SCPI

LF EUROPIMMO

RAPPORT ANNUEL 2019



LA FRANÇAISE



LF EUROPIMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 24 JUIN 2020

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	5
3	Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2019	6
4	Gouvernance et contrôle interne	18
5	Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	20
6	Rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale extraordinaire	24
7	Rapport du conseil de surveillance	26
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	28
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	29
10	Comptes annuels	32
11	Annexe	36
12	Tableau de composition du patrimoine	41
13	Rapports du commissaire aux comptes	44

CONJONCTURE

Préambule :

Cette note de conjoncture a été rédigée avant la crise sanitaire liée au Covid-19. Elle ne concerne donc que l'année 2019. Nous avons réalisé et publié un document annexé à ce rapport annuel qui met en avant notre analyse des différents marchés et les actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONTEXTE ECONOMIQUE GÉNÉRAL DE L'ANNÉE 2019

La robustesse de la demande intérieure soutient la croissance française, malgré un contexte mondial marqué par les incertitudes.

L'économie française s'est montrée relativement résiliente en 2019 avec une croissance révisée à 1,3 % après 1,7 % en 2018. La consommation des ménages a accéléré en 2019, malgré un ralentissement en fin d'année dû aux mouvements sociaux de décembre. Soutenue par les baisses d'impôts et la hausse de l'emploi, la consommation des ménages a progressé de 1,2 % en 2019 après 0,9 % en 2018. L'investissement des entreprises a ralenti au 4e trimestre mais a été très dynamique en 2019. Il profite des conditions de financement favorables et des réformes récentes qui ont entraîné une baisse structurelle des coûts du travail et une amélioration des profits. En 2019, l'emploi salarié aura enregistré une assez forte progression avec plus de 260 000 créations de poste, non loin du point haut de 330 000 atteint en 2017.

En 2019, l'inflation a ralenti à 1,1 % en moyenne en France, sous l'effet du recul des prix de l'énergie et des services.

L'année 2019 aura été marquée par l'entrée du rendement d'obligations à 10 ans de certains Etats phares en territoire négatif : l'Allemagne et la France, mais aussi les Pays-Bas. Ces niveaux de taux s'expliquent par une orientation plus accommodante de la BCE qui a repris son Quantitative Easing (QE)[1] en novembre 2019 après l'avoir interrompu fin 2018. Les facteurs impactant à la baisse les taux financiers sont davantage présents aujourd'hui qu'il y a un an, à savoir une croissance et une inflation plus basse, des risques plus nombreux sur l'économie et aussi des liquidités plus abondantes.

1 Quantitative Easing (QE) : désigne un instrument particulier de politique monétaire dont disposent les Banques centrales pour influencer le coût du crédit et agir ainsi sur l'inflation et la croissance et par lequel elles achètent massivement des actifs aux banques. Les banques commerciales sont ainsi incitées à prêter aux entreprises et aux particuliers.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'abondance de liquidités, les bons fondamentaux du marché locatif et les taux obligataires toujours faibles ont porté les volumes d'investissement à un niveau record.

L'investissement en immobilier continue d'être très dynamique, en France en particulier. Pour la première fois en 2019, Paris a détrôné la capitale britannique au classement des villes mondiales les plus attractives pour les capitaux immobiliers internationaux, comme en témoignent l'arrivée remarquée des Sud-coréens mais aussi la présence ininterrompue des Nord-Américains. Du côté des investisseurs domestiques, les SCPI et des OPCI ont concentré 24 % de l'ensemble des volumes investis en France en 2019, après 19 % en 2018, grâce à des niveaux de collecte record.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau historique avec plus de 38 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2019. Si toutes les typologies d'actifs sont concernées par cette dynamique, les bureaux affichent une performance significative avec près de 25 milliards d'euros investis. Le segment industriel affiche de son côté, la plus forte progression cette année (+44 % sur un an), avec près de 5 milliards d'euros investis. Les actifs commerce ne franchissent pas de record mais bouclent une année en progression de 14 % sur un an. Dans un environnement de rendement globalement bas, la recherche de réserves supplémentaires de performance future incite les investisseurs à diversifier leurs stratégies immobilières. Les actifs alternatifs offrent un relais de croissance de plus en plus regardé. Par ailleurs, certains de ces actifs, comme le résidentiel géré, offrent une plus grande résilience au risque de récession et sont moins corrélés à l'évolution du PIB.

L'investissement en Île-de-France a atteint au quatrième trimestre un volume de 10,3 milliards, portant le total sur l'année à 26,9 milliards d'euros, le plus haut historique jamais observé. La dynamique du Grand Paris transparaît de plus en plus dans l'allocation géographique des investissements. Au Nord, les villes de Saint-Denis et Saint-Ouen sont très prisées tant du fait des Jeux olympiques, que du prolongement de la ligne 14 au Nord dont la livraison est prévue pour le 2e semestre 2020. Au Sud, des communes, qui seront desservies par la ligne 15 Sud du Grand Paris Express en 2025, comme Montrouge, Villejuif ou Bagneux intéressent de plus en plus.

Les régions, elles aussi, gagnent en liquidité, à l'image de la région lyonnaise et de ses 2,1 milliards d'euros investis en 2019.

Les taux de rendement prime ont connu de nouvelles compressions et atteignent 3,0 % en bureaux et 4,0 % en logistique, soit des baisses respectives de 10 et 30 points de base sur un an. Avec des OAT positionnées à 0,12 % fin décembre 2019, ces classes d'actifs continuent à offrir des primes de risque confortables, de 268 pbs et 388 pbs respectivement.

MARCHÉ DES BUREAUX – ÎLE-DE-FRANCE

Sous la pression d'une offre insuffisante dans les localisations centrales, les loyers prime poursuivent leur progression, malgré un ralentissement de la demande sur fond d'incertitudes économiques et géopolitiques.

Avec 640 000 m² de bureaux commercialisés au 4e trimestre, la demande placée atteint 2,3 millions de m² en 2019, soit une baisse de 10 % en un an après une année exceptionnelle. Le volume de la demande reste supérieur à la moyenne décennale. Le quatrième trimestre a été marqué par le retour des prises à bail de grandes surfaces de la part d'entreprises autres que les opérateurs de coworking.

Plusieurs mouvements de grande envergure ont permis au Croissant Ouest et à la Première Couronne de terminer l'année bien orientée. A Paris, l'appétit des entreprises ne faiblit pas alors même que l'offre immédiate stagne autour de 2 % de vacance. C'est la Deuxième Couronne qui explique l'essentiel du ralentissement du marché en affichant une baisse très sensible de son activité.

Le recul continu de l'offre au cours de l'année explique dans certaines localisations le ralentissement des transactions. Fin 2019, l'offre immédiate atteint un niveau historiquement bas avec 2,7 millions de m² disponibles, soit une baisse de 8 % en un an. Cela correspond à un taux de vacance régional de 4,7 %, un taux inférieur au seuil de fluidité du marché. A l'échelle de la région, l'offre neuve ou restructurée représente seulement 20 % des surfaces vacantes totales, soit à peine 500 000 m². Après un fort rebond l'année dernière, l'offre en construction s'est stabilisée. Les futures livraisons se concentrent en première périphérie et La Défense, alors que Paris intramuros devrait rester très largement sous-offreur.

Dans les localisations centrales, la combinaison d'un taux de vacance bas, d'un bon niveau de précomercialisation et du renouvellement de la demande exprimée ont permis de maintenir une progression des valeurs locatives. De nouveaux records ont été battus à Paris QCA[1], qui termine l'année avec plusieurs prises à bail supérieures à 870 €/m²/an et des projections à 900 €/m²/an au 1er trimestre 2020. Ce mouvement haussier touche l'ensemble des marchés de Paris et de la Première périphérie à l'exception notable de La Défense.

[1]Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

MARCHÉ DES BUREAUX – RÉGIONS

Un marché structurellement porteur qui atteint une dimension propre à attirer de nombreux investisseurs étrangers et à faciliter les futurs développements tertiaires.

L'urbanisation galopante et le phénomène de métropolisation qui l'accompagne, se heurtent en France à la question des limites. La qualité de vie en Île-de-France est de plus en plus perçue par ses habitant comme faible, en raison de problématique de congestion et surtout de coûts, aussi bien sanitaires que financiers. Les logiques de rééquilibrage du territoire français s'amplifient. Les classes jeunes et créatives plébiscitent le modèle de la ville intense mais désirable, synonyme de qualité de vie, modèle promu par nos grandes métropoles. Ces dernières sont en retour de plus en plus recherchées par les entreprises, afin d'y développer les emplois tertiaires à valeur ajoutée de demain. Les fondamentaux des marchés régions restent donc solides comme en témoignent les niveaux records atteint par les marchés utilisateurs sur les marchés régionaux. En 2019, la demande placée à Lyon franchit largement le seuil des 400 000 m², Lille tutoie celui des 300 000 m² et Bordeaux celui des 200 000 m².

Les bons résultats des commercialisations observées ces dernières années ont asséché, en régions, le stock de surfaces neuves. Le stock de seconde main peine davantage à s'écouler. Les grandes métropoles affichent globalement une offre limitée, avec des taux de vacance inférieurs à 4 % à Lille et Bordeaux fin 2019. Les mises en chantier, en légère progression, devraient permettre de soutenir la demande placée mais aussi le mouvement de modernisation du parc de bureaux permettant de répondre aux besoins des utilisateurs. Le niveau très élevé des précomercialisations réduit l'impact de ces livraisons sur le niveau des disponibilités neuves et devrait maintenir les taux de vacance à des niveaux bas. Le nouveau dimensionnement des marchés bureaux en régions allié à la maîtrise de la production neuve devrait offrir aux investisseurs des perspectives rassurantes quant aux futures performances de ces marchés.

Les valeurs locatives prime ont continué leur progression dans l'ensemble des grandes métropoles régionales en 2019 du fait de la rareté de produits neufs, en particulier dans les secteurs centraux les plus prisés. Cette tendance devrait se poursuivre en 2020. Dans la seconde main, les valeurs pourraient subir une correction, conséquence de l'offre qui peine à s'écouler.

L'investissement en régions a dépassé les 10 milliards d'euros pour la première fois en 2019. Dans un contexte de taux de rendement au plancher en Île-de-France, les régions offrent un rendement additionnel, même si en régions également, les rendements se tendent toujours plus. Au total ce sont plus de 2 milliards d'euros qui pont été investis à Lyon, 550 millions à Lille et 350 millions à Toulouse.



MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2018	2019	Évolution sur un an
Demande placée	2,6 millions de m²	2,3 millions de m²	-10%
Taux de vacance	**5,10%**	**4,70%**	**-**
Loyer moyen neuf Paris QCA*	**712€/m²/an**	**734€/m²/an**	**+3%**

* Paris Quartier Central des Affaires

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2018	2019	Évolution sur un an
Volume d'investissement France	30,5 Mds € HD	38,3 Mds € HD	+25%
Bureau	21,5 Mds € HD	23,4 Mds € HD	+9%
Commerce	4,4 Mds € HD	5,1 Mds€ HD	+14%

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2018	2019	Évolution sur un an
Bureau Paris	3,10%	>3,00%	=
Bureau Régions	4,00%	3,70%	- 30 pbs
Commerce / Pieds d'immeubles	2,85%	2,75%	- 10 pbs
Retail parks	4,50%	5,00%	+ 50 pbs

COMMERCE

Le commerce qui souffre c'est celui qui reste immobile.

Après un début d'année difficile, le rebond des performances du commerce a été soutenu par l'effet des mesures de pouvoir d'achat prises après le mouvement des gilets jaunes et la création de 800 000 emplois en trois ans par l'économie française. Les signes d'une conjoncture plus favorable pour les commerces se multiplient. En 2019, 57 enseignes ont ouvert leur premier point de vente en France, quand seules 43 ouvertures avaient été recensées en 2018. L'alimentation-restauration, le sport et les enseignes à petits prix figurent parmi les secteurs les plus dynamiques. A l'inverse, quelques grandes chaînes de fast-fashion ont quitté le territoire. La mode n'en continue pas moins de représenter la plus grande part des arrivées d'enseignes étrangères.

Du côté des centres commerciaux, 2019 a vu un tournant dans l'évolution de leur fréquentation et de leur chiffre d'affaires. L'ensemble de l'année ressortira en positif. Si les taux de croissance restent faibles, l'année marque la meilleure performance depuis 10 ans. Ce retournement semble la conséquence de la modernisation des sites que la plupart des opérateurs ont engagé et de l'importance de la refonte de l'offre. Les enseignes d'habillement et de chaussures globalement en crise à l'exception de quelques mastodontes ont été remplacées par des espaces de restauration et de loisirs ou de divertissement.

Les retail parks continuent à montrer une belle activité avec un peu plus de 500 000 m² inaugurés en 2019 dont 420 000 m² de nouvelles surfaces. Ce volume d'ouverture en hausse de 29 % par rapport à l'année précédente illustre la capacité de renouvellement de cette typologie d'actifs qui offrent désormais une plus grande diversité des tailles de cellules d'enseignes avec un aspect visuel se rapprochant des centres commerciaux à ciel ouvert ou à une promenade en rues commerçantes.

En investissement, 2019 marque le retour des grands institutionnels sur le marché des commerces et notamment des centres commerciaux. La correction des prix qu'ont subi les actifs commerces renforce l'attractivité de certains actifs qui présentent des fondamentaux solides. Si les centres commerciaux ou la grande distribution à dominante alimentaire ont vu leur volume augmenter, portés par plusieurs opérations supérieures à 100 millions d'euros, les pieds d'immeubles ont été les principaux bénéficiaires du regain d'intérêt pour cette classe d'actifs avec un volume d'investissement de près de 3 milliards d'euros.

EUROPE

Un niveau d'investissement record porté par une demande locative solide et une situation de sous-offre qui semble durablement installée dans de nombreux marchés.

Avec plus de 100 milliards d'euros investis au 4e trimestre 2019, le volume d'investissement en immobilier tertiaire en Europe atteint 267 milliards en 2019, un volume relativement stable sur un an (-1 %). Cette performance est d'autant plus remarquable que le plus gros marché historique européen, le Royaume-Uni, est freiné pour la seconde année consécutive par les incertitudes liées au Brexit. Les Pays-Bas accusent également une baisse, mais les hausses respectives de +8 % et +11 % des deux autres grands marchés européens, l'Allemagne et la France, consolident les volumes investis en 2019 à des niveaux records. Le secteur des bureaux reste le plus prisé des investisseurs en Europe. Le secteur du commerce confirme sa baisse entamée en 2016 et la grande prudence des investisseurs vis-à-vis de cette classe de commerces encore peu lisible sur certains marchés. Le secteur de la logistique après une forte poussée en 2017 semble avoir atteint un rythme de croisière autour de 35 milliards d'euros.

La forte demande des investisseurs a entrainé de nouvelles compressions des taux de rendement prime et le nombre de grandes villes européennes affichant des taux de rendements bureaux inférieurs à 3 % se multiplient : Paris, Berlin, Hambourg, Munich. Dans ce contexte de compression généralisée des taux, Londres fait figure d'exception avec des taux de rendement prime à 3,75 %. La stabilité des taux londoniens permet à la capitale anglaise d'offrir un rendement additionnel attractif.

Le marché locatif de bureaux est resté solide en 2019 en Europe avec une demande placée globalement stable d'une année sur l'autre. Ce résultat global cache des performances diverses, avec d'un côté, des marchés montrant un ralentissement certain, et de l'autre, des marchés qui continuent à enchaîner des records. Berlin atteint un nouveau sommet, porté par la demande des entreprises de la nouvelle technologie et la multiplication des installations de start-up. Pour la première fois de son histoire, la capitale allemande affiche une demande placée supérieure à un million de m², en dépit d'une situation de sous offre avérée. Bruxelles, Milan, Madrid et Luxembourg affichent également des hausses sur un an de 5 % à 45 %. Bien qu'en baisse, notamment en raison d'un manque d'offres, les demandes placées de Paris, Lisbonne ou Dublin sont restées élevées, à des niveaux conformes ou supérieurs à leur moyenne long terme. Dans un contexte politique incertain, Londres résiste en dépit d'un recul de sa demande placée à rapporter à une année 2018 exceptionnelle.

L'offre de bureau en Europe reste modeste et pousse la vacance à des niveaux historiquement bas dans de nombreux marchés, en particulier dans les localisations centrales. Les taux de vacance les plus faibles sont atteints en Allemagne où Berlin, Cologne, Hambourg et Munich affichent des taux inférieurs à 3 %. L'offre peine à se renouveler. La majorité des métropoles européennes affichent un volume d'offre en construction inférieur à 5 % du parc de bureaux, malgré une demande soutenue. Paris, Luxembourg et Dublin présentent une situation plus détendue avec une offre neuve qui devrait permettre de fluidifier le marché en proposant des immeubles répondant aux nouveaux usages et aux exigences d'efficience des utilisateurs.

La combinaison d'une demande robuste et d'un recul continu de l'offre depuis plusieurs années exerce une pression haussière sur les loyers. En 2019, toutes les grandes villes européennes ont affiché des loyers prime stables ou en progression. Les villes allemandes ont, une nouvelle fois, affiché les hausses les plus importantes. L'évolution des loyers dans les secteurs périphériques est plus contrastée, notamment dans les localisations où le stock de seconde main peine à s'écouler.

FICHE D'IDENTITÉ LF EUROPIMMO

TYPE DE SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
31 juillet 2014

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

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
30 juillet 2113

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31/12/2019
550 631 200 euros

CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE
1 000 000 000 euros

VISA AMF
SCPI n°19-18 en date du 20 août 2019

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
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Xavier LEPINE, Président
Pascale AUCLAIR
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

Commissaires 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 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

CBRE Valuation
131, avenue de Wagram
75017 Paris

Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

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 la présente assemblée générale.

3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2019
4,05 %

Prix de souscription
1 030 €

Collecte brute 2019
169,9 M€

Investissements AEM*
278,1 M€

Cessions
-

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.
** Depuis le 21 janvier 2019.
*** AEM : Acte-En-Main (tous frais d'acquisition inclus).

Forte de la fusion réalisée avec Europimmo Market au cours de l'exercice, le succès commercial de LF Europimmo s'est confirmé avec un flux de nouvelles souscriptions totalisant près de 170 millions d'euros. Au 31 décembre 2019, votre SCPI détient désormais 36 actifs et affiche une capitalisation de l'ordre de 710 millions d'euros.

Ces nouveaux capitaux ont permis de poursuivre le développement du patrimoine de LF Europimmo. Huit investissements ont ainsi été réalisés en 2019 pour plus de 278 millions d'euros : sept en Europe (94 % des capitaux investis dont 73 % en Allemagne, 13 % dans le Bénélux et 8 % en Irlande) et un en France où votre SCPI a participé à l'acquisition d'un immeuble emblématique près de la Porte Maillot à Paris 17e, un secteur clé du Grand Paris qui va connaître une des plus importantes mutations à l'horizon 2022.

La SCPI a également profité des taux bas pour financer une partie de ses acquisitions par de la dette bancaire, portant son niveau d'endettement à 27 % en fin d'année.

En 2019, l'activité locative a été marquée par la prise d'effet de plusieurs baux significatifs parmi lesquels :

- 4 760 m² dans 2 Towers à Berlin - Quote-Part 49,02 % ;
- près de 2 100 m² dans Victoria Office à Hambourg - Quote-Part 75,13 % ;
- plus de 1 000 m² dans Laimer Atrium à Munich - Quote-Part 49,02 % ;
- 1 850 m² sur le Cours du Midi à Lyon (69) - Quote-Part 100 %.

La situation locative de votre SCPI est restée très satisfaisante avec des taux d'occupation à nouveau en hausse : le taux d'occupation physique s'élève au 31 décembre 2019 à 96,9 % (vs 95,4 % au 31/12/2018) et le taux d'occupation financier moyen de l'année progresse à 96,5 % (vs 94,6 % en 2018).

Le dynamisme des différents marchés immobiliers dans lesquels LF Europimmo a investi en zone Euro, conjugué à la forte progression des loyers à l'occasion de la signature de nouveaux baux en Allemagne, ont largement contribué à la revalorisation du patrimoine de la SCPI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 5,14 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 2,14 % par rapport à 2018 et ressort à 970,72 euros.

Cette valorisation se traduit par une nouvelle augmentation du prix de part de votre SCPI de 1,46 % le 1er mars 2020 qui s'établit désormais à 1 045 euros.

Les revenus distribués en 2019 sont restés stables à 41,76 euros par part équivalent à un taux de distribution de 4,05 % calculé sur un prix de part de 1 030 euros. Les comptes prévisionnels de l'année 2020, hors circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire, prévoyaient le maintien du taux de distribution avec des acomptes trimestriels de 10,50 euros par part. Ce montant aura été effectivement versé pour le 1er trimestre 2020.

