etant précisé, que la modification du nombre de parts, ne se fera qu'à la levée des conditions suspensives de l'opération, telles qu'indiquées à la 7e partie du présent projet de traité.

2.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USUFRUITIERS ET AUX NUS PROPRIÉTAIRES

En application des statuts de la Société Absorbée et de la Société Absorbante, le nu-propriétaire prend part au vote des résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire appelée à statuer sur la fusion.

Les parts de la SCPI LF Europimmo attribuées aux associés de la SCPI Europimmo Market seront démembrées dans les mêmes proportions et conditions que les parts anciennes de la SCPI Europimmo Market.

Toutefois en ce qui concerne le traitement des rompus, et sauf convention contraire notifiée à la SCPI, antérieurement à la convocation de l'assemblée générale extraordinaire, il est prévu ce qui suit :

- la faculté d'opter soit pour le remboursement du montant du rompu résiduel, soit d'opérer un versement complémentaire pour obtenir un nombre entier de parts de la SCPI LF EUROPIMMO, appartient conjointement au nu-propriétaire et à l'usufruitier. Dans le délai imparti (et décrit ci-dessus), ils devront l'un et l'autre faire parvenir par écrit leurs instructions quant à l'option choisie, accompagnées le cas échéant du versement de la somme complémentaire ;
- si le nu-propriétaire et l'usufruitier optent pour le remboursement du montant du rompu résiduel, celui-ci sera effectué au profit du nu-propriétaire et restera soumis à l'usufruit dans les mêmes proportions que celles appliquées aux parts anciennes ;
- s'ils optent pour le versement complémentaire pour obtenir un nombre entier de parts de la SCPI LF Europimmo, la part nouvelle sera réputée leur appartenir dans les mêmes proportions que les parts anciennes.

À défaut d'option précise et unanime, les parties seront réputées avoir choisi le remboursement du montant du rompu.

2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INDIVISIONS

Conformément aux statuts de la SCPI Europimmo Market, le représentant de l'indivision a seul le droit d'assister et de prendre part au vote de l'assemblée générale extraordinaire appelée à statuer sur la fusion.

Les parts de la SCPI LF Europimmo attribuées aux associés en échange de leurs parts Europimmo Market resteront soumises à l'indivision dans les mêmes proportions et conditions que les anciennes parts Europimmo Market.

En ce qui concerne le traitement des rompus, sauf convention contraire notifiée à la société antérieurement à la convocation de l'assemblée générale extraordinaire, il est prévu ce qui suit :

La faculté d'opter soit pour le remboursement du montant du rompu résiduel, soit d'opérer un versement complémentaire pour obtenir un nombre entier de parts de la SCPI LF Europimmo, appartient au représentant de l'indivision. Dans le délai imparti (et décrit ci-dessus), il devra faire parvenir par écrit les instructions recueillies à l'unanimité des co-indivisaires quant à l'option choisie, accompagnées le cas échéant du versement de la somme complémentaire.

À défaut d'option précise et unanime, l'indivision sera réputée avoir choisi le remboursement du montant du rompu.

Le remboursement sera effectué au profit du représentant de l'indivision à charge pour ce dernier et sous sa responsabilité d'en effectuer la répartition.

Il lui appartiendra également, en cas d'option pour le versement complémentaire, d'attribuer des quotes-parts indivises de chaque co-indivisaire sur cette part complémentaire.

2.6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARTS NANTIES

Les parts de la SCPI LF Europimmo attribuées aux associés de la SCPI Europimmo Market dont les parts feraient l'objet d'un nantissement seront elles-mêmes nanties au profit du créancier.

Il appartiendra à l'associé d'opter entre le versement complémentaire pour obtenir un nombre entier de parts de la SCPI LF Europimmo et le remboursement du rompu. Dans le délai imparti (et décrit ci-dessus), il devra faire parvenir par écrit ses instructions quant à l'option choisie, accompagnées le cas échéant du versement de la somme complémentaire.

À défaut d'option de l'associé dans les formes et délais, le remboursement du rompu sera effectué au profit du créancier nanti sauf instruction contraire de celui-ci. Toute part nouvelle souscrite à la suite du versement complémentaire sera nantie au profit du créancier (après accomplissement par ce dernier des formalités éventuellement applicables).



TROISIÈME PARTIE

RÉMUNÉRATION DE L'APPORT FUSION PAR AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE



3.1 RÉMUNÉRATION DE L'APPORT-FUSION D'EUROPIMMO MARKET

En conséquence du rapport d'échange arrêté, l'apport-fusion d'Europimmo Market sera rémunéré par l'attribution, aux associés de cette SCPI, de 0,95 part de la SCPI LF Europimmo pour 1 part de la SCPI Europimmo Market, à émettre par la Société Absorbante à titre d'augmentation de capital.

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés s'élevant à 24 607 177,01 euros, et le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI LF Europimmo, qui résulte du rapport d'échange retenu après prise en compte, dans le cadre de la gestion des rompus, du choix des associés d'Europimmo Market entre le versement complémentaire à titre de souscription et le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion, qui sera inscrite au passif du bilan de la SCPI LF Europimmo et sur laquelle porteront les droits de tous les associés, anciens et nouveaux.

3.2. JOUISSANCE DES PARTS NOUVELLES

Les parts nouvellement créées de la SCPI LF Europimmo en rémunération de l'apport de la SCPI Europimmo Market, porteront jouissance au 1er janvier 2019. Elles seront entièrement assimilées aux autres parts composant le capital. Le dividende par part versé au titre de l'exercice sera, après fusion, d'un même montant pour chaque associé ancien et nouveau de la SCPI LF Europimmo.

Il est précisé qu'Europimmo Market réalisera ses 2 premiers acomptes sur dividendes au titre du 31 mars 2019 et du 30 juin 2019 et que les ajustements, compte tenu de la rétroactivité comptable et fiscale, seront effectués sur l'acompte sur dividendes au titre du 30 septembre 2019 de la SCPI LF Europimmo. Les 2 SCPI ont des taux de distributions comparables, les ajustements seront donc relativement faibles.

3.3 AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION

Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire de la SCPI LF EUROPIMMO, appelée à statuer sur la fusion :

1) D'autoriser la société de gestion à :

- imputer sur la prime de fusion :
  - les frais, droits et honoraires occasionnés par la fusion ;
  - tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la fusion du chef de la Société Absorbée ainsi que toute somme nécessaire pour doter toute provision ;
  - le montant permettant de maintenir inchangé le montant du report à nouveau par part tel qu'il existait avant la fusion,
  - la reconstitution, à due concurrence, de la provision pour grosses réparations constituée antérieurement par la SCPI Europimmo Market.
- porter au compte prime de fusion tout excédent d'actif net résultant de la consistance définitive des actifs apportés, et des passifs pris en charge, à la Date de Réalisation par rapport à la consistance desdits éléments résultant du présent traité.

2) De conférer à l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI LF Europimmo le pouvoir de donner à la prime de fusion toutes autres affectations compatibles avec les dispositions légales en vigueur.

