



LA FRANÇAISE

INVESTING TOGETHER

RAPPORT
ANNUEL
2020

SCPI

LF EUROPIMMO

LF EUROPIMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 16 juin 2021



1/ CONJONCTURE	2
2/ FICHE D'IDENTITÉ	5
3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020	6
4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	18
5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI	20
6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	22
7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	25
8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	26
9/ TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	28
10/ TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	30
11/ COMPTES ANNUELS	32
12/ ANNEXE	35
13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	41
14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	44

1 / CONJONCTURE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Une reprise conditionnée par la situation sanitaire en 2021

Les chiffres de la croissance française publiés par l'Insee, en repli de 8,3 % en 2020, ont constitué une bonne surprise. Au mois de décembre 2020, l'OCDE annonçait une baisse de 9,1 % du PIB tricolore. Il n'y a pas eu de rupture du système économique au dernier trimestre, contrairement à ce qui avait été constaté lors du confinement du printemps.

Alors que le premier confinement avait porté un coup d'arrêt à toute l'économie, l'effet du deuxième confinement se traduit principalement dans les dépenses de consommation des ménages. Moteur de l'activité, la consommation des ménages s'éloigne nettement de son niveau d'avant-crise alors qu'elle l'avait presque rattrapé au trimestre précédent. Sur l'ensemble de l'année 2020, elle diminue de 7,1 %, après +1,5 % en 2019. En revanche, l'investissement poursuit sa reprise (+2,4 % après +24 %) et la production totale ne se replie que modérément (-0,7 %) en raison de la hausse de la production de biens qui progresse de 2,3 %.

Le commerce extérieur participe également positivement à la croissance au quatrième trimestre ; alors que les importations ralentissent suite au recul de la consommation domestique, les exportations poursuivent leur rétablissement et augmentent de 4,3 % au quatrième trimestre. En 2020, la contribution du commerce extérieur sur la croissance reste cependant négative à hauteur de 1,4 point de PIB.

La reprise devrait être progressive, à partir du second semestre 2021 soutenue par la consommation et par l'investissement avec la mise en œuvre du plan de relance. Si les facteurs de soutien à la croissance sont bien identifiés, la temporalité de la reprise reste incertaine et conditionnée par des hypothèses sanitaires fragiles.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Des investisseurs plus sélectifs qu'attentistes

Après six années de hausse continue qui avait culminé en 2019, avec un volume d'investissement de plus de 40 Mds d'euros, l'épidémie de Covid-19 a stoppé cette dynamique haussière. Pour autant le marché de l'investissement est resté soutenu, avec un total de 28,1 Mds d'euros investis en immobilier d'entreprise en 2020, un niveau significativement supérieur à la moyenne décennale (+10 %).

En 2020, les grandes transactions ont été moins nombreuses, pénalisant l'Île-de-France qui traditionnellement rassemble la vaste majorité des transactions supérieures à 100 M d'euros. Les régions, elles, signent une performance, certes en baisse mais honorable. Ainsi, les volumes investis à Lyon correspondent à la deuxième meilleure performance historique.

Les bureaux restent la classe d'actifs la plus liquide. Toutefois, face à un marché locatif fortement impacté par la crise et de nombreuses incertitudes, les investisseurs ont fait preuve de prudence, se retirant parfois de projets jugés trop risqués. A contrario, les actifs core, offrant un rendement sécurisé, ont été fortement plébiscités. Ainsi dans le contexte actuel, les écarts entre les profils de risque devraient se creuser davantage, créant une nouvelle hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque de leur situation locative.

Sur le segment des commerces, la crise a accentué la défiance d'un certain nombre d'investisseurs envers une classe d'actifs dont le modèle économique sous-jacent apparaît remis en question. L'engouement pour la logistique s'est largement confirmé au cours de la pandémie, avec l'accent mis sur l'importance stratégique de la chaîne d'approvisionnement et l'accélération de la montée en puissance du e-commerce.

La montée des incertitudes et la recherche de sécurité de la part des investisseurs a multiplié les marques d'intérêt pour les actifs de diversification, notamment le résidentiel géré. Toutefois la demande des investisseurs se heurte à la faible taille du marché.