En 2020, sur la lancée de 2019, votre SCPI qui a réalisé une forte collecte au 1er trimestre (54,0 millions d'euros), a pour objectif principal de poursuivre sa croissance avec un important programme d'investissements déjà engagé pour partie et notamment avec une 1ère acquisition dans la City de Londres.

Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles en exploitation détenus au 31/12/2019 :	
- en direct	6
- via SCI	30
Surface en exploitation	194 467 m²
Taux d'occupation financier annuel	96,50 %

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Capital effectif	550 631 200,00 €
Nombre de parts	688 289
Capitalisation	708 937 670,00 €
Nombre d'associés	8 049
Valeur de réalisation	970,72 €
Prix de souscription	1 030,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	947,60 €
Distribution de l'exercice 2019 *	41,76 €

Taux de distribution sur valeur de marché 2019 (DVM) **	4,05 %
Valeur du prix moyen de la part sur l'année 2019 ***	1,48 %

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,39 %
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 versé 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)

	2019	2018
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	41 155 658,32	26 308 940,79
dont loyers	3 930 515,63	2 600 028,68
Total des charges	17 600 104,04	11 639 537,66
Résultat	23 555 554,28	14 669 403,13
Distribution	22 508 490,26	15 877 326,28
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	550 631 200,00	402 654 400,00
Total des capitaux propres	634 928 424,50	461 121 686,33
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	612 132 624,84	385 161 118,12

	Global 2019	Par part 2019
Autres informations		
Bénéfice	23 555 554,28	43,72*
Distribution	22 508 490,26	41,76*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	858 620 252,50	1 247,47
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	645 288 752,91	937,53
Valeur comptable	634 928 424,50	922,47
Valeur de réalisation	668 138 521,37	970,72
Valeur de reconstitution	776 668 242,07	1 128,40

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

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 bilantielle de l'état du patrimoine.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	612 132 624,84
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	22 795 799,66
Valeur comptable	**634 928 424,50**
Valeur comptable ramenée à une part	**922,47**

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	645 288 752,91
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	22 849 768,46
Valeur de réalisation	**668 138 521,37**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**970,72**

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	668 138 521,37
Frais d'acquisition des immeubles	46 396 261,33
Commission de souscription	62 133 459,37
Valeur de reconstitution *	**776 668 242,07**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**1 128,40**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2019 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	157 962	**22,95 %**
Parts retirées avec contrepartie	7 196	**1,05 %**
Parts cédées de gré à gré	-	**-**
Parts transférées par succession et/ou donation	4 555	**0,66 %**
Parts en attente de retrait au 31/12/2019	-	**-**

La qualité des opérations retenues pour la constitution du patrimoine de cette SCPI européenne a séduit de nombreux nouveaux investisseurs (+ 2 000 associés en 2019).

En hausse de 27 % par rapport à 2018, la collecte de capitaux s'est élevée à 170 millions d'euros. Compte tenu du retrait de 7 196 parts et de la fusion absorption d'Europimmo market ce sont près de 200 millions d'euros qui ont été apportés à la SCPI dont la capitalisation est voisine de 710 millions d'euros au 31 décembre 2019.

PATRIMOINE IMMOBILIER



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2019

En 2019, LF Europimmo a réalisé 8 investissements pour un montant immobilier de 278,1 millions d'euros HT AEM*. Ces actifs ont été acquis via des SCI, financés par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital et un recours des SCI à l'emprunt.

INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

PARIS 75017
Le M
255, boulevard Pereire

Situé dans le QCA (Quartier Central des Affaires), l'actif est à 150 mètres de la porte Maillot. L'arrivée d'EOLE prévue en 2022 permettra de rejoindre La Défense et la gare Saint-Lazare en 5 minutes ainsi que la Gare du Nord en 8 minutes. Ce volume de bureaux lourdement restructuré en 2019 développe une surface utile de 7 573 m². Intégralement loué à Wework pour une durée ferme de 12 ans. Cet actif a été acquis pour 142,1 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 49%.

Surface : 7 573 m²
Apport en capital de votre SCPI : 9 772 100 €
Au 31/12/2019, la SCPI LF Europimmo détient 10% de la SCI LF Maillot 2000
Signature : 28/06/2019

BUREAU



INVESTISSEMENTS VIA SCI EN EUROPE

DUBLIN – IRLANDE
World Rugby House
8-10 Penbrocke Street Lower

Situé au cœur du centre-ville de Dublin, à proximité de St-Stephens Green, cet immeuble de bureaux rénové en 2014 développe une surface de 1 484 m² en R+4 et dispose de 21 emplacements de stationnement. Il bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun avec les stations de tramway « St-Stephens Green » et de train « Pearse Station » à 10 minutes à pied. Entièrement loué à la Fédération Internationale de Rugby. Cet actif a été acquis pour 23,5 M€ AEM*.

Surface : 1 484 m²
Apport en capital de votre SCPI : 23 503 926 €
Au 31/12/2019, la SCPI LF Europimmo détient 49,23 % de la SCI LF Ireland Office
Signature : 10/01/2019

BUREAU



ESSEN – ALLEMAGNE
Rüttenscheider – Strasse 1-3

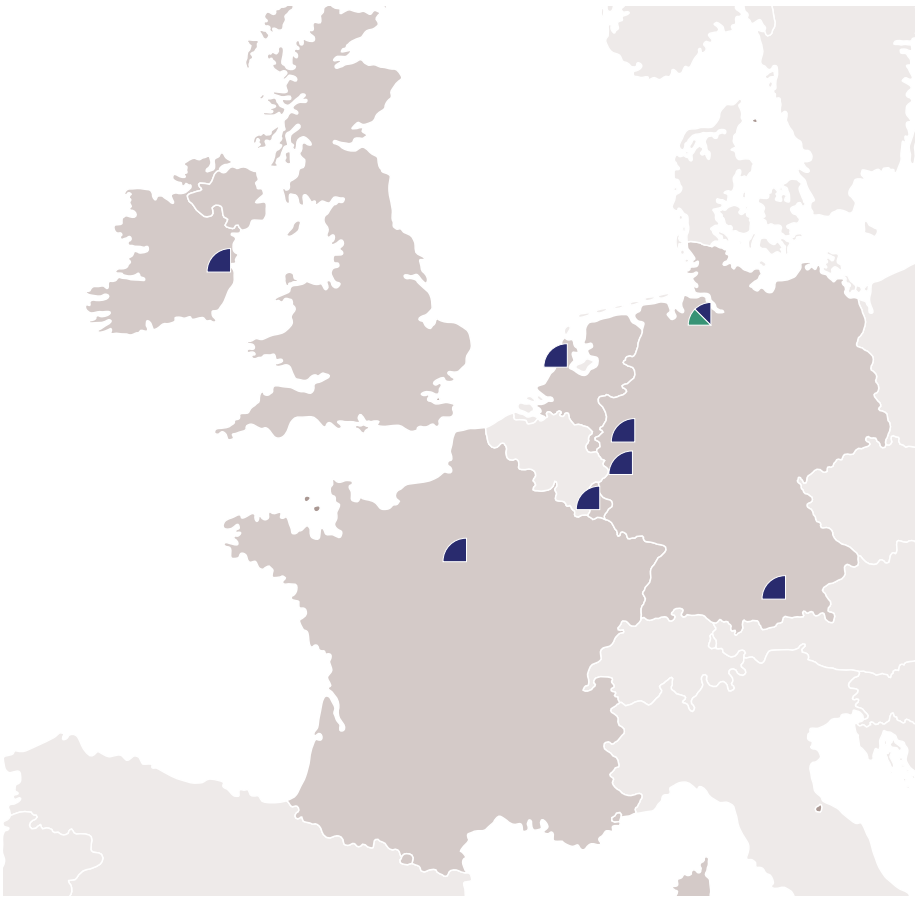
Situé à proximité de la gare centrale, cet immeuble développe 22 506 m² de bureaux et 343 places de stationnement. Le bâtiment a été conçu par le célèbre architecte allemand Egon Eiermann et est classé monument historique depuis 1992. Intégralement loué à Steag pour une durée ferme de 11 ans. Cet actif a été acquis pour 74,5 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28%.

Surface : 22 506 m²
Apport en capital de votre SCPI : 54 120 729 €
Au 31/12/2019, la SCPI LF Europimmo détient 75,13 % de la SCI LF Germany Office 2
Signature : 12/06/2019

BUREAU



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



MUNICH – ALLEMAGNE
Gustav-Heinemann-Ring 109-115

Situé dans le quartier établi de Neuperlach au sud-est de Munich, cet immeuble de bureaux développe une surface de 13 763 m² et bénéficie de 177 places de stationnement. Il a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2012. Intégralement loué à GEWOFAG Holding GmbH pour une durée ferme résiduelle de 13,8 ans. Cet actif a été acquis pour 64,1 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 29%.

Surface : 13 763 m²
Apport en capital de votre SCPI : 29 960 013 €
Au 31/12/2019, la SCPI LF Europimmo détient 75,13 % de la SCI LF Germany Office 2
Signature : 27/06/2019

BUREAU



AMSTERDAM – PAYS-BAS
Baxter Building
Muiderstraat 1-9

Situé dans le centre d'Amsterdam, à 300 mètres du métro Waterlooplein, cet immeuble développe 2 731 m² de bureaux. Il a fait l'objet d'une rénovation complète par le cabinet TANK Architects entre 2012 et 2013. Intégralement loué à Pinnacle Offices BV pour une durée ferme résiduelle de 4 ans. Cet actif a été acquis pour 24,8 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 26%.

Surface : 2 731 m²
Apport en capital de votre SCPI : 9 253 274 €
Au 31/12/2019, la SCPI LF Europimmo détient 50 % de la SCI LF Netherland Office
Signature : 28/06/2019

BUREAU





La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que l'acquisition en juin 2019 de l'immeuble Baxter Building situé à Amsterdam, a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face.

Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par La Française REM (OPCI ECO 3) a été strictement encadrée par la Société de Gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts, de la façon suivante :

Valorisation : deux experts indépendants et reconnus sur le marché ont été mandatés afin d'évaluer la valeur de l'actif :
- l'expert immobilier du fonds vendeur l'OPCI ECO 3 et des fonds acquéreur les SCPI Multimmobilier 2, Épargne Foncière et LF Europimmo (expert identique sur les 4 fonds) ;
- un expert tiers spécifiquement nommé dans le cadre de cette opération de face à face, chargé d'effectuer une valorisation indépendante de l'expert des 4 fonds.

Par ailleurs, la valorisation retenue a été confirmée par 2 avis de valeurs complémentaires et demandés spécifiquement pour l'opération.