QUATRIÈME PARTIE

CONDITIONS DE L'APPORT



4.1 PROPRIÉTÉ DES APPORTS - ENTRÉE EN JOUISSANCE

a) La SCPI LF Europimmo, Société Absorbante, aura la propriété des biens et droits mobiliers et immobiliers de la SCPI Europimmo Market, Société Absorbée, en ce compris ceux qui auraient été omis, soit aux présentes, soit dans la comptabilité de ladite société, à compter de la Date de Réalisation. La SCPI Europimmo Market s'interdit formellement jusqu'à la Date de Réalisation, si ce n'est avec l'accord de la SCPI LF Europimmo, d'accomplir tout acte de disposition relatif aux biens apportés et signer tout accord, traité ou engagement quelconque les concernant, sortant du cadre de la gestion courante, ou à l'exception des opérations déjà prises dans les comptes et, en particulier, de contracter tout emprunt sous quelque forme que ce soit. La SCPI Europimmo Market continuera, jusqu'à la Date de Réalisation, à gérer les actifs sociaux selon les mêmes principes, règles et conditions que par le passé. Le patrimoine de la SCPI Europimmo Market devant être dévolu dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation, toutes les opérations actives et passives dont les biens apportés auront pu faire l'objet entre la date d'établissement du projet de traité et la Date de Réalisation, seront considérées de plein profits exclusifs de la SCPI LF Europimmo en tant que bénéficiaire de l'apport-fusion. Tous accroissements, droits et investissements nouveaux, tous risques, charges et dépenses et tous profits quelconques afférents aux biens apportés seront enregistrés activement et passivement au compte de la SCPI LF Europimmo, qui accepte de prendre, au jour où la remise lui en sera faite, tout l'actif apporté et tout le passif pris en charge, tels qu'ils existeront alors et comme tenant lieu de ceux existant au 31 décembre 2018, d'après l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et l'inventaire de la SCPI EuropimmoMarket au 31 décembre 2018, retenus pour base de la présente fusion.

b) L'ensemble du passif de la SCPI Europimmo Market à la Date de Réalisation, ainsi que l'ensemble des frais, droits et honoraires, y compris les charges fiscales et d'enregistrement occasionnés par la dissolution de ladite société, seront transmis à la Société Absorbante. Il est précisé que la SCPI LF Europimmo assumera l'intégralité des dettes et charges de la Société Absorbée à la Date de Réalisation, y compris tout passif qui viendrait à se révéler ultérieurement et qui aurait été omis dans l'énumération figurant aux comptes établis au 31 décembre 2018.Il est précisé, en tant que de besoin, que la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers, lesquels sont tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

4.2 CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES DES APPORTS

Le présent apport est fait sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que les représentants légaux de la Société Absorbante et de la Société Absorbée ès-qualités, obligent les sociétés qu'ils représentent à accomplir et exécuter :

a) La SCPI LF Europimmo prendra les biens et droits apportés dans leur consistance et leur état lors de la réalisation de la fusion sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit, pour quelque cause que ce soit, contre la SCPI Europimmo Market. Celle-ci sera toutefois subrogée dans le bénéfice des garanties profitant à la Société Absorbée. Figure ci-après, en Annexe n°5 l'état récapitulatif sommaire des litiges, déclarations de sinistres et procédures judiciaires affectant le patrimoine de la SCPI Europimmo Market.

b) La SCPI LF Europimmo souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre la Société Absorbée et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres non réguliers non prescrits ou de la loi.

c) La SCPI LF Europimmo accomplira toutes formalités qui seraient nécessaires à l'effet de régulariser la transmission à son profit des biens et droits apportés et de rendre cette transmission opposable aux tiers.

d) La SCPI LF Europimmo sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges, nantissements, inscriptions et autres garanties qui peuvent être attachés aux créances de la SCPI Europimmo Market.

e) La SCPI LF Europimmo sera débitrice des créanciers de la SCPI Europimmo Market aux lieu et place de celle-ci sans que cette substitution entraîne novation à l'égard des créanciers. En conséquence, la Société Absorbante sera tenue de l'acquit du passif pris en charge dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible du paiement de tous intérêts, comme la Société Absorbée est tenue de le faire, et même avec toutes exigibilités anticipées s'il y a lieu. Elle subira la charge de toutes garanties qui auraient pu être conférées : elle sera tenue dans les mêmes conditions de l'exécution de tous engagements de cautions et avals qui auraient pu être donnés. Les créanciers de la SCPI LF Europimmo dont la créance est antérieure à la publicité donnée au projet de fusion pourront faire opposition dans le délai de 30 jours francs à compter de la publication de ce projet.



Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations de fusion. La SCPI LF Europimmo supportera en particulier tous impôts, primes d'assurances, contributions, loyers, taxes, ainsi que toutes les charges quelconques ordinaires ou extraordinaires qui grèvent ou pourront grever les biens apportés ou sont inhérents à leur propriété ou leur exploitation. Elle satisfera notamment à toutes les obligations de ville et de police auxquelles la propriété et l'exploitation desdits biens et droits peuvent et pourront donner lieu.

f) La SCPI LF Europimmo fera son affaire personnelle de la continuation, sauf à conclure tous avenants, ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre l'incendie, le dégât des eaux, les accidents et autres risques concernant les biens apportés. Elle sera tenue de continuer tous les droits pour la fourniture de l'eau, de l'électricité et pour le téléphone qui pourraient exister et dont les primes, le coût et les redevances seront à charge, y compris les frais des avances à établir.

g) La SCPI LF Europimmo sera subrogée de la même manière dans les bénéfices et les charges de tous contrats pouvant exister au jour de la Date de Réalisation. En conséquence, la SCPI LF Europimmo sera subrogée dans le bénéfice de tous accords, garanties locatives, baux commerciaux ou autres consentis sur les immeubles apportés, autorisations ou permissions administratives, passés par la société apporteuse à charge d'en assurer les charges et obligations correspondantes. Elle fera également son affaire personnelle aux lieux et place de la SCPI Europimmo Market, sans recours contre cette dernière pour quelque cause que ce soit, de l'exécution ou de la résiliation à ses frais, de tous accords, traités, contrats ou engagements généralement quelconques qui auront pu être souscrits par elle.

h) Après réalisation de la fusion, le représentant de la SCPI Europimmo Market à première demande et aux frais de la SCPI LF Europimmo, devra fournir à cette dernière tous concours, signatures et justifications qui pourraient être nécessaires en vue de la régularisation de la transmission régulière des biens, droits, dettes et engagements compris dans l'apport, et de l'accomplissement de toutes formalités.

i) La SCPI LF Europimmo sera, à compter de la Date de Réalisation, intégralement subrogée à la SCPI Europimmo Market relativement aux biens apportés, ou au passif pris en charge pour intenter ou suivre toutes actions judiciaires, donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes dues ensuite de ces décisions.

j) La SCPI Europimmo Market devra se conformer aux dispositions du Code général des impôts en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement des impositions diverses. En tant que de besoin les déclarations seront effectuées par la SCPI LF Europimmo au nom et pour le compte de la SCPI Europimmo Market. Comme indiqué ci-dessus, les sociétés parties aux présentes déclarent que la rétroactivité est stipulée s'appliquer comptablement et fiscalement au 1er janvier 2019.

k) Les parts de la SCPI Europimmo Market qui feraient l'objet d'un nantissement seront purement et simplement substituées par les parts nouvelles créées par la SCPI LF Europimmo à l'issue de la fusion en rémunération de l'apport.

l) Les associés propriétaires de parts de la SCPI LF Europimmo et de la SCPI Europimmo Market qui ont demandé le versement de leurs revenus sur des comptes courants tenus par des établissements financiers différents, doivent, dans les vingt jours de la Date de Réalisation, adresser à la Société de Gestion, les coordonnées du compte sur lequel devront être versés les revenus des parts de la SCPI LF Europimmo échangées. À défaut d'instructions précises, ces revenus seront :

- soit, versés sur le compte courant sur lequel sont actuellement versés les revenus de la SCPI LF Europimmo, dont l'associé serait propriétaire avant la fusion ;
- soit, versés sur le compte courant choisi par la société de gestion.