Avec un OAT qui s'est maintenue autour de 0, le secteur immobilier offre une prime de risque toujours attractive. Face à l'afflux de liquidités pour les actifs sécurisés, la concentration de la demande sur les actifs core a maintenu les taux prime à des taux plancher, voire les a davantage compressés sur les actifs de meilleure qualité. Les taux de rendement des bureaux prime parisiens sont ainsi restés sous le seuil des 3 %, quand ceux de la logistique passaient sous le seuil des 4 %. Seuls les taux de rendement prime des actifs commerces ont enregistré une correction à la hausse.

MARCHÉ DES BUREAUX

Un net ralentissement en 2020 et des perspectives de rebond pour les actifs répondant à l'évolution des usages des utilisateurs

En 2020, la crise sanitaire et les différentes périodes de confinement sont à l'origine du net ralentissement de l'activité transactionnelle. Avec 1,38 M de m² placés, l'Île-de-France enregistre son plus mauvais résultat sur les 20 dernières années. Les régions ont été moins impactées mais de manière hétérogène d'une ville à l'autre. Les villes les plus secondaires ont davantage souffert de la crise tandis que les marchés avec un bassin économique profond, une présence accrue de start-up et des secteurs d'activité bien diversifiés se portent mieux. Par ailleurs, les régions portées par une croissance endogène tirée particulièrement par les PME locales et le secteur public/para-public bénéficient d'amortisseurs de crise.

Très prudentes depuis le premier confinement, les entreprises sont restées concentrées sur la préservation du risque sanitaire et la préservation de leur activité plutôt que sur la redéfinition et la mise en œuvre d'une stratégie immobilière. La reprise de l'activité transactionnelle dépendra de la vitesse de vaccination et du rebond de l'économie française. En 2021, la demande placée devrait être portée par le besoin de maîtrise des coûts immobiliers et la recherche d'actifs permettant le déploiement d'organisations hybrides.

Sans surprise, le ralentissement de la demande et la hausse des livraisons d'immeubles neufs ont fait progresser, chaque

trimestre, le volume d'offre disponible. Fin 2020, le taux moyen de vacance en Île-de-France s'établissait à 6,3 % et s'échelonnait de 3,4 % dans Paris QCA⁽¹⁾ à plus de 13 % en Périphérie Défense. Si l'offre future devrait augmenter à court terme, les derniers mois de l'année ont déjà permis de constater un recul des mises en chantier et des dépôts de permis de construire, ainsi qu'un glissement de certains projets de développement.

En 2020, quelques signatures sur des surfaces significatives ont permis au loyer prime de Paris QCA⁽¹⁾ de se positionner autour de 900 €/m²/an en fin d'année, en progression de 3 % en un an. Sur les autres secteurs en Île-de-France ainsi qu'en régions, la tendance générale est plutôt à la stabilité à l'exception de La Défense et sa périphérie qui affichent une légère inflexion. Toutefois, si les valeurs faciales restent en moyenne relativement stables, les avantages commerciaux concédés par les propriétaires ont augmenté tout au long de l'année pour atteindre, en moyenne au niveau de l'Île-de-France, 21,3 % du loyer facial pour les transactions supérieures à 1 000 m² fin 2020.

L'évolution future de ces loyers doit s'analyser à l'aune des exigences qualitatives renforcées par les mutations actuelles de l'immobilier tertiaire et des attentes des utilisateurs. Ainsi, nous anticipons pour 2021, une relative stabilité des loyers prime, ceux des actifs qui bénéficieront toujours de la préférence des entreprises dans la recherche de leurs nouvelles implantations. L'équation est plus compliquée pour les actifs de seconde main. Les premiers ajustements de valeurs sont d'ores et déjà perceptibles et le phénomène devrait s'amplifier à mesure que le déséquilibre entre l'offre et la demande se creusera.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2020	2019	Évolution sur un an
Demande placée	1 321 000 m ²	2 383 000 m ²	▼
Taux de vacance	6,3 %	4,7 %	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA ¹	789 €/m ² /an	734 €/m ² /an	▲

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2020	2019	Évolution sur un an
Volume d'investissement France	27,9 Mds €	42,6 Mds €	▼
Bureau	18,3 Mds €	27,2 Mds €	▼
Commerce	4,6 Mds €	6,6 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2020	2019	Évolution sur un an
Bureau Paris	2,70 %	3,00 %	▼
Bureau Régions	3,50 %	3,70 %	▼
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,10 %	2,75 %	▲
Retail parks	5,30 %	5,00 %	▲

Source : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

¹ Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires.