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

PATRIMOINE IMMOBILIER



LUXEMBOURG
D.Square
20, boulevard Kockelscheuer

Situé dans le quartier de la Cloche d'Or, au sud du centre-ville de Luxembourg, cet immeuble bénéficie d'une proximité avec les autoroutes permettant de rejoindre la France, l'Allemagne et la Belgique. Livré en novembre 2018, il est certifié BREEAM Very Good et développe une surface utile de 31 208 m² de bureaux. Cet actif est entièrement loué à Deloitte pour une durée ferme de 15 ans. Cet actif a été acquis pour 268,4 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 60%.

Surface : 31 208 m²
Apport en capital de votre SCPI : 10 362 000 €
Acquis par le Fonds d'investissement immobilier spécialisé Belgium, dont le capital au 31/12/2019 est détenu par : LF Europimmo (9,3%) et des investisseurs coréens (90,7%)
Signature : 01/07/2019

BUREAU



DÜSSELDORF – ALLEMAGNE
Am Seestern 5

Situé dans un des principaux marchés tertiaires de Düsseldorf, cet immeuble bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun. Il développe 10 866 m² de bureaux et dispose de 273 emplacements de parking. Le métro situé à 3 minutes à pied permet de rejoindre le centre-ville et la gare centrale en 20 minutes. Loué intégralement à deux locataires. Cet actif a été acquis pour 48,8 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28%.

Surface : 10 866 m²
Apport en capital de votre SCPI : 35 807 643 €
Au 31/12/2019, la SCPI LF Europimmo détient 75,13% de la SCI LF Germany Office 2
Signature : 01/10/2019

BUREAU



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

28218 BREME – ALLEMAGNE
Ansgari Haus
Obernstraße 65-71

Situé au cœur de Brême, ville de 550 000 habitants du nord de l'Allemagne, l'actif a été restructuré en 2014 et 2018 et développe 5 618 m² dont 3 067 m² de bureaux et 2 551 m² de commerces. Cet actif est entièrement loué à 3 locataires dont Spaces pour la partie bureaux. Cet actif a été acquis pour 38,1 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28%.

Surface : 5 618 m²
Apport en capital de votre SCPI : 27 851 687 €
Au 31/12/2019, la SCPI LF Europimmo détient 77,15% de la SCI LF Germany Retail
Signature : 01/08/2019

BUREAU **COMMERCE**



LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2019

Néant


Le World Rugby House à Dublin, Irlande


Le Rüttenscheider à Essen, Allemagne


Le Gustav-Heinemann-Ring à Munich, Allemagne


Le Baxter Building à Amsterdam, Pays-Bas


Le D. Square au Luxembourg

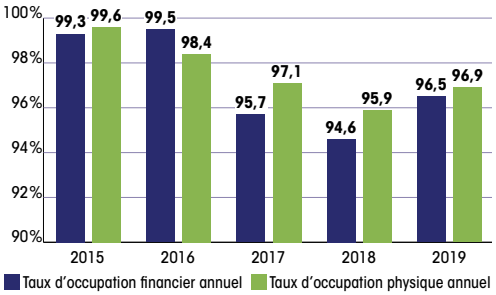

Le Ansgari Haus à Brème, Allemagne


Le Am Seestern à Düsseldorf , Allemagne

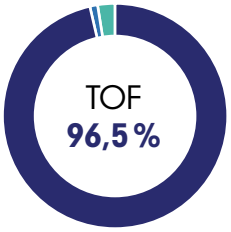
ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION

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 2019



LOCAUX OCCUPÉS

96,5 %	Taux d'Occupation Financier
1,2 %	Sous franchise de loyer

LOCAUX VACANTS

0 %	Sous promesse de vente
0 %	En cours de restructuration
2,3 %	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

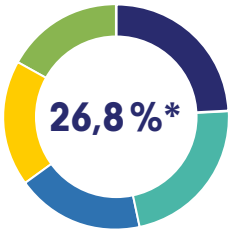
91
locataires

100 %*

Top 20
des locataires

65 %*

5
principaux locataires



6,5 %	Electrabel
6,0 %	Steag
4,9 %	Deutsche Bahn
4,8 %	Porsche
4,5 %	Gewofag

* des loyers

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir

7,2 ans

Loyers 2019 déjà sécurisés pour 2020

90 %

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
WORLD RUGBY HOUSE – Irlande	14,7
ALLGÄU – Allemagne	14,3
D. SQUARE – Luxembourg	14,1
GUSTAV-HEINEMANN-RING – Allemagne	13,0
ESSEN ALTENDORF – Allemagne	12,7

PATRIMOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2019

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
Dont actifs en directs							
Renouvellement	400, promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 577	1 471	294 *20 %*	01/2019	EY SERVICES France : avenant de renouvellement 3/6/9 ans
Location	Cours du Midi 10 – 10 bis, Cours de Verdun 69002 LYON	BUR	6 054	1 846	1 846 *100 %*	02/2019 03/2019 04/2019 04/2019	THUASNE : bail commercial 6/9 ans sur 291 m² TMM GROUPE : bail commercial 3/6/9 ans sur 894 m² CHAMBERSIGN France : bail commercial 6/9 ans ans sur 361 m² COLLIERS INTERNATIONAL France : bail commercial 6/9 ans ans sur 300 m²
Location Renégociation	Le Colombo 6, avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	BUR	7 763	2 109	1 055 *50 %*	03/2019	SEPTEO POLE IMMOBILIER SPI : bail commercial 3/6/9 ans sur 722 m² ALMERYS : nouveau bail commercial 3/6/9 ans sur 323 m²
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Location	Laimer Atrium Landberger Strasse 314 D 80687 MUNICH	BUR	13 919	1 074	526 *49,02 %*	03/2019	MAYFLOWER : bail 10 ans.
Location	2 Towers Leipzigertrasse 51 D 13187 BERLIN	BUR	20 404	4 761	2 334 *49,02 %*	07/2019 08/2019 09/2019	BERLINER SPARKASSE : bail 10 ans sur 25 m² BUNDESANSTALT : bail 6 ans sur 743 m² BIMA : bail 10 ans sur 3 993 m²
Location	Primavera Breite Strasse 47-53 D 23552 LÜBECK	BUR	5 997	1 300	1 003 *77,15 %*	2019	3 baux habitations sur 412 m². BOSAI EUROPE : bail 4 ans sur 249 m² MONTAIN WAREHOUSE : bail commerce 5 ans sur 639 m²
Location	Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D 20457 HAMBURG	BUR	19 970	2 087	*1 568* *75,13 %*	2019	4 baux dont GUS Deutschland : bail 6 ans sur 1 571 m²

Libérations intervenues au cours de l'année 2019

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP * (m²) *(%)*	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en directs						
Le Colombo 6, avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	BUR	7 763	1 756	878 *50 %*	06/2019	MFP SERVICES
400, promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 577	502	100 *20 %*	01/2019	HSBC France
Dont actifs détenus au travers de SCI						
2 Towers Leipzigertrasse 51 D 13187 BERLIN	BUR	20 404	4 891	2 398 *49,02 %*	01/2019	4 baux dont KFW pour 3 993 m²
Laimer Atrium Landberger Strasse 314 D 80687 MUNICH	BUR	13 919	1 616	792 *49,02 %*	01/2019 11/2019	COMVEL GMBH ECOVIS L+C
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D 20457 HAMBURG	BUR	19 970	469	352 *75,13 %*	04/2019 06/2019 08/2019	3 baux
Primavera Breite Strasse 47-53 D 23552 LÜBECK	COM HAB	5 997	1 205	930 *77,15 %*	2019	6 baux

Vacants

Au 31 décembre 2019, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 6 085 m² (5 754 m² fin 2018) et se répartissent comme suit :

Paris	5 m²	0,1 %
Île-de-France	449 m²	7,4 %
Régions	2 654 m²	43,6 %
Europe	2 977 m²	48,9 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2019 un loyer potentiel de 0,73 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2019 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP * (m²) *(%)*	Commentaires
Dont actifs en directs					
Cours du Midi 10 – 10 bis, Cours de Verdun 69002 LYON	BUR	6 054	1 439	1 439 *100 %*	Locaux neufs (2 lots) en cours de commercialisation.
Le Colombo 6, avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	COM	7 763	2 230	1 115 *50 %*	2 baux signés au 1er trimestre 2020 pour 1 380 m² (100 %) reloués. Bail en cours de rédaction pour la moitié du stock restant (travaux de rénovation en cours).
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Laimer Atrium Landberger Strasse 314 D 80687 MUNICH	BUR	13 919	730	358 *49,02 %*	581 m² (100 %) reloués au 01/03/2020. Le solde est constitué de 3 lots d'archives.
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D 20457 HAMBURG	BUR	19 970	1 075	829 *77,15 %*	222 m² (100 %) reloués à DEUTSCHE BAHN (extension) pour 05/2020.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 551 m², soit 0,28 % de la surface en exploitation (194 467 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP * (m²) *(%)*	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en directs						
400, promenades des Anglais 0600 NICE	BUR	10 577	530	106 *20 %*	02/2020	SAB
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Laimer Atrium Landberger Strasse 314 D 80687 MUNICH	BUR	13 919	581	285 *49,02 %*	02/2020	HERMOS
AM Santorkai 68 D 20457 HAMBURG	BUR	3 728	245	120 *49,02 %*	03/2020	PALFINGER : reloués à FIELDFISHER (extension)
Carré Daumesnil 48-56, rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	BUR	20 590	1 005	40 *4 %*	02/2020	CSD FACES

3 PATRIMOINE IMMOBILIER

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 3 896,41 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 40 936,02 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 37 039.61 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour créances douteuses s'établit à 76 845,15 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 grosses réparations existant au 31 décembre.