CINQUIÈME PARTIE

DÉCLARATIONS



5.1 DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

Le représentant légal de la Société Absorbée, ès-qualités, déclare au nom de la Société Absorbée qu'il représente que :

1) la SCPI Europimmo Market n'a jamais été en état de faillite, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire et qu'elle n'a jamais demandé le bénéfice d'un règlement amiable ;

2) la SCPI est propriétaire des immeubles apportés pour les avoir régulièrement acquis ;

3) les biens de cette société ne sont, à sa connaissance, menacés d'aucune confiscation ou d'aucune mesure d'expropriation, ni grevés d'aucune inscription quelconque ayant encore une cause et, en particulier, d'aucune inscription de privilège de vendeur, d'hypothèque, de nantissement ou autre gage à l'exception de ceux décrits au paragraphe 1.1.4 de la 1ère partie ;

4) l'état des litiges, déclarations de sinistres et procédures judiciaires affectant le patrimoine de la SCPI Europimmo Market est conforme à la déclaration faite dans l'annexe n°5 ;

5) le transfert du bénéfice des contrats d'assurances sera notifié à la compagnie concernée.

5.2 DÉCLARATION SUR LES BIENS IMMOBILIERS APPARTENANT À LA SCPI EUROPIMMO MARKET

Les immeubles appartenant à la SCPI Europimmo Market, qui font l'objet d'un apport en pleine propriété, sont transmis tels qu'ils existent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, y compris les immeubles par destination s'il y a lieu.

Dans l'hypothèse où les immeubles apportés seraient grevés d'inscriptions de privilège ou d'hypothèques, de quelque nature que ce soit, pour garantir un des éléments compris dans le passif de la SCPI Europimmo Market, la SCPI LF Europimmo ainsi que son représentant légal ès-qualités, s'y obligent. En revanche, si les inscriptions révélées ne garantissaient pas un des éléments du passif social de la SCPI Europimmo Market, cette dernière s'obligerait à en rapporter la mainlevée à ses frais, à première demande de la SCPI LF Europimmo, afin qu'elle ne soit jamais inquiétée ou recherchée à ce sujet.

Le projet de fusion ou un extrait de cet acte et, éventuellement, tous actes postérieurs qui s'y rapportent, feront l'objet d'un dépôt au rang des minutes d'un notaire, avec reconnaissance d'écritures et de signatures, afin que cet acte acquière tous les effets d'un acte authentique, comme s'il avait été établi régulièrement en la forme notariée.

Le notaire établira les origines de propriété des immeubles apportés et en fera une plus ample désignation.

À cet effet, les parties donnent d'ores et déjà tous pouvoirs nécessaires à tous clercs de l'office notarial choisi, l'étude de Maître GOURRET sis 14, rue des Pyramides à PARIS 75001, à l'effet d'établir la désignation complète des immeubles et droits immobiliers ci-dessus apportés ainsi que leur origine de propriété avec pouvoir et mission de faire dresser et signer tous actes ainsi que tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs desdits actes et d'accomplir les formalités de publicité foncière, le tout conformément aux prescriptions des décrets numéros 55-22 du 4 janvier 1955 et 55-1350 du 14 octobre 1955, à cet effet, faire toutes déclarations tant civiles que fiscales qu'il appartiendra.

Énonciation des baux

Les baux consentis sur les immeubles compris dans le patrimoine de la SCPI Europimmo Market ont été tenus à la disposition de la SCPI LF Europimmo, ce dont le représentant légal de la Société Absorbante, es-qualité, donne acte à la SCPI Europimmo Market. Ce dernier déclare en outre bien connaître lesdits baux pour en avoir pris connaissance dès avant ce jour et dispense en conséquence la SCPI Europimmo Market de plus amples indications.

Renonciation au privilège du vendeur et à l'action résolutoire

Les apports stipulés étant effectués à charge, notamment pour la Société Absorbante bénéficiaire des apports, et ainsi qu'il sera dit ci-après, de prendre le passif de la Société Absorbée, le représentant légal de la Société Absorbée, ès-qualités, au nom de la SCPI Europimmo Market, déclare expressément renoncer au privilège de vendeur et à l'action résolutoire pouvant appartenir à la SCPI Europimmo Market du fait desdits apports. En conséquence, dispense expresse est faite de l'inscription de privilège de vendeur d'immeuble et de l'action résolutoire.

5.3 AUTRES DÉCLARATIONS

L'opération de fusion, objet des présentes, a pour conséquence la transmission universelle de la totalité du patrimoine de la Société Absorbée à la Société Absorbante.

Les immeubles faisant partie de l'actif immobilisé de la Société Absorbée, transférés à la Société Absorbante, ne font pas l'objet d'une aliénation isolée, mais d'une transmission universelle du patrimoine de la Société Absorbée au profit de la Société Absorbante dans le cadre de la présente opération de fusion.

a) Droit de préemption urbain

Par une réponse ministérielle du 3 août 1989 (réponse donnée à la question écrite de Monsieur André FOSSET, Sénateur - JO du 3 août 1989 page 1186) - Monsieur le Ministre de l'Equipement, du Logement, des Transports et de la Mer a confirmé que les opérations de fusion ou de scission n'étaient pas soumises aux dispositions de l'article L.213-2 du Code de l'Urbanisme.La réponse ministérielle susvisée a été confirmée par une réponse ministérielle du Ministre de l'Equipement, du Transport et du Tourisme, en date du 22 avril 1993, à une question écrite de Monsieur Alex TURCK, Sénateur (JO SENAT, 1er juillet 1993, page 1055).

b) Droit de préemption des co-indivisaires

Aucun immeuble appartenant à la SCPI Europimmo Market n'a été acquis en indivision avec d'autres SCPI.

5.4 DÉCLARATIONS SPÉCIALES

La Société Absorbante fera son affaire personnelle de la présence éventuelle d'amiante, de plomb, de termites ou de pollution du sol dans les actifs apportés, déchargeant la Société Absorbée de toute responsabilité à cet égard.

7

SIXIÈME PARTIE

DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE



La réalisation de la fusion entraînera la transmission universelle du patrimoine de la SCPI Europimmo Market, Société Absorbée à la SCPI LF Europimmo, Société Absorbante. La SCPI Europimmo Market se trouvera ainsi dissoute de plein droit sans qu'il y ait lieu à liquidation à la Date de la Réalisation.



SEPTIÈME PARTIE

CONDITIONS SUSPENSIVES - RÉALISATION DÉFINITIVE DE LA FUSION



CONDITIONS SUSPENSIVES

La fusion absorption de la SCPI Europimmo Market par la SCPI LF Europimmo ne sera définitive qu'à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives ci-après (la **« Date de Réalisation »**) :

- approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la SCPI LF Europimmo de l'apport à titre de fusion de la SCPI Europimmo Market qui lui est consenti au titre des présentes ;
- approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la SCPI Europimmo Market de l'apport à titre de fusion consenti à la SCPI LF Europimmo, se traduisant par la dissolution sans liquidation de la SCPI Europimmo Market ;
- obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sur l'opération de fusion-absorption de la SCPI Europimmo Market par la SCPI LF Europimmo.

Si ces conditions n'étaient pas intervenues au plus tard le 31 décembre 2019, la présente convention serait considérée comme nulle et non avenue sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité de part ni d'autre. La réalisation de ces conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de chacune des délibérations des assemblées générales des SCPI LF Europimmo et Europimmo Market. La constatation matérielle de la réalisation définitive de la fusion pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.