1 / CONJONCTURE

COMMERCE

La crise est venue amplifier les évolutions structurelles

Le commerce est confronté depuis plusieurs années à des évolutions structurelles fortes, en raison notamment de l'évolution des modes de consommation, liée aux nouvelles aspirations du consommateur et à la montée du e-commerce. À cette tendance de fond, s'est ajoutée en 2020 la crise de la Covid-19, précédée par les mouvements sociaux et les attentats, accentuant les difficultés d'un secteur déjà à la peine et toujours à la recherche d'un nouveau souffle. En termes de secteurs d'activité, 2020 est marquée par le recul des enseignes de mode alors que les concepts d'équipement de la maison, d'alimentation et les bazars restent très dynamiques.

La demande des consommateurs s'est recentrée autour de trois grandes tendances, que l'application des mesures sanitaires restrictives est venue confirmer. Premièrement, les ménages privilégieront encore davantage les achats en ligne. Ensuite, la proximité restera un critère de choix, que ce soit via la fréquentation de commerces ou le soutien à l'économie locale. Enfin, les préoccupations environnementales continuent de s'inscrire au cœur des décisions d'achat.

Même si la vacance, indicateur avancé de l'évolution des loyers, reste encore contenue grâce aux dispositifs d'aide du gouvernement, les dernières négociations en cours ont témoigné d'un réajustement des loyers sur de nombreux axes, y compris des emplacements n°1. La tendance devrait se confirmer en 2021, et devrait être plus ou moins marquée selon le positionnement de chaque artère et sa dépendance à la clientèle internationale. Les valeurs de certains secteurs moins exposés, alimentées par les flux de consommation de proximité et non tributaires des flux touristiques, pourraient mieux résister, preuve s'il en faut que le segment prime ne représente pas la seule opportunité de création de valeur.

En 2021, la situation épidémique ne permet pas d'envisager un redressement rapide et général de l'activité des commerces. Certains éléments laissent néanmoins entrevoir une amélioration progressive, à commencer par le lancement de campagnes de vaccination dont le succès pourrait aider à redresser la confiance des ménages. La reprise du tourisme internationale s'annonce, elle, lente et laborieuse avec un nombre toujours très faible d'arrivées en Europe en 2021.

EUROPE

Le retour de trajectoires divergentes accentue les bénéfices d'une diversification géographique

La zone euro a subi un choc général mais d'ampleur variable selon les pays, de nature à creuser de nouveau les divergences intra-européennes. D'un côté du spectre, l'Espagne et l'Italie paient une dépendance aigüe aux touristes étrangers. De l'autre, l'Irlande bénéficie du boom de ses exportations de produits pharmaceutiques et médicaux ainsi que de services informatiques ; quand l'Allemagne continue à faire figure de bon élève au sein de la zone euro.

Face à l'afflux de liquidités qui continuent à cibler les actifs immobiliers, les investisseurs se sont montrés plus sélectifs que véritablement attentistes. Ils ont privilégié les actifs sécurisés ou offrant la meilleure capacité de résistance face à la crise sanitaire (accessibles, flexibles, connectés et durables). Les taux de rendement de ce type d'actifs dans les marchés les plus liquides sont restés sous pression quand les taux de rendement des actifs secondaires ont enregistré des pressions haussières suite à la reconstitution de leur prime de risque, liées notamment au risque crédit locataire, et au risque d'usage.

Portés par un environnement de taux bas pour une durée allongée, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise 2020 ont atteint 59 Mds d'euros en Allemagne, 36 Mds d'euros au Royaume-Uni, 28 Mds d'euros en France et 20 Mds d'euros au BeNeLux.

En dépit de l'impact des nouveaux modes de travail, le secteur des bureaux reste plébiscité par les investisseurs européens en s'affichant comme leur classe d'actifs privilégiée. Ils totalisaient 52 % des montants investis en Europe en 2020. L'engouement pour la logistique, déjà très fort avant la pandémie, s'est largement confirmé au cours de la crise de la Covid, avec l'accent mis sur l'importance stratégique des chaînes d'approvisionnement et l'accélération de la montée en puissance du e-commerce. Le fort attrait des investisseurs pour les actifs de diversification, principalement le résidentiel géré et les actifs de santé, s'est traduit par le déploiement de stratégies pan-européennes.