2019	En euros
Travaux réalisés	85 457,54
Provisions pour travaux au 31 décembre	53 968,80

Gros travaux non couverts par provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
6,avenue Georges Pompidou	BALMA	Relevé des surfaces utiles avec plans	7 840,65
10,cours de Verdun	LYON	Rectification erreur matérielle	1 666,67
4, place du 8 mai 1945	LEVALLOIS	Diagnostic Focus	1 392,00
400, promenade des Anglais	NICE	Investigation fissures	1 106,80

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
400, promenade des Anglais	NICE	Remise en état locatif lot ex HSBC	24 714,19
6, avenue Georges Pompidou	BALMA	Participation aux travaux d'aménagement du bail ALMRERYS	26 656,25
10, cours de Verdun	LYON	Rachat de mobilier pour l'espace témoin	15 000,00

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de LF Europimmo (après fusion avec la SCPI Europimmo Market) s'élève au 31 décembre 2019 à 858 620 252,50 euros, dont 90 470 494,17 euros d'actifs détenus en direct et 768 149 758,33 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 5,17 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019

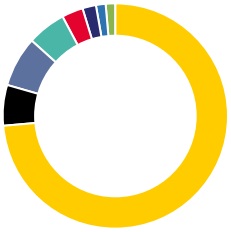
Au 31 décembre 2019, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de LF Europimmo est de 195 575 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2019



76,89 % Bureaux
21,06 % Commerces
2,05 % Résidences gérées

Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2019



73,67 % Allemagne
7,12 % Régions
5,99 % Belgique
5,47 % Île-de-France
3,24 % Pays-Bas
1,78 % Paris
1,48 % Luxembourg
1,24 % Irlande

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019*

	Bureaux	Commerces	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	35 902 561,47	2 924 000,00		**38 826 561,47**	**4,52**
Île de France	63 790 000,00			**63 790 000,00**	**7,43**
Régions	43 323 368,17	3 177 126,00		**46 500 494,17**	**5,42**
Allemagne	398 953 782,62	130 144 243,89	16 896 000,00	**545 994 026,52**	**63,59**
Pays-Bas	48 537 500,00			**48 537 500,00**	**5,65**
Irlande	32 530 693,95			**32 530 693,95**	**3,79**
Belgique	59 527 636,36			**59 527 636,36**	**6,93**
Luxembourg	22 913 340,00			**23 913 340,00**	**2,67**
Total en €	**705 478 882,61**	**136 245 369,89**	**16 896 000,00**	**858 620 252,50**	
Total 2018	*451 055 797,62*	*67 135 944,20*	*14 150 070,13*	*532 341 811,95*	
Total %	**82,16 %**	**15,87 %**	**1,97 %**		**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 2019

Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2019 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs au 31/12/2019.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	258,06
Dettes et engagements	27,06 %	232,81
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 6,1 ans)	26,55 %	228,39
- Dont emprunts court terme	0,51 %	4,42
- Dont opérations immobilières en VEFA	-	-

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 19 décembre 2012, ressort à 132 % 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.

3

PATRIMOINE IMMOBILIER

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

AUGMENTATION DU PRIX DE PART

Une augmentation du prix de souscription de part a été réalisée le 21 janvier 2019 avec un nouveau prix de part de 1 030 euros. (vs 1 015 euros avant le 21 janvier 2019).

FUSION ABSORPTION DE LA SCPI EUROPIMMO MARKET

Suite à l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 27 juin 2019 la SCPI EUROPIMMO MARKET a été absorbée par la SCPI LF EUROPIMMO, sous les conditions suspensives prévues au traité de fusion.

Les conditions suspensives étant réalisées, l'opération de fusion-absorption a fait l'objet de la délivrance d'un visa de la part de l'Autorité des Marchés Financiers n° 19-18 en date du 20 août 2019.

La SCPI EUROPIMMO MARKET, dissoute de manière anticipée par suite de l'opération de fusion, a été radiée du Registre du Commerce et des Sociétés en date du 3 octobre 2019.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé que depuis la clôture de l'exercice, est intervenu le changement substantiel suivant :

AUGMENTATION DU PRIX DE PART

À compter du 1er mars 2020, il a été décidé de majorer le prix de la part de 1,45% et de le porter de 1 030 euros à 1 045 euros.

CRISE SANITAIRE COVID -19

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise.

Même si ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

NOTES

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.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

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.

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 bonne 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

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française vise à encadrer l'application des principes relatifs à la rémunération de l'ensemble des membres du personnel des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Groupe veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique de rémunération est revue et validée par le Conseil de Surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM gérés par les Sociétés de Gestion ou incompatibles avec l'intérêt des clients des Sociétés de Gestion.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 170 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 9 029 225,19 euros (dont 8 205 001,98 euros de part fixe et 824 223,21 euros de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française*.

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

DONNÉES ASSOCIÉES / 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 : **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 La Française Real Estate Managers 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. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veuillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, 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. Pour prendre connaissance de vos droits : **www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite/**

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 [1]	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT 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
2019	550 631 200,00	184 107 402,86	688 289	8 049	13 590 260,80	1 030,00

[1] Diminué des retraits.
[2] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 015,00	1 030,00 [4]
Distribution versée au titre de l'année (euros) [1]	45,60	45,60	42,60	42,39	41,76
- 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 (en %) [2]	4,56%	4,56%	4,22%	4,18%	4,05%
Report à nouveau cumulé par part (euros) [3]	5,97	7,22	3,49	1,09	2,61

[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.
[4] Le prix de la part est passé à 1 030,00 euros le 21/01/2019.

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 de parts (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
2019	7 196	1,43	1 mois	-	3 971,68

* Sur option, le remboursement des parts peut être réalisé sous délai de 3 mois avec le concours du fonds de remboursement.

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	68,13	98,19	49,76	95,53	39,95	98,52	40,92	96,69	44,29	93,03
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,26	1,81	0,41	0,79	0,60	1,48	1,40	3,31	2,97	6,25
Produits divers			1,92	3,69					0,34	0,72
TOTAL DES REVENUS	**69,39**	**100,00**	**52,09**	**100,00**	**40,55**	**100,00**	**42,32**	**100,00**	**47,61**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	0,74	1,07	0,69	1,33	1,38	3,40	1,21	2,86	1,29	2,70
Autres frais de gestion *	1,36	1,96	1,16	2,23	0,93	2,28	0,43	1,01	0,51	1,08
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			0,02	0,03	0,02	0,04	0,06	0,15	0,04	0,07
Charges immobilières non récupérées	2,28	3,28	1,72	3,30	1,49	3,66	1,36	3,21	1,89	3,97
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**4,38**	**6,31**	**3,59**	**6,90**	**3,81**	**9,39**	**3,06**	**7,23**	**3,72**	**7,82**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)			0,01	0,02	0,01	0,02		0,01	0,01	0,02
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens							0,02	0,04	0,09	0,18
- dotation nette aux autres provisions **					0,02	0,04	0,10	0,23	0,07	0,14
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES			**0,01**	**0,02**	**0,03**	**0,06**	**0,12**	**0,28**	**0,16**	**0,34**
TOTAL DES CHARGES	**4,38**	**6,31**	**3,60**	**6,92**	**3,83**	**9,45**	**3,18**	**7,51**	**3,89**	**8,17**
RÉSULTAT	**65,01**	**93,69**	**48,48**	**93,08**	**36,72**	**90,55**	**39,14**	**92,49**	**43,72**	**91,83**
Variation du report à nouveau	19,41	27,97	2,88	5,54	(5,88)	(14,49)	(3,25)	(7,68)	1,96	4,12
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	45,60	65,72	45,60	87,54	42,60	105,05	42,39	100,17	41,76	87,71
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	45,45	65,50	45,48	87,31	42,37	104,48	41,77	98,73	40,97	86,06

* 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 (EUROS)

	Total au 31/12/2018 *	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	506 444 240,60	187 046 774,28	693 491 014,88
Cessions d'immeubles			
Plus et moins values sur cessions	(148 597,69)	(317 651,15)	(466 248,84)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(45 720 952,33)	(14 171 067,37)	(59 892 019,70)
Achats d'immeubles	(83 456 547,30)	(3 233 914,98)	(86 690 462,28)
Achats de parts de sociétés immobilières	(301 700 205,98)	(223 675 576,49)	(525 375 782,47)
Sommes restant à investir	**75 417 937,30**	**(54 351 435,71)**	**21 066 501,59**

* Depuis l'origine de la société.

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.

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI 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.

Pour les actifs situés hors de France, 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 les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2019 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	21 027 582
Autres charges déductibles	870 925
Intérêts d'emprunts	1 944 055
Revenu net	18 212 602
Soit par part pleine jouissance	34,67
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	15 647 502
Soit par part pleine jouissance	29,79

Revenu financier	En euros
Revenu	1 567 089
Soit par part pleine jouissance	2,91
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	2,04

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	24 276 235,28
Réintégration	80 853,00
Déduction (Plus values nettes à long terme)	(19 122 343,25)
Résultat fiscal	5 234 745,03

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	24 276 235,28
Réintégration	80 853,00
Déduction	(18 471 857,67)
Résultat fiscal	5 885 230,61

* 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 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1er janvier 2018 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 €.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2020 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
860,00	186,06

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2020.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code du 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 31/12/2019								
Fournisseurs		1 611 495,23						1 611 495,23*
Fournisseurs d'immobilisations								
TOTAL À PAYER		**1 611 495,23**						**1 611 495,23**
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**

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

NOTES

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI concernant son développement et sa stratégie.

Modification de la limite dans laquelle la Société de Gestion peut contracter des emprunts et procéder à des acquisitions payables à terme (article XVI des statuts)

En effet, il vous est proposé d'autoriser la Société de Gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à **35% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 30% maximum d'endettement bancaire** au lieu d'un taux actuel global de 30% maximum.

Ce nouveau seuil globalisé permettra de maintenir le niveau de dette bancaire de la SCPI, tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra, en sus, d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA.

En conséquence, l'alinéa 4 de l'article XVI des statuts serait rédigé comme suit :

[…]

La Société de Gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à ***35% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 30% maximum d'endettement bancaire,*** *pour financer ses investissements. […]*

Corrélativement à la modification des statuts, il vous sera proposé de modifier la politique de recours au financement bancaire figurant dans la note d'information comme suit :

Politique de recours au financement bancaire

La SCPI LF EUROPIMMO pourra, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à ***35% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 30% maximum d'endettement bancaire.***

En toutes circonstances, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La Société se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de générer des plus-values.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe «Risques associés» de la note d'information).»

Augmentation du capital maximum statutaire de la SCPI (Article 7 des statuts)

Votre SCPI étant à capital variable, le capital social peut être augmenté dans la limite du capital maximum fixé dans les statuts. Compte tenu de l'appétence des porteurs pour votre SCPI, ledit capital maximum statutaire devrait être atteint au cours de l'année 2020. Dans un souci de gestion optimale et d'une plus grande mutualisation, il vous est proposé d'augmenter le capital maximum statutaire, plafond en deçà duquel les souscriptions peuvent être reçues et de le porter d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €) à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €).

Nouvelle rédaction de l'article 7- Capital Social Maximum :

«Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du xxx juin 2020, il a été fixé à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €).»

Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence

Depuis de nombreuses années, des sommes bloquées figurent sur les comptes de votre SCPI, pour différentes raisons : changement des coordonnées bancaires et/ou postales des associés et dividendes non réclamés - succession non réglée faute d'héritiers qui se sont manifestés.