5

HUITIÈME PARTIE

RÉGIME FISCAL



Les parties déclarent que la Société Absorbante et la Société Absorbée sont des sociétés soumises au régime fiscal des sociétés de personnes.

8.1 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA)

La fusion emportant transmission d'une universalité totale de biens entre assujettis redevables de la TVA, la Société Absorbante et la Société Absorbée déclarent que l'opération entre dans le champ d'application de l'article 257 bis du Code général des impôts, qui dispensent de la TVA les livraisons de biens et les prestations de services réalisées entre redevables de la TVA et intervenant dans le cadre de la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens. En conséquence, l'apport des immeubles est dispensé de toute imposition à la TVA et de toute régularisation des droits à déduction de la TVA antérieurement déduite, la Société Absorbante, en tant que bénéficiaire de la transmission universelle du patrimoine de la Société Absorbée, étant réputée continuer la personne de la Société Absorbée. La Société Absorbante sera donc tenue, s'il y a lieu, d'opérer les régularisations des droits à déduction prévues aux articles 206 et 207 de l'annexe II au Code général des impôts et la taxation des livraisons à soi-même auxquelles la Société Absorbée aurait été tenue de procéder si elle avait continué à exploiter elle-même les biens apportés. La Société Absorbante et la Société Absorbée porteront le montant hors taxe de la transmission sur la ligne 05 « Autres opérations non imposables » de leurs déclarations respectives de chiffre d'affaires CA3 souscrite au titre de la période au cours de laquelle la fusion est réalisée. La Société Absorbante, qui continuera à affecter les immeubles à une activité de location immobilière, bénéficiera du transfert des options qui avaient été exercées par la Société Absorbée, en application de l'article 260, 2° du Code général des impôts, pour l'assujettissement des loyers à la TVA, sans qu'il soit nécessaire de réitérer ces options. La Société Absorbée transférera purement et simplement à la Société Absorbante le crédit de TVA dont elle disposera éventuellement à la date où elle cessera juridiquement d'exister.

8.2 DROITS D'ENREGISTREMENT

8.2.1 Droits d'enregistrement français

Les apports rendent exigibles des droits d'enregistrement proportionnels à hauteur des passifs apportés à l'occasion de la fusion. Conformément à la faculté prévue par la doctrine administrative sous la référence BOI-ENR-AVS-10-30 n°20, la Société Absorbée et la Société Absorbante déclarent que le passif de la Société Absorbée transféré à la Société Absorbante lors de la fusion s'impute intégralement et en priorité sur les actifs de la Société Absorbée dont la cession ne donne pas lieu aux droits proportionnels d'enregistrement de la manière suivante :

EUROPIMMO MARKET

TOTAL DU PASSIF APPORTE	**451 991,52**
Imputation sur les valeurs mobilières de placement et les disponibilités à concurrence de :	141 419,72
Imputation sur les créances d'exploitation à concurrence de :	592 762,97
Imputation sur les immobilisations financières à concurrence de :	
Imputation sur des immeubles neufs à concurrence de :	
PASSIF NON IMPUTE	**0,00**

La totalité du passif d'Europimmo Market étant imputée sur des apports exonérés, sans imputation sur des immeubles neufs au sens de l'article 257, I, 2, 2° du Code général des impôts, le passif ne sera pas soumis à la taxe de publicité foncière au taux de 0,70% (article 1594 F quinquies du Code général des impôts), sur laquelle sont prélevés les frais d'assiette perçus au taux de 2,14% (article 1647, V, b du Code général des impôts).

La partie de l'apport qui est réalisée à titre pur et simple est en principe soumise à un droit fixe d'enregistrement de 500 euros en application de l'article 810, I du Code général des impôts.

Néanmoins, conformément aux dispositions de l'article 672 du Code général des impôts, ce droit fixe ne sera pas perçu dès lors qu'une partie des apports est soumise à un droit proportionnel d'enregistrement plus élevé.

8.2.2 Droits d'enregistrement allemands

La SCPI Europimmo Market détient des actifs situés en Allemagne de façon indirecte, via la SCI LF Germany Retail. À cet égard et au vu de la répartition actuelle du passif de la SCI LF Germany Retail, aucun droit d'enregistrement ne sera dû en Allemagne du fait de la fusion des deux SCPI.

8.3 CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Le transfert de la propriété des immeubles de la SCPI absorbée rendra exigible la contribution de sécurité immobilière. La base de calcul de la contribution de sécurité immobilière de 0,10% est constituée par la valeur des immeubles apportés par Europimmo Market et détenus de manière directe, soit la somme de 3 167,44 euros.

Calcul :

Contribution de sécurité immobilière :
3 167 439 x 0,10% = 3 167,44 euros.

8.4 IMPÔTS DIRECTS

La Société Absorbée devra se conformer aux dispositions du Code général des impôts en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement des impositions diverses. En tant que de besoin, les déclarations seront effectuées par la Société Absorbante au nom et pour le compte de la Société Absorbée.

Les sociétés soussignées déclarent que, d'un point de vue comptable et fiscal, la fusion prendra effet rétroactivement au 1er janvier 2019. Les opérations de la Société Absorbée seront donc,

du point de vue comptable et fiscal, considérées comme accomplies par la Société Absorbante à partir du 1er janvier 2019. En conséquence, la Société Absorbante reprendra dans ses livres l'ensemble des opérations réalisées par la Société Absorbée à compter de cette date.

8.5 MAINTIEN DES RÉGIMES FISCAUX DE FAVEUR ANTÉRIEURS

La Société Absorbante reprend le bénéfice et/ou la charge de tous les engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être souscrits antérieurement par la Société Absorbée à l'occasion d'opérations antérieures ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière d'impôts directs, de droits d'enregistrement ou de taxe sur le chiffre d'affaires. En particulier, conformément aux dispositions de l'article 210 E du Code général des impôts, la Société Absorbante déclare qu'elle se substitue à la Société Absorbée dans les engagements de conservation souscrits par cette dernière au titre des immeubles acquis sous le bénéfice de ce dispositif. Une copie de l'extrait de l'acte de fusion portant reprise de cet engagement devra être jointe à la déclaration de la Société Absorbante afférente à l'exercice au cours duquel est réalisée la fusion, conformément aux dispositions de l'article 46 quater-0 ZZ bis C de l'annexe III au Code général des impôts.

8.6 CONSÉQUENCES FISCALES DE LA FUSION POUR LES ASSOCIÉS PERSONNES PHYSIQUES RÉSIDANT EN FRANCE

8.6.1 Plus-values sur les actifs immobiliers détenus par Europimmo Market

Traitement fiscal en France

Le transfert des éléments d'actifs composant le patrimoine de la Société Absorbée dans le patrimoine de la Société Absorbante s'analyse en une cession à titre onéreux. Ce transfert est susceptible de générer des plus-values immobilières imposables au nom des associés au prorata de leurs droits.

Les SCPI sont désormais autorisées à détenir des immeubles directement ou, de manière indirecte, par une société de personne répondant à certaines conditions.

Les plus-values réalisées par la Société Absorbée sont déterminées en tenant compte notamment de la valeur réelle des immeubles à la date de la fusion, du prix d'acquisition des immeubles par la Société Absorbée et de leur durée de détention.

Par ailleurs, le calcul des plus-values imposables est effectué, pour la part revenant aux associés personnes physiques, selon les règles prévues pour les plus-values des particuliers (article 150 U et suivants du Code général des impôts). La plus ou moins-value brute (prix de vente du bien immobilier – prix de d'acquisition majoré des frais et droits définis par décret) est diminuée d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème année. Les plus-values sont ainsi exonérées d'impôt sur le revenu au-delà d'un délai de détention de 22 ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65% pour chaque année de détention, 1,60% pour la 22ème année de détention et de 9% pour chaque année au-delà. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de 30 ans.

Pour les immeubles, l'administration a admis qu'en cas de fusion de SCPI, il soit procédé à une compensation entre les plus-values et les moins-values réalisées sur les immeubles figurant à l'actif de la Société Absorbée, de sorte que les associés personnes physiques résidents de France ne soient le cas échéant imposés que sur la plus-value nette réalisée (BOI-RFPI-PVI-20-20 n°180, 10 avril 2015).

L'unique immeuble détenu en direct à Verdun par Europimmo Market n'entraînera pas de plus-value fiscale imposable dans le cadre de la fusion-absorption.

Pour les participations dans des sociétés de personnes détenant des immeubles, la doctrine administrative précitée n'a pas été modifiée à la suite de l'entrée en vigueur de l'ordonnance 2013-676 du 27 juillet 2013 permettant aux SCPI de détenir des SCI. Dans le cadre d'une précédente fusion de SCPI gérées par le Groupe La Française réalisée en janvier 2016, l'administration fiscale a été saisie, d'une demande de rescrit visant à préciser si les plus et moins-values réalisées sur parts de SCI peuvent être compensées avec les plus et moins-values sur immeubles. À ce jour, l'administration fiscale n'a pas répondu à cette demande.

En application de l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000,00 euros sont également assujetties à une surtaxe calculée sur le montant de la plus-value nette taxable à l'impôt sur le revenu et dont le taux varie de 2% à 6% en fonction du montant de la plus-value. Le seuil de 50 000,00 euros est apprécié au niveau de la SCPI absorbée en tenant compte du montant de la plus-value imposable, correspondant aux droits des associés redevables de l'impôt sur le revenu. En l'absence de commentaires administratifs sur ce point, dans le cadre d'une précédente fusion de SCPI gérées par le Groupe La Française réalisée en janvier 2016, l'administration fiscale a été saisie d'une demande de rescrit portant sur les modalités de calcul de la surtaxe en cas de fusion de SCPI. À ce jour, l'administration fiscale n'a pas répondu à cette demande.

En l'espèce, l'apport des titres de la SCI LF Belleville s'effectuera en constatant une moins-value comptable. L'apport se fera donc sans imposition au titre de la plus-value.



Traitement fiscal en Allemagne

En principe, le transfert des éléments d'actifs composant le patrimoine de la SCPI Europimmo Market dans le patrimoine de la SCPI LF Europimmo à l'occasion de la Fusion devrait s'analyser en une cession à titre onéreux d'un point du droit fiscal allemand (à l'instar du droit fiscal français).

Mais, dans la mesure où la transcription des actifs transmis par la SCPI Europimmo Market à la SCPI LF Europimmo dans le cadre de la Fusion sera réalisée sur la base des valeurs nettes comptables (et non des valeurs réelles), aucune plus-value imposable ne sera constatée en Allemagne à cette occasion.

L'éventuelle imposition des plus-values en Allemagne supportée au niveau des investisseurs serait éliminée par l'imputation d'un crédit d'impôt égal à l'impôt effectivement acquitté par la SCPI Europimmo Market en Allemagne.

En l'espèce, l'apport des titres de la SCI LF Germany Retail s'effectuera en constatant une moins-value comptable. L'apport se fera donc sans imposition au titre de la plus-value.

8.6.2 Plus-values sur les parts de SCPI détenues

Traitement fiscal en France

L'échange de parts auquel donne lieu la fusion bénéficie de plein droit d'un sursis d'imposition qui dispense le contribuable de souscrire une déclaration au titre de l'année d'échange à condition que la soulte le cas échéant reçue par ce dernier n'excède pas 10 % de la valeur nominale des titres reçus en échange.

Sur la base du registre des porteurs de parts au 31 décembre 2018, certains associés ne pourraient bénéficier du régime de sursis d'imposition en raison de la soulte qui serait versée à l'occasion de la fusion, et auront à ce titre à s'acquitter d'obligations déclaratives auprès de l'administration fiscale, si ceux-ci font la demande de versement de la soulte.

Il est indiqué que selon l'analyse de la Société de Gestion, la sortie du sursis d'imposition ne déclencherait cependant pas d'imposition au titre de la plus-value.

Lors de la cession ultérieure des parts, les plus-values éventuelles sont calculées à partir de la date et du prix de revient initial des parts remises à l'échange par l'associé à l'occasion de la fusion et imposées selon les règles en vigueur à la date de la cession.

Traitement fiscal en Allemagne

L'échange des parts des SCPI, considérées comme opaques pour les besoins du droit fiscal allemand, par les Investisseurs n'emportera aucune imposition en Allemagne.

8.6.3 Rompus

Le remboursement de rompus constitue une opération de vente imposable immédiatement selon le régime de droit commun applicable à l'associé.

La plus-value dégagée à ce titre par un associé particulier est imposable en tant que plus-value immobilière et est donc réduite pour le calcul de l'impôt sur le revenu d'un abattement progressif de 6% pour chaque année de détention au-delà de la 5e année et de 4% au titre de la 22e année (article 150 UB- I et 150 VC-I du Code général des impôts).Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5e et jusqu'à la 22e de 1,60% pour la 22e année de détention et de 9% pour chaque année au-delà de la 22e (article 136-7, VI du code de la sécurité sociale).

En pratique, la détermination du montant de la plus-value imposable dépend notamment des dates d'acquisition des parts remises à l'échange par les associés.

Le taux d'imposition de l'éventuelle plus-value imposable (après abattement) est de 19%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles) qui s'appliquent à un taux global de 15,5% (taux en vigueur à la date de signature du présent traité de fusion), soit un taux global de prélèvements fiscaux et sociaux de 34,5%.

L'impôt est payable immédiatement. Il doit être déclaré sur l'imprimé n° 2048 M qui doit être déposé en double exemplaire, accompagné du paiement, au service des impôts du domicile de l'associé, dans le mois de l'échange.

8.7 CONSÉQUENCES FISCALES DE LA FUSION POUR LES ASSOCIÉS PERSONNES MORALES SOUMIS À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

8.7.1 Plus-values sur les actifs immobiliers détenus par Europimmo Market

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seront comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice au cours duquel la fusion est réalisée.

La fusion-absorption d'Europimmo Market n'entraînera pas de plus-value imposable sur l'immeuble détenu en direct.

Pour les participations dans des sociétés de personnes détenant des immeubles situés en France, la doctrine administrative précitée n'a pas été modifiée à la suite de l'entrée en vigueur de l'ordonnance 2013-676 du 27 juillet 2013 permettant aux SCPI de détenir des SCI. Dans le cadre d'une précédente fusion de SCPI gérées par le Groupe La Française réalisée en janvier 2016, l'administration fiscale a été saisie, d'une

demande de rescrit visant à préciser si les plus et moins-values réalisées sur parts de SCI peuvent être compensées avec les plus et moins-values sur immeubles. À ce jour, l'administration fiscale n'a pas répondu à cette demande.

Pour les participations dans des sociétés de personnes détenant des immeubles situés en Allemagne, aucune plus-value imposable ne devrait être constatée en Allemagne à cette occasion, sous réserve de la demande de sursis d'imposition évoquée ci-dessus.

8.7.2 Plus-values d'échange sur les parts de SCPI détenues

Les plus ou moins-values d'échange réalisées par les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent en principe être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice au cours duquel la fusion est réalisée. Les plus-values imposables doivent être calculées selon les modalités particulières définies par le Conseil d'État dans sa décision Ets Quemener.