La Société de Gestion s'applique depuis des années, à rechercher ces personnes, afin d'apurer les comptes de la SCPI. Ces recherches présentant un coût financier et humain pour la Société de Gestion, étant donné le nombre de dossiers désormais concernés, il vous est proposé d'étendre le forfait administratif appliqué par la Société de Gestion, lors des cessions de gré à gré au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que ce forfait devra être supporté par les associés/héritiers concernés et retrouvés par la Société de Gestion, après accomplissement de ses diligences, et non par la SCPI elle-même et donc la communauté des associés.

Dans ce cadre, il vous est également proposé d'ajuster le prix de ce forfait administratif, qui n'a pas évolué depuis l'origine (hormis les indexations annuelles), et qui ne correspond plus à la réalité des coûts générés par les diligences réalisées par la Société de Gestion. Par conséquent, le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

En conséquence, le premier paragraphe de l'article XVIII - 6 des statuts serait rédigé comme suit :

[…]

6) Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la Société de Gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- *toute mutation de parts à titre gratuit,;*
- *toute cession directe;*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.*

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

[…]

Le reste de l'article demeure inchangé.

- **Précision des modalités du traitement des demandes de souscriptions/retraits**

Dans le cadre de la situation de crise inédite déclenchée en France par le Covid 19 au 1er trimestre de l'année 2020, la société de gestion a souhaité, au niveau des SCPI gérées, renforcer les outils de liquidité dont elles disposent.

Bien que nous constations à ce jour (soit la date de convocation de la présente assemblée) une remarquable stabilité des demandes de retraits reçues par la SCPI, la société de gestion estime prudent d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Cet outil viendrait s'ajouter à la faculté de suspension de la variabilité du capital figurant aux statuts et à la mise en place d'un fonds de remboursement, votée par l'assemblée générale le cas échéant.

Il est à présent, proposé de permettre de traiter les demandes de souscriptions et de retraits de la SCPI sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant.

Ce mécanisme, pourrait, en cas d'augmentation des demandes de retraits, contribuer à une meilleure gestion de ces demandes en permettant à la société de gestion de réagirplus rapidement. Pour y faire face, la société de gestion, pourra ainsi imputer les demandes de retraits sur les souscriptions reçues les deux mois précédents, de façon àencore mieux fluidifier le marché des parts de votre SCPI.

En conséquence, le 2 de l'article XVIII des statuts, relatif aux demandes de retraits, serait rédigé comme suit :

2. Valeur de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

*a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. **Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.***

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La Société de Gestion



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019 de la SCPI LF EUROPIMMO.

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 entre LF Europimmo Market et LF Europimmo, 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 commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF EUROPIMMO pour l'année 2019 s'est élevée à 169 910 913,84 euros, 7 410 710,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés et 162 500 203,84 euros à la souscription de parts nouvelles.

Le capital effectif de 402 654 400,00 euros en début d'année, a ainsi été porté à 550 631 200,00 euros au 31 décembre 2019. A cette même date du 31 décembre 2019, la capitalisation de la SCPI s'élevait à 708 937 670,00 euros et aucune part n'était en attente de retrait.

SITUATION DU PATRIMOINE

Lors de nos réunions, la Société de Gestion nous a présenté les acquisitions d'immeubles envisagées et réalisées, portant à notre connaissance les éléments nous permettant d'évaluer le bien-fondé de chacune de ces opérations.

8 investissements ont été réalisés en France et en Europe via des SCI pour un montant de 278 124 124,57 euros, financées par la participation de notre SCPI à des augmentations de capital à hauteur de 200 631 372,35 euros.

Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour disposer des informations nécessaires.

S'agissant des arbitrages, aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Au niveau locatif, les taux d'occupation financier et physique s'élèvent respectivement à 96,5 % et 96,9 % sur l'exercice 2019.

Avec une collecte projetée à un niveau au moins équivalent à celui de 2019, la Société de Gestion nous a exposé les axes stratégiques pour 2020, en ligne avec les statuts de la SCPI, à savoir poursuivre la diversification européenne du patrimoine et l'acquisition d'actifs de premier ordre, continuer à utiliser l'effet de levier de l'endettement sur les acquisitions tant que les taux seront favorables.

Votre conseil adhère avec conviction et enthousiasme à cette stratégie qui porte ses fruits et s'inscrit dans le développement de votre SCPI, en restant très attentif aux délais d'investissements qui doivent rester en cohérence avec le rythme des capitaux collectés, 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 2019 à 645 288 752,91 euros, dont 554 818 258,74 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI et OPCI. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 1128,40 euros, en progression de 2,99 % par rapport au 31/12/2018.

Le Conseil de Surveillance salue l'évolution favorable de la valeur du patrimoine et tient unanimement à féliciter les équipes de la Société de Gestion situées en France et en Allemagne pour la qualité de leur travail. Pour mémoire, nous vous rappelons que le prix de souscription de la part est porté à 1 045 euros depuis le 01/03/2020.

Vous trouverez dans le rapport de la Société de Gestion les différentes valeurs de la part prévues par les textes qui n'appellent pas d'observation du Conseil de Surveillance.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 3 mars 2020 a été essentiellement consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2019 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.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2019 de 23 555 554,28 euros, correspondant à un résultat par part de 43,72 euros. Le dividende versé a été de 41,76 euros par part, soit un taux de distribution de 4,05 %.

PERSPECTIVES 2020

Les prévisions budgétaires effectuées à mars 2020 permettent d'envisager un résultat par part de 43,43 euros. Il est prévu une distribution annuelle assurant un rendement annuel à plus de 4,00 %.

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.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, relatives notamment à une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI, à l'augmentation du capital maximum statutaire et à une modification du forfait administratif.

La Société de Gestion nous propose d'accepter une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI à 35% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 30% maximum d'endettement bancaire, ce qui permettra de maintenir le niveau de dette bancaire tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement) pour les 5% supplémentaires.

Face au succès rencontré et aux capitaux collectés, la Société de Gestion nous propose d'augmenter le capital maximum statutaire pour le passer d'un montant de 1 000 000 000 euros à 2 000 000 000 €.

La Société de Gestion nous propose de modifier le montant du forfait administratif applicable sur la réalisation de parts sociales de gré à gré mentionné dans les statuts et qui n'a pas évolué depuis l'origine (hors indexations annuelles) et de l'étendre au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence. Le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

Enfin, la société de gestion vous propose d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Dans le cadre de la crise déclenchée en France au 1er trimestre 2020 relative au Covid 19, la société de gestion souhaite permettre à la SCPI de traiter les demandes de souscriptions et retraits sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant, afin de procurer une plus grande souplesse dans la gestion du marché des parts.

INDEMNITÉ DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Compte tenu de sa dynamique et du changement de dimension de notre SCPI depuis sa création, la charge de travail qui en découle et la durée des réunions de votre Conseil de Surveillance ont significativement augmenté. Inchangé depuis la création, nous soumettons à votre approbation une augmentation du montant des jetons de présence destinée à indemniser les conseillers pour leur temps de présence, pour porter l'enveloppe globale à 25 000 euros à compter du 01/01/2020.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 3 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,
Monsieur François RINCHEVAL,
Président



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 2019 - 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 2019 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 550 631 200,00 euros et un bénéfice net de 23 555 554,28 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 23 555 554,28 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 748 614,14 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 24 304 168,42 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 22 508 490,26 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 1 795 678,16 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019

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 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 634 928 424,50 euros, soit 922,47 euros par part ;
- valeur de réalisation : 668 138 521,37 euros, soit 970,72 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 776 668 242,07 euros, soit 1 128,40 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

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'Assemblée Générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société DELOITTE & ASSOCIES, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant

L'Assemblée Générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société BEAS, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la Société de Gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'assemblée générale autorise la Société de Gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Les associés prennent acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2019.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 25 000 € le montant de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

NEUVIÈME 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.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification de la politique de recours au financement bancaire et de l'article XVI des statuts - Modification corrélative du paragraphe «Politique d'investissement» de la note d'information

L'Assemblée Générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à **35% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 30% maximum d'endettement bancaire**, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le quatrième alinéa de l'«article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion» des statuts comme suit :

Article XVI - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Ancienne rédaction

[…] La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de 30% maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements. […]

Nouvelle rédaction

[…] La Société de Gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à **35% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 30% maximum d'endettement bancaire**, *pour financer ses investissements.[…]*

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance, décide que le paragraphe «Politique de recours au financement bancaire» de la Politique d'investissement de la note d'information, sera rédigé comme suit :

Ancienne rédaction

Politique de recours au financement bancaire

La SCPI LF EUROPIMMO pourra, de manière occasionnelle et dans le but de financer une partie des investissements, avoir recours à l'emprunt dans la limite de 30% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI par décision de l'assemblée générale des associés du 29 juillet 2014.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La Société se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de générer des plus-values.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe «Risques associés» de la note d'information).

Nouvelle rédaction

Politique de recours au financement bancaire

La SCPI LF EUROPIMMO pourra, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à **35% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 30% maximum d'endettement bancaire.**

En toutes circonstances, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La Société se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de générer des plus-values.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe «Risques associés» de la note d'information).

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Augmentation du capital social statutaire – Modification corrélative de l'article VII des statuts

L'Assemblée Générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier l'article VII des statuts de la société tel que suit :

Article VII – Capital Social Maximum

Ancienne rédaction

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du 30 novembre 2017, il a été fixé à un milliard d'euros (1 000 000 000 €).»

Nouvelle rédaction

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du xx xx 2020, il a été fixé à 2 milliards d'euros (2 000 000 000 €).»

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence - Modification corrélative du premier paragraphe de l'article XVIII- 6 des statuts.

L'Assemblée Générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier le montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et décide d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent, le premier paragraphe de l'article XVIII- 6 des statuts de la société tel que suit :

Ancienne rédaction

Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion

[…] 6. Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 64,58 € HT, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social. […]

Nouvelle rédaction

Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion

[…] 6) Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la Société de Gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- *toute mutation de parts à titre gratuit ;*
- *toute cession directe ;*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.*

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence. […]

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Précision de la période de traitement des demandes de souscriptions et retraits et modification corrélative de l'alinéa 2 de l'article XVIII des statuts

L'Assemblée Générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que les demandes de souscriptions et de retraits seront traitées sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant et de modifier par conséquent l'alinéa 2 de l'article XVIII des statuts de la société tel que suit :

Ancienne redaction

« […]

2. Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait est plafonnée au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Nouvelle rédaction

« […]

2. Valeur de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée […] ».

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des 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.



COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**86 756 842,37**	**90 470 494,17**	**83 460 912,14**	**85 164 000,00**
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	86 756 842,17	90 470 494,17	83 438 911,94	85 164 000,00
Immobilisations en cours			22 000,00	
Provisions liées aux placements immobiliers	**(53 968,80)**		**(7 000,00)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(53 968,80)		(7 000,00)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**525 375 782,47**	**554 818 258,74**	**301 700 205,98**	**317 202 533,17**
Immobilisations financières contrôlées	525 375 782,47	554 818 258,74	301 700 205,98	317 202 533,17
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**612 078 656,04**	**645 288 752,91**	**385 154 118,12**	**402 366 533,17**
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 passifs 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	**12 472 594,50**	**12 472 594,50**	**9 507 989,26**	**9 507 989,26**
Locataires et comptes rattachés	210 396,65	210 396,65	230 652,89	230 652,89
Provisions pour dépréciation des créances	(76 845,15)	(76 845,15)	(39 805,54)	(39 805,54)
Autres créances	12 339 043,00	12 339 043,00	9 317 141,91	9 317 141,91
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**28 939 292,71**	**28 939 292,71**	**75 805 777,00**	**75 805 777,00**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	28 939 292,71	28 939 292,71	75 805 777,00	75 805 777,00
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**41 411 887,21**	**41 411 887,21**	**85 313 766,26**	**85 313 766,26**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(18 540 905,95)**	**(18 540 905,95)**	**(9 346 198,05)**	**(9 346 198,05)**
Dettes financières	(5 025 194,93)	(5 025 194,93)	(510 652,00)	(510 652,00)
Dettes d'exploitation	(5 554 392,35)	(5 554 392,35)	(2 620 232,91)	(2 620 232,91)
Dettes diverses	(7 961 318,67)	(7 961 318,67)	(6 215 313,14)	(6 215 313,14)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(18 540 905,95)**	**(18 540 905,95)**	**(9 346 198,05)**	**(9 346 198,05)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	(21 212,80)	(21 212,80)		
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**(21 212,80)**	**(21 212,80)**		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**634 928 424,50**		**461 121 686,33**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**668 138 521,37**		**478 334 101,38**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2019 (EUROS) [1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation au 31/12/2019
Capital	**402 654 400,00**		**147 976 800,00**	**550 631 200,00**
Capital souscrit	402 654 400,00		147 976 800,00	550 631 200,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**58 068 888,27**		**24 898 906,91**	**82 967 795,18**
Prime d'émission	103 789 840,60		36 130 602,86	139 920 443,46
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(45 720 952,33)		(14 112 258,25)	(59 833 210,58)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion			2 939 371,42	2 939 371,42
Prélèvement sur prime de fusion			(58 809,12)	(58 809,12)
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	**(148 597,69)**		**(317 651,15)**	**(466 248,84)**
Réserves				
Report à nouveau	**1 754 918,90**	**(1 207 923,15)**	**201 618,39**	**748 614,14**
Résultat de l'exercice	**(1 207 923,15)**	**1 207 923,15**	**1 047 064,02**	**1 047 064,02**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	14 669 403,13	(14 669 403,13)	23 555 554,28	23 555 554,28
Acomptes sur distribution	(15 748 137,61)	15 748 137,61	(22 315 964,29)	(22 315 964,29)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(129 188,67)	129 188,67	(192 525,97)	(192 525,97)
TOTAL GÉNÉRAL	**461 121 686,33**		**173 806 738,17**	**634 928 424,50**

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	3 930 515,63	2 600 028,68
Charges facturées	1 027 558,60	771 677,10
Produits des participations contrôlées	19 932 933,36	12 735 071,10
Produits annexes	139 969,82	
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**25 030 977,41**	**16 106 776,88**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 027 558,60	771 677,10
Travaux de gros entretiens pour		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	19 087,10	23 735,23
Dotations aux provisions pour gros entretiens	53 968,80	7 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	980 814,46	523 045,73
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**2 081 428,96**	**1 325 458,06**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**22 949 548,45**	**14 781 318,82**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	(36 454,93)	13 909,74
Reprises de provisions d'exploitation	7 000,00	
Transfert de charges d'exploitation	14 503 496,66	9 662 763,50
Reprises de provisions pour créances douteuses	3 896,41	
TOTAL I : Produits d'exploitation	**14 477 938,14**	**9 676 673,24**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	692 574,64	452 958,57
Charges d'exploitation de la société	92 165,13	58 767,18
Diverses charges d'exploitation		
Diverses charges d'exploitation	14 691 697,35	9 722 291,74
Dotations aux amortissements d'exploitation	(32 099,94)	15 400,39
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	40 936,02	36 341,29
TOTAL II : Charges d'exploitation	**15 485 273,20**	**10 285 759,17**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(1 007 335,06)**	**(609 085,93)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	1 588 913,54	380 577,02
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	12 999,82	144 885,36
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**1 601 913,36**	**525 462,38**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	33 078,67	28 310,11
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**33 078,67**	**28 310,11**
Résultat financier C = (I - II)	**1 568 834,69**	**497 152,27**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	44 829,41	28,29
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**44 829,41**	**28,29**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	323,21	10,32
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**323,21**	**10,32**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**44 506,20**	**17,97**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**23 555 554,28**	**14 669 403,13**

NOTES

11

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 Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2019. 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'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 2019 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 2019 des immeubles locatifs : 858 620 252.50 euros.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À 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 2019, la provision pour gros entretiens s'élève à 53 968,80 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION 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 emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement :
  - hypothèque, privilège de prêteur de deniers,
  - cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie,
  - dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise, nous pouvons cependant apporter les commentaires ci-après.

Les transactions locatives vont certainement être ralenties, à la fois dans le rythme des locations mais aussi celui des congés. Les travaux de remise en état vont également être retardés.

Votre SCPI continuera à être protégée par des baux de long terme et par la mutualisation des risques intrinsèques aux SCPI.

Certaines entreprises de petite taille pourraient rencontrer des difficultés suite au ralentissement économique observé. Les mesures massives de soutien annoncées par le gouvernement devraient permettre de soutenir l'économie en général et ces petites entreprises en particulier.

Le premier trimestre de loyers a été normalement encaissé. Votre SCPI pourrait être provisoirement impactée en cas de support à apporter aux locataires, de légers décalages dans les programmes d'investissements ou de relocations.

Même si ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	83 589 403,37	87 293 368,17	83 438 912,14	85 164 000,00
Commerces	3 167 439,00	3 177 126,00		
TOTAL	**86 756 842,37**	**90 470 494,17**	**83 438 912,14**	**85 164 000,00**
Immobilisations en cours				
Bureaux			22 000,00	
Commerces				
TOTAL			**22 000,00**	
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**525 375 782,47**	**554 818 258,74**	**301 700 205,98**	**317 202 533,17**
TOTAL GÉNÉRAL	**612 132 624,84**	**645 288 752,91**	**385 161 118,12**	**402 366 533,17**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2018		**83 460 912,14**
Solde droits réels au 31/12/2018		**0,20**
Acquisitions Emphytéose		
Cessions Emphytéose		
Solde droits réels au 31/12/2019		**0,20**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018		**83 438 911,94**
Acquisitions		**3 175 151,00**
Verdun – Magasin Grand Frais	3 167 439,00	
Lyon – 10 - 10 Bis, cours de Verdun	7 712,00	
Acquisitions de travaux immobilisés		**80 763,78**
Renouvellements de climatisations existantes		**317 651,15**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(317 651,15)**
Autres variantes		
Agencements, Aménagements, Installations		**66 370,44**
Nouveau agencements	41 656,25	
Agencements, Aménagements et Installation en cours	24 714,19	
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencement en cours comptabilisés en agencement achevés		
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations		**(4 354,99)**
Dotations de l'exercice	(4 354,99)	
Reprise de l'exercice		
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2019		**86 756 842,17**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018		**22 000,00**
Acquisitions de VEFA		
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(22 000,00)**
Paris - Divers	(22 000,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2019		**0,00**
IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2019		**86 756 842,37**
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS au 31/12/2018		**301 700 205,98**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018		**301 700 205,98**
Acquisitions		**223 675 476,49**
D SQUARE REAL ESTATE	10 362 000,00	
LF GERMANY OFFICE 2	121 759 113,55	
LF NETHERLANDS OFFICE	9 253 273,80	
LF BELLEVILLE	1 610 197,47	
LF IRELAND OFFICE	21 438 765,62	
LF MAILLOT 2000	9 772 000,00	
LF OFFENBACH	2 081 090,16	
LF GERMANY RETAIL	47 399 035,89	
Cessions		
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2019		**525 375 682,47**
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS au 31/12/2019		**525 375 682,47**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle
LF OFFENBACH	235 629	213 462 481,41	323 465 635,98	47 125 800,00	5 354 327,71	49,02 %	120 813 736,88
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	93 661 549,55	99 981 253,87	21 255 600,00	2 159 359,79	4,00 %	4 249 500,00
SCI ALLGAU	68 300	67 417 809,00	74 974 197,00	6 830 000,00	2 502 110,00	16,00 %	11 405 000,00
LF CITYSCOPE	1 861 500	167 160 093,32	167 160 093,32	37 230 000,00	647 090,21	20,00 %	37 230 000,00
LF GERMANY RETAIL	127 204	118 254 612,56	115 754 419,27	25 440 800,00	1 364 964,23	77,15 %	96 386 833,54
LF NETHERLANDS	65 310	61 795 400,21	74 305 686,72	13 062 000,00	(154 067,54)	50,00 %	33 474 273,80
LF IRELAND OFFICE	77 117	67 699 085,00	66 995 344,82	15 423 400,00	(2 272 356,72)	49,23 %	36 553 926,48
LF GERMANY OFFICE 2	190 138	177 091 893,54	179 639 456,56	38 027 600,00	329 135,02	75,13 %	141 233 713,55
LF MAILLOT 2000	97 812	94 420 907,99	106 343 422,86	9 791 200,00	(762 111,29)	10,00 %	9 772 100,00
FIIS BOLIVAR Jv BEL SCA	1 420 326	124 091 833,00	169 210 660,00	132 032 600,00	27 549 681,00	15,23 %	22 284 500,75
D SQUARE REAL ESTATE	1 761	10 475 794,24	9 663 973,34	1 092 000,00	113 794,24	100,00 %	10 362 000,00
LF BELLEVILLE	16 850	16 382 663,41	14 653 874,13	3 370 000,00	283 385,71	10,00 %	1 610 197,47
TOTAL							**525 375 782,47**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2018 (euros)	Compte à compte 2019*	Dotation 2019	Montant des amortissements au 31/12/2019 (euros)
Agencements, aménagements, installations	5 ans	3 728,68	36 454,93	(32 099,94)	8 083,67

* 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 31/12/2018 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2019 (euros)	Compte à compte 2019 (euros)	Dotation 2019 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2019 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		(36 454,93)		36 454,93	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2018 (euros)	Dotation 2019 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Montant des provisions au 31/12/2019 (euros)
Provisions gros entretiens	7 000,00	53 968,80	7 000,00	53 968,80
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	39 805,54	40 936,02	3 896,41	76 845,15
TOTAL	**46 805,54**	**94 904,82**	**10 896,41**	**130 813,95**

11

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2018	14 669 403,13
Report à nouveau 2018	1 754 918,90
TOTAL DISTRIBUABLE	**16 424 322,03**
Distribution 2018	15 877 326,28
Reconstitution du report à nouveau *	**201 618,39**
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**748 614,14**

* 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	
Fournisseurs factures non parvenues	193 488,02
Locataires et comptes rattachés	(20 757,00)
Autres dettes d'exploitation	(245 872,49)
Intérêts courus à payer	9 268,21
TOTAL	**(63 873,26)**

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	(6 480,36)
Autres créances d'exploitation	386 330,18
Intérêts courus à recevoir	
TOTAL	**379 849,82**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	97 420,91
Locataires : factures à établir	(6 480,36)
Locataires : créances douteuses	119 456,10
TOTAL	**210 396,65**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	36 000,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	317,00
Rompus	6,21
TOTAL	**323,21**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Abondon de la commission de gérance 2019 sur Europimmo Market	35 489,61
Rémunération de co-gérance SCI	9 000,00
Divers produits exceptionnels	325,00
Rompus	14,80
TOTAL	**44 829,41**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	11 348,69
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant
Nantissements de parts sociales	52 903 491,08
Hypothèques	Néant

12

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX							
400, promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	20,00 %	2 115,40	7 848 017,40	61 574,81	7 909 592,21	7 851 742,04
Le Colombo 6, avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	16/05/2017	50,00 %	3 881,50	9 300 000,00	25 312,48	9 325 312,48	9 300 000,00
Cours du Midi 10–10 bis, cours de Verdun 69002 LYON	09/03/2017	100,00 %	6 054,20	24 235 441,90	59 616,58	24 295 058,48	24 249 729,90
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 %	2 972,58	29 858 800,20	640,00	29 859 440,20	29 859 440,20
TOTAL BUREAUX				**83 442 259,50**	**147 143,87**	**83 589 403,37**	**83 460 912,14**
COMMERCES							
Grand Frais Rue Daniel Mornet 55100 VERDUN	14/12/2016	100,00 %	1 878,00	3 167 439,00		3 167 439,00	
TOTAL COMMERCES				**3 167 439,00**		**3 167 439,00**	
TOTAL GÉNÉRAL				**86 609 698,50**	**147 143,87**	**86 756 842.37**	**83 460 912,14**

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.

12

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

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine des SCI et autres sociétés à prépondérance immobilières dans lesquelles LF Europimmo détient des titres de participation.

Nous vous rappelons également le % de détention de votre SCPI dans chacune de ces sociétés :

	% de détention
SCI ALLGAU	16,00%
SCI LF BELLEVILLE	10,00%
SCI LF CARRE DAUMESNIL	4,00%
SCI LF CITYSCOPE	20,00%
SCI LF GERMANY OFFICE 2	75,13%
SCI LF GERMANY RETAIL	77,15%
SCI LF IRELAND OFFICE	49,23%
SCI LF MAILLOT 2000	10,00%
SCI LF NETHERLANDS OFFICE	50,00%
SCI LF OFFENBACH	49,02%
BOLIVAR JV BEL SCA	15,23%
D SQUARE REAL ESTATE	100,00%

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX							
Offenbach Hafensinbel 9 D 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00%	6 000,55	18 580 907,84		18 580 907,84	19 076 194,53
2 Towers 51 Leipzigertrasse 51 D 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00%	20 404,22	73 643 988,56		73 643 988,56	70 948 596,80
AM Santorkai 68 D 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00%	3 727,50	20 915 064,34		20 915 064,34	21 312 087,76
Elisabeth Strasse 65 D 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00%	8 695,41	34 243 240,73		34 243 240,73	34 669 455,27
Campus 53 Ferdinand Happ Stasse 53 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00%	6 729,80	31 424 358,83		31 424 358,83	32 225 889,56
72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00%	2 759,14	16 632 347,84		16 632 347,84	17 063 436,45
Mittler Pfad 13-15 D 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00%	30 270,00	68 451 620,04		68 451 620,04	69 733 896,94
Porticon Presselstrasse 17 D 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00%	11 130,00	25 515 902,31		25 515 902,31	26 029 541,28
Laimer Atrium Landberger Strasse 314 D 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00%	13 919,42	40 694 638,57		40 694 638,57	41 643 237,63
TOTAL SCI LF OFFENBACH			**103 636,04**	**330 102 069,06**	**0,00**	**330 102 069,06**	**332 702 336,22**
Carré Daumesnil 48-56, rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	177 687 015,28		177 687 015,28	180 918 559,66
TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL			**20 590,40**	**177 687 015,28**	**0,00**	**177 687 015,28**	**180 918 559,66**
Le Cityscope 3, rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00%	38 623,70	167 520 133,85		167 520 133,85	172 031 951,11
TOTAL SCI LF CITYSCOPE			**38 623,70**	**167 520 133,85**	**0,00**	**167 520 133,85**	**172 031 951,11**

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
Hollandia NL 1011 DK AMSTERDAM	01/12/2016	100,00%	9 947,00	60 349 573,16		60 349 573,16	61 491 207,07
Baxter Building NL 1007 KE AMSTERDAM	28/06/2019	100,00%	2 731,47	24 151 905,02		24 151 905,02	
TOTAL SCI LF NETHERLANDS			**12 678,47**	**84 501 478,18**	**0,00**	**84 501 478,18**	**61 491 207,07**
World Rugby House 8-10 Penbrocke Street Lower DUBLIN 2	10/01/2019	100,00%	1 484,00	22 847 414,30		22 847 414,30	
18-21 Charlemont Place DUBLIN 2	18/09/2017	100,00%	3 432,51	46 875 836,40		46 875 836,40	50 128 893,60
TOTAL SCI LF IRELAND OFFICE			**4 916,51**	**69 723 250,70**	**0,00**	**69 723 250,70**	**50 128 893,60**
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00%	19 969,75	60 548 492,24		60 548 492,24	61 590 258,87
Am Seestern 5 D 40217 DUSSELDORF	01/10/2019	100,00%	10 866,12	44 016 551,02		44 016 551,02	
Rüttenscheider Straße 1-3 D 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00%	22 506,10	73 302 470,80		73 302 470,80	
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D 80687 MUNICH	18/04/2019	100,00%	13 763,00	63 085 164,87		63 085 164,87	
TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2			**67 104,97**	**240 952 678,93**	**0,00**	**240 952 678,93**	**61 590 258,87**
Le M / Maillot 2000 255, boulevard Pereire 75017 PARIS	28/06/2019	100,00%	7 572,56	138 809 694,34		138 809 694,34	
TOTAL SCI LF MAILLOT 2000			**7 572,56**	**138 809 694,34**	**0,00**	**138 809 694,34**	**0,00**
Boulevard Simon Bolivar 34 North 1000 BRUXELLES	29/09/2017	100,00%	76 956,00	383 080 000,00		383 080 000,00	382 410 281,00
TOTAL FIIS BOLIVAR Jv BEL SCA			**76 956,00**	**383 080 000,00**	**0,00**	**383 080 000,00**	**382 410 281,00**
D.Square Boulevard Koclelscheuer L-2546 LUXEMBOURG	28/06/2019	100,00%	31 207,95	268 420 072,00		268 420 072,00	
TOTAL SCI D SQUARE REAL ESTATE			**31 207,95**	**268 420 072,00**	**0,00**	**268 420 072,00**	**0,00**
COMMERCES							
Ansgari Haus Obernstrasse 65-71 28217 BREMEN	01/08/2019	100,00%	5 617,88	38 251 514,87		38 251 514,87	
QuartierWest Altendorfer Strasse 220 D 45143 ESSEN	16/10/2018	100,00%	11 776,29	32 050 184,42		32 050 184,42	32 849 939,72
Kaufland Schwabenheimer Weg 5 D 55543 BAD KREUZNACH	21/12/2017	100,00%	15 400,00	39 590 903,25		39 590 903,25	40 545 661,00
Real Bamberg Hallstadt Emil-Kemmer-Straße 2 D 96103 HALLSTADT	24/08/2018	100,00%	11 590,00	26 165 090,94		26 165 090,94	26 821 227,25
Primavera Breite Strasse 47 53 D 23552 LUBECK	15/11/2016	100,00%	5 997,07	34 582 200,56		34 582 200,56	35 635 868,02
TOTAL SCI LF GERMANY RETAIL			**50 381,24**	**170 639 894,04**	**0,00**	**170 639 894,04**	**135 852 695,99**
133, rue de Belleville 75019 PARIS	19/01/2017	100,00%	4 486,00	30 779 796,81		30 779 796,81	15 050 000,00
TOTAL SCI LF BELLEVILLE			**29 184,70**	**97 845 412,00**	**0,00**	**97 845 412,00**	**89 632 238,00**
RÉSIDENCES GÉRÉES							
Center Parcs Allgäu D 88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU	26/10/2016	100,00%	29 184,70	97 845 412,00		97 845 412,00	89 632 238,00
TOTAL SCI LF ALLGÄU			**29 184,70**	**97 845 412,00**	**0,00**	**97 845 412,00**	**89 632 238,00**

13

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2019

A 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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 13 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 leurs valeurs vénales. 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 et indirectement 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, arrêté le 13 mai 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

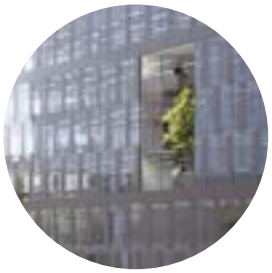
S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 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 SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 2020

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

13

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019



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 A 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 DÉJÀ 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 2019 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euro)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux. • 10 à 15 % HT du montant de la relocation	7 757,32
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire 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	

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 2019 s'élève à 692 574,64 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 13 590 260,80 euros HT au titre de l'exercice 2019.

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 l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- 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.

Le montant comptabilisé au titre de la commission d'acquisition s'élève à 947 453,04 euros HT en 2019.

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 2019.

Paris-La défense, le 20 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

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 2020 - D10244