En application de l'article 38, 7 bis du Code général des impôts, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés peuvent cependant choisir de différer la prise en compte de la plus-value ou de la moins-value résultant de l'échange jusqu'à la cession des parts de la SCPI Absorbante reçues en échange. Ce régime n'est pas applicable si la soulte reçue excède 10 % de la valeur nominale des titres reçus en échange ou si la soulte excède le montant de la plus-value réalisée.

Sur la base du registre des parts fin 2018, aucun associé personne morale ne serait concerné par une soulte excédant 10% de la valeur nominale des parts reçus en échange.

Les personnes morales qui choisissent de se placer sous le régime du sursis d'imposition prévu à l'article 38, 7 bis du Code général des impôts devront respecter les formalités déclaratives prévues à l'article 54 septies du Code général des impôts :

- production d'un état de suivi des plus-values qui ne font pas l'objet d'une imposition immédiate (à joindre à la déclaration de résultat souscrite au titre de l'exercice de réalisation de la fusion et des exercices suivants) et ;
- tenue d'un registre de suivi des plus-values sur les titres donnant lieu au report d'imposition.

8.7.3 Rompus

Le remboursement de rompus (assimilé au cas particulier à une plus-value sur titres de société à prépondérance immobilière non cotée) doit être compris dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice de réalisation de la fusion.

Il est indiqué que selon l'analyse de la société de gestion, l'échange de parts ne déclencherait pas d'imposition au titre de la plus-value.



5

NEUVIÈME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES



9.1 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il est rappelé que les mandats des membres du Conseil de surveillance de la SCPI Europimmo Market arriveront à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de juin 2019, date à laquelle les associés de cette SCPI sont également appelés à se prononcer sur le présent projet de fusion-absorption par la SCPI LF Europimmo. De ce fait, lesdits mandats prendront purement et simplement fin à cette date.

Par conséquent, sauf événement personnel, tel que leur démission, les membres du Conseil de surveillance de la SCPI LF Europimmo en fonction à la Date de Réalisation de la fusion, constitueront le conseil de surveillance de la société absorbante. Les mandats de l'ensemble des membres du conseil, expireront comme prévu à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Ainsi le conseil de surveillance de la société fusionnée sera composé, pour la durée restant à courir du mandat de l'ensemble de ses membres, comme suit :

Nom et prénom	Membres du conseil de surveillance de la société absorbée	Membres du conseil de surveillance de la société absorbante	Âge	Activité professionnelle
Gérard BAUDIFFIER	X	X	61 ans	Ingénieur en aéronautique chez Thalès.
Jean-Luc BRONSART	X	X	64 ans	Investisseur immobilier et bailleur privé. Associé fondateur de plusieurs SCPI gérées par différents groupes.
Michel CATTIN		X	70 ans	Consultant en stratégie et accompagnement d'entreprises agricoles.
Carine CHADUC		X	44 ans	Expert-comptable associée fondatrice au sein du Groupe Fizalys.
Philippe Georges DESCHAMPS	X	X	58 ans	Conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine, investisseur bailleur privé.
Daniel GEORGES		X	61 ans	Médecin spécialiste imagerie médicale.
François GOUBARD	X	X	67 ans	Dirigeant d'une société de gestion de patrimoine.
Philippe MEUNIER		X	67 ans	Architecte, dirigeant d'un organisme de formation.
François RINCHEVAL	X	X	53 ans	Dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine.
Franco TELLARINI		X	68 ans	Ancien chef d'entreprise, dirigeant d'une société de conseil en gestion.
ACM CONSEIL		X	Personne morale	Société de gestion patrimoniale.
NORTH EUROPE LIFE LUXEMBOURG SA	X	X	Personne morale	Assureur.

9.2 TRAITEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

La société de gestion, pour le compte de la Société Absorbée a informé l'Autorité des Marchés Financiers de leur décision de suspendre l'inscription des demandes de retrait et de souscription sur le registre à compter du 1er janvier 2019. Les demandes de retrait et de souscription des parts de la SCPI Absorbée non exécutées à la date de réalisation de la fusion seront annulées.

Il sera, en outre, tenu un registre unique qui enregistrera les demandes de retrait de parts reçues postérieurement à la Date de Réalisation, et qui, à ce titre ne seront satisfaites qu'après celles préexistant à cette même date sur le registre des retraits.

9.3 FORMALITÉS – POUVOIRS

9.3.1 Formalités

La SCPI LF EUROPIMMO remplira, dans les délais prescrits, toutes les formalités légales et fera opérer toutes les publications prescrites par la loi, en vue de rendre opposable aux tiers la dévolution des éléments d'actif et de passif découlant de la fusion.

À cet effet, elle fera notamment procéder :

- à la publication des apports, en particulier au service de la publicité foncière du lieu de situation des immeubles apportés ;
- à la signification de l'apport-fusion, si besoin est, à tous débiteurs de la SCPI Europimmo Market à raison des transferts de créances à

son encontre, dans les conditions prévues à l'article 1324 du Code civil ;

- et, généralement, à tout ce qui est nécessaire auprès des sociétés et collectivités dont la SCPI Europimmo Market détiendrait des titres de placement ou de participation, sauf à avoir obtenu l'agrément préalable au transfert dans le cas où un tel agrément aurait été prescrit par les statuts de ces sociétés ou collectivités.

9.3.2 Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- à la société de gestion aux fins de constater la réalisation définitive de la fusion entre la SCPI LF Europimmo et la SCPI Europimmo Market, de fixer le montant définitif de la prime de fusion et celui relatif au remboursement des rompus payés aux associés de la SCPI Europimmo Market ;
- aux soussignés ès-qualités, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de réitérer les apports, de réparer les omissions, de compléter les désignations, d'établir et compléter les origines de propriété et, en général, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- aux porteurs d'originaux, de copies ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de l'apport, pour l'accomplissement des formalités prescrites.

9.4 INSCRIPTION DE PRIVILÈGES, NANTISSEMENTS ET GAGES

Au cas où l'accomplissement des formalités de publication et de réquisition d'état révélerait l'existence d'inscriptions de privilèges, de nantissements ou de gages, autres que ceux relatés aux présentes ou dans tous documents séparés en faisant suite, la SCPI Europimmo Market en ferait son affaire personnelle ainsi que l'y oblige son représentant légal ès-qualité.

9.5 REMISE DES TITRES

Il sera remis à la SCPI LF Europimmo lors de la réalisation définitive de la fusion les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la SCPI LF Europimmo, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et autres droits sociaux et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés par la SCPI Europimmo Market.

9.6 FRAIS ET DROITS

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par la SCPI LF Europimmo, ce qui est accepté par son représentant légal, ès-qualités.

9.7 ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les représentants des sociétés soussignées font respectivement élection de domicile au siège de la société qu'ils représentent.

Fait à Paris, le 26 avril 2019.

SCPI LF EUROPIMMO
Société Absorbante,
par Monsieur Marc BERTRAND.

SCPI EUROPIMMO MARKET
Société Absorbée
Monsieur Marc-Olivier PENIN.

ANNEXES



Annexe 1 : États du patrimoine de LF Europimmo et d'Europimmo Market et tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2018

Annexe 2 : Comptes de résultat prévisionnels au 31 décembre 2019 des SCPI

Annexe 3 : Désignation et évaluation des biens et droits immobiliers apportés

Annexe 4 : Exemple de calcul de versements complémentaires ou de remboursements des rompus

Annexe 5 : Etats des litiges : **Néant**

ANNEXE 1

1.1 LF EUROPIMMO

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**83 460 912,14**	**85 164 000,00**	**80 570 032,89**	**80 435 470,28**
Droits réels (Bail emphytéotique)	0,20		0,20	
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	83 438 911,94		59 212 032,69	
Immobilisations en cours	22 000,00		21 358 000,00	
Provisions liées aux placements immobiliers	**(7 000,00)**			
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	(7 000,00)			
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**301 700 205,98**	**317 202 533,17**	**275 236 256,14**	**264 876 501,84**
Immobilisations financières contrôlées	301 700 205,98	317 202 533,17	275 236 256,14	264 876 501,84
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**385 154 118,12**	**402 366 533,17**	**355 806 289,03**	**345 311 972,12**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passif d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**9 507 989,26**	**9 507 989,26**	**8 662 263,06**	**8 662 263,06**
Locataires et comptes rattachés	230 652,89	230 652,89	58 486,22	58 486,22
Provisions pour dépréciation des créances	(39 805,54)	(39 805,54)	(3 464,25)	(3 464,25)
Autres créances	9 317 141,91	9 317 141,91	8 607 241,09	8 607 241,09
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**75 805 777,00**	**75 805 777,00**	**3 812 880,22**	**3 812 880,22**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	75 805 777,00	75 805 777,00	3 812 880,22	3 812 880,22
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**85 313 766,26**	**85 313 766,26**	**12 475 143,28**	**12 475 143,28**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(9 346 198,05)**	**(9 346 198,05)**	**(28 136 644,04)**	**(28 136 644,04)**
Dettes financières	(510 652,00)	(510 652,00)	(10 487 825,27)	(10 487 825,27)
Dettes d'exploitation	(2 620 232,91)	(2 620 232,91)	(2 875 411,55)	(2 875 411,55)
Dettes diverses	(6 215 313,14)	(6 215 313,14)	(14 773 407,22)	(14 773 407,22)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**(9 346 198,05)**	**(9 346 198,05)**	**(28 136 644,04)**	**(28 136 644,04)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (Comptes de régularisation)				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**461 121 686,33**		**340 144 788,27**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**478 334 101,38**		**329 650 471,36**

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2018 (EUROS)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation au 31/12/2018
Capital	**298 716 800,00**		**103 937 600,00**	**402 654 400,00**
Capital souscrit	298 716 800,00		103 937 600,00	402 654 400,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**40 127 451,15**		**17 941 437,12**	**58 068 888,27**
Prime d'émission	75 856 610,60		27 933 230,00	103 789 840,60
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(35 729 159,45)		(9 991 792,88)	(45 720 952,33)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**(954,00)**		**(147 643,69)**	**(148 597,69)**
Réserves				
Report à nouveau	**2 695 382,52**	**(1 393 891,40)**	**453 427,78**	**1 754 918,90**
Résultat de l'exercice	**(1 393 891,40)**	**1 393 891,40**	**(1 207 923,15)**	**(1 207 923,15)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	8 126 647,73	(8 126 647,73)	14 669 403,13	14 669 403,13
Acomptes sur distribution	(9 492 779,73)	9 492 779,73	(15 748 137,61)	(15 748 137,61)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(27 759,40)	27 759,40	(129 188,67)	(129 188,67)
TOTAL GÉNÉRAL	**340 144 788,27**		**120 976 898,06**	**461 121 686,33**

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

1.2 EUROPIMMO MARKET

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**3 036 626,00**	**3 167 439,00**	**3 036 626,00**	**3 059 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	3 036 626,00	3 167 439,00	3 036 626,00	3 059 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**21 946 627,35**	**21 157 546,84**	**21 361 000,00**	**19 950 120,04**
Immobilisations financières contrôlées	21 946 627,35	21 157 546,84	21 361 000,00	19 950 120,04
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**24 983 253,35**	**24 324 985,84**	**24 397 626,00**	**23 009 120,04**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passif d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**592 762,97**	**592 762,97**	**457 803,47**	**457 803,47**
Locataires et comptes rattachés	7 116,34	7 116,34	21 629,26	21 629,26
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	585 646,63	585 646,63	436 174,21	436 174,21
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**141 419,72**	**141 419,72**	**486 096,93**	**486 096,93**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	141 419,72	141 419,72	486 096,93	486 096,93
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**734 182,69**	**734 182,69**	**943 900,40**	**943 900,40**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(451 991,52)**	**(451 991,52)**	**(317 685,30)**	**(317 685,30)**
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	(79 363,26)	(79 363,26)	(27 050,39)	(27 050,39)
Dettes diverses	(372 628,26)	(372 628,26)	(290 634,91)	(290 634,91)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**(451 991,52)**	**(451 991,52)**	**(317 685,30)**	**(317 685,30)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (Comptes de régularisation)				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**25 265 444,52**		**25 023 841,10**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**24 607 177,01**		**23 635 335,14**

EUROPIMMO MARKET

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018(1) (EUROS)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation au 31/12/2018
Capital	**22 622 400,00**		**173 600,00**	**22 796 000,00**
Capital souscrit	22 622 400,00		173 600,00	22 796 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**2 390 797,23**		**39 206,20**	**2 430 003,43**
Prime d'émission	5 655 600,00		43 400,00	5 699 000,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(3 264 802,77)		(4 193,80)	(3 268 996,57)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	**5 278,38**	**5 365,49**	**86,80**	**10 730,67**
Résultat de l'exercice	**5 365,49**	**(5 365,49)**	**28 710,42**	**28 710,42**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	1 034 105,38	(1 034 105,38)	1 168 916,41	1 168 916,41
Acomptes sur distribution	(1 028 739,89)	1 028 739,89)	(1 140 205,99)	(1 140 205,99)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**25 023 841,10**	0,00	**241 603,42**	**25 265 444,52**

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

ANNEXE 2

2.1 LF EUROPIMMO

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN MILLIERS D'EUROS)

	BUDGET 2019
Recettes immobilières nettes	20,242
Charges de travaux	(45)
Contentieux	(30)
Autres charges immobilières	(59)
RÉSULTAT IMMOBILIER	**20,108**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**(803)**
RÉSULTAT FINANCIER	**1,725**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**0**
RÉSULTAT COMPTABLE	**21,030**

2.2 EUROPIMMO MARKET

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN MILLIERS D'EUROS)

	BUDGET 2019
Recettes immobilières nettes	1,175
Charges de travaux	0
Contentieux	0
Autres charges immobilières	(6)
RÉSULTAT IMMOBILIER	**1,169**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**(70)**
RÉSULTAT FINANCIER	**0**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**37**
RÉSULTAT COMPTABLE	**1,135**

ANNEXE 3

DÉSIGNATION ET ÉVALUTATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS APPORTÉS

Adresse	Date d'acquisition	Quote-part (100 %)	Surface (m^2)	Valeur d'acquisition (euros)	Travaux et aménagements	Valeur comptable 2018 (euros)	Valeur estimée 2018 (euros)
COMMERCES							
Grand Frais 55100 VERDUN	14/12/2016	1,00	1 878,00	3 036 626,00		3 036 626,00	3 167 439,00
TOTAL COMMERCE			**1 878,00**	**3 036 626,00**		**3 036 626,00**	**3 167 439,00**

DÉTAIL DES TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Sociétés	Valeurs bilantielles (euros)	Valeur estimée (euros)
LF GERMANY RETAIL	20 265 627,35	19 547 349,37
LF BELLEVILLE	1 681 000,00	1 610,197,47
TOTAUX	**21 946 627,35**	**21 157 546,84**

ANNEXE 4

EXEMPLE DE CALCUL DU REMBOURSEMENT DU ROMPU OU VERSEMENT COMPLÉMENTAIRE

Nombre de parts détenues d'Europimmo Market	Rapport d'échange	Donnant droit à des parts d'Europimmo	Nombre de part immédiatement supérieur	Fraction de part	Complément à verser pour part supérieure	Nombre de part immédiatement inférieur	Soulte	Remboursement de la soulte
(1)	(2)	(3) = (1)*(2)	(4)	(5) = (4) - (3)	(6) = (5)*989,48	(7)	(8) = (3) - (7)	(9) = (8)*989,48
20	0,95	19,00	19,00	0,00	0,00	19,00	0,00	0,00
19	0,95	18,05	19,00	0,95	940,01	18,00	0,05	49,47
18	0,95	17,10	18,00	0,90	890,53	17,00	0,10	98,95
17	0,95	16,15	17,00	0,85	841,06	16,00	0,15	148,42
16	0,95	15,20	16,00	0,80	791,58	15,00	0,20	197,90
15	0,95	14,25	15,00	0,75	742,11	14,00	0,25	247,37
14	0,95	13,30	14,00	0,70	692,64	13,00	0,30	296,84
13	0,95	12,35	13,00	0,65	643,16	12,00	0,35	346,32
12	0,95	11,40	12,00	0,60	593,69	11,00	0,40	395,79
11	0,95	10,45	11,00	0,55	544,21	10,00	0,45	445,27
10	0,95	9,50	10,00	0,50	494,74	9,00	0,50	494,74
9	0,95	8,55	9,00	0,45	445,27	8,00	0,55	544,21
8	0,95	7,60	8,00	0,40	395,79	7,00	0,60	593,69
7	0,95	6,65	7,00	0,35	346,32	6,00	0,65	643,16
6	0,95	5,70	6,00	0,30	296,84	5,00	0,70	692,64
5	0,95	4,75	5,00	0,25	247,37	4,00	0,75	742,11
4	0,95	3,80	4,00	0,20	197,30	3,00	0,80	791,58
3	0,95	2,85	3,00	0,15	148,42	2,00	0,85	841,06
2	0,95	1,90	2,00	0,10	98,95	1,00	0,90	890,53
1	0,95	0,95	1,00	0,05	49,47	0,00	0,95	940,01

ANNEXE 5

ÉTAT DES LITIGES

Néant

7

PROJET DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DE LA SCPI LF EUROPIMMO



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation du principe et des modalités de la fusion absorption de la SCPI Europimmo Market par la SCPI LF Europimmo, du traité de fusion et de ses annexes.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, et du commissaire aux comptes, a pris connaissance du projet de traité de fusion et de ses annexes résultant d'un acte sous seing privé en date à Paris du 26 avril 2019, avec la SCPI Europimmo Market, aux termes duquel la SCPI Europimmo Market transmettrait à titre de fusion-absorption la totalité de son patrimoine à la SCPI LF Europimmo :

- approuve la transmission universelle du patrimoine de la SCPI Europimmo Market ainsi que l'évaluation qui en a été faite ;
- approuve la rémunération de l'opération selon le rapport d'échange prévu au traité de fusion de 0,95 part de la SCPI LF Europimmo pour 1 part de la SCPI Europimmo Market et l'augmentation de capital qui en résulte ;
- approuve le traitement des rompus des associés d'Europimmo Market par l'option soit d'un versement complémentaire afin d'obtenir un nombre entier de parts de LF Europimmo, soit pour le remboursement du rompu résiduel dans les conditions et selon les modalités prévues par le traité de fusion ;
- approuve les dispositions relatives aux modalités de traitement du marché des parts, et plus généralement l'ensemble des conditions et modalités de la fusion telles qu'énoncées dans le traité de fusion ;
- approuve purement et simplement dans toutes ses dispositions le projet de fusion par voie d'absorption de la SCPI Europimmo Market, sous les autres conditions suspensives prévues audit projet ;
- constate que la fusion absorption de la SCPI Europimmo Market par la SCPI LF Europimmo sera définitive à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ;
- décide que les parts sociales nouvelles émises seront dès leur création, assimilées aux parts sociales anciennes et soumises à toutes les dispositions statutaires, et qu'elles jouiront des mêmes droits à compter rétroactivement du 1er janvier 2019, date d'effet comptable et fiscale de la fusion.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Décision d'utilisation de la prime de fusion.

L'assemblée générale, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues au projet de traité de fusion, approuve spécialement, et en tant que de besoin, les dispositions du projet de fusion relatives à l'utilisation de la prime de fusion dont le montant sera déterminé ainsi qu'il est prévu au traité de fusion, et décide notamment :

- que la différence entre la valeur du patrimoine transmis et la valeur nominale des titres créés en rémunération sera inscrite à un compte « Prime de Fusion » sur laquelle porteront les droits des associés anciens et nouveaux ;
- d'imputer sur la prime de fusion, si la société de gestion de la SCPI LF Europimmo le juge utile, l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par l'opération de fusion ;
- d'imputer sur la prime de fusion, tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la fusion du chef de la SCPI Europimmo Market, ainsi que toute somme nécessaire pour doter toute provision ;
- de prélever sur la prime de fusion et de porter au compte « Report à nouveau » de la SCPI LF Europimmo, la somme permettant de maintenir inchangé le montant du report à nouveau par part existant avant la fusion ;
- de porter au compte prime de fusion tout excédent d'actif net résultant de la consistance définitive des actifs apportés, en ce compris les sommes restant disponibles sur le fonds de remboursement, et des passifs pris en charge, à la date de réalisation de la fusion par rapport à la consistance desdits éléments résultant du traité de fusion ;
- de conférer à l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI LF Europimmo le pouvoir de donner au solde de la prime de fusion toutes autres affectations.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs donnés à la société de gestion à l'effet de constater la réalisation définitive de la fusion et de procéder aux opérations en découlant.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs à la société de gestion à l'effet :

- de constater la réalisation des conditions suspensives et, en conséquence, la réalisation définitive de la fusion et la dissolution anticipée de la SCPI Europimmo Market qui en découlera ;
- d'augmenter le capital de la SCPI LF Europimmo en conséquence de l'émission de parts sociales de 800 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, destinées à être réparties entre les associés de la SCPI Europimmo Market à raison de 0,95 part de LF Europimmo pour 1 part d'Europimmo Market, et selon l'option exercée par les associés qui n'auront pas droit compte tenu de la parité à un nombre entier de parts, entre versement complémentaire et remboursement du rompu résiduel ;
- d'assurer la répartition des parts nouvelles revenant aux associés de la SCPI Europimmo Market ;

- de constater le montant définitif de l'augmentation de capital résultant de la fusion ;
- et plus généralement, d'accomplir toutes formalités, établir et signer tous actes, toutes déclarations et pièces qui seraient nécessaires en vue d'assurer la réalisation de la fusion par voie d'absorption de la SCPI Europimmo Market par la SCPI LF Europimmo ; de remplir toutes formalités de publicité relatives à l'opération de fusion susvisée ; et de faire tout ce qui sera nécessaire en vue de la réalisation de la fusion.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Précision des modalités de répartition des résultats et notamment d'affectation de la prime d'émission – Modification corrélative de « l'article XXVII – Répartition des résultats », des statuts.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de répartition des résultats et notamment de préciser que la société de gestion peut décider la mise en distribution du poste « Primes d'émission », et de modifier corrélativement l' « article XXVII : Répartition des résultats » des statuts comme suit :

ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Ancienne rédaction

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant »

Nouvelle rédaction

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. ***La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.***

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant ».

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts et formalités.

NOTES

NOTES

NOTES



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers
128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com
Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com

Mai 2019 - D10182