En Europe, la demande placée a été sévèrement impactée par la crise sanitaire et finit l'année sur le plus faible volume enregistré depuis 2009. Toutefois, si la vacance progresse dans l'ensemble des marchés, elle reste contenue, notamment dans les localisations centrales. Les périphéries, en revanche, souffrent d'un effet ciseau du recul de la demande et d'une offre relativement abondante. Les villes allemandes continuent à afficher des taux de vacance extrêmement bas, notamment Berlin, Hambourg, Cologne et Stuttgart qui enregistraient une vacance inférieure à 3 % fin 2020, quand Amsterdam se maintenait autour de 3,5 %.

Les valeurs locatives prime des localisations centrales sont restées globalement stables depuis le début de la crise sanitaire, portée par le faible niveau de l'offre. Dans les localisations périphériques, les propriétaires ont acté une baisse de leur loyer de présentation au cours du dernier trimestre 2020.

Dans l'ensemble des marchés, les mesures d'accompagnement sont en hausse, à l'occasion de la signature de nouveaux baux mais également lors des négociations de renouvellement ou d'extension des baux en cours. Paris et Berlin ont affiché des loyers prime en légère hausse depuis mars 2020, tandis que les marchés anglais et Amsterdam enregistraient des baisses de loyer sur la même période.

2 / FICHE D'IDENTITÉ



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 31/12/2020

654 102 400 euros

CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE

2 000 000 000 euros

VISA AMF

SCPI n°19-18 du 20 août 2019

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 la présente assemblée générale.

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 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

Philippe DEPOUX, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
David RENDALL, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

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

Commissaire aux comptes

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

CBRE Valuation
76 rue de Prony - 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 l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020



LES FAITS MARQUANTS

TAUX
DE DVM* 2020

4,02%

PRIX DE
SOUSCRIPTION**

1 045 €

COLLECTE BRUTE
2020

141,3 M€

INVESTISSEMENTS
AEM***

159,6 M€

CESSIONS
(HD NET VENDEUR)

–

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché. ** Depuis le 1^{er} mars 2020. *** AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

LF Europimmo aura démontré en 2020 une remarquable résistance face à la crise sanitaire, que ce soit en termes de collecte que de performance immobilière.

La collecte nette qui a atteint 134,5 millions d'euros, a permis à la SCPI de réaliser en 2020 un volume d'investissements de 159,6 millions d'euros avec six actifs acquis chronologiquement à Bruxelles (Belgique), dans le quartier de Farringdon à Londres (2 immeubles), à Amsterdam (Pays-Bas), Cologne (Allemagne) et La Haye (Pays-Bas). Tous sont loués et à usage principal de bureaux à l'exception de la résidence hôtelière à Bruxelles.

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier de LF Europimmo dépassait 1 milliard d'euros et sa capitalisation s'élevait à 854 millions d'euros, en hausse de 20 % sur un an.

Une des principales conséquences de la crise sanitaire en Europe aura été le ralentissement de l'activité locative avec un peu plus de 4 000 m² reloués et 728 m² renouvelés dans l'année, mais aussi des libérations avec un peu moins de 4 000 m² dont l'immeuble Campus 53 à Francfort libéré par anticipation par son locataire moyennant une indemnité représentant 18 mois de loyers.

Ce bilan locatif parfaitement équilibré conduit à une stabilité du stock des locaux vacants à 6 014 m². A la faveur d'une forte augmentation du patrimoine en exploitation (+11 % sur un an), le taux d'occupation physique s'affiche en légère hausse à 97,2 % au 31/12/2020 (vs 96,9 % au 31/12/2019). Le taux d'occupation financier moyen de l'année progresse à 97,0 % (vs 96,5 % en 2019).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises augmente de 0,61 % par rapport à l'exercice précédent. Cependant, l'impact des frais d'acquisition sur les investissements réalisés au cours de l'exercice 2020 pèse sur la valeur de réalisation de votre SCPI qui baisse de 2,62 % par rapport à 2019, pour s'établir

désormais à 945,34 euros par part. Le prix de souscription de la part reste inchangé à 1 045 euros.

Grâce à un taux moyen de recouvrement des loyers de 96 %, les revenus distribués en 2020 sont restés stables à 42,00 euros par part, équivalent à un taux de distribution de 4,02 %.

Les comptes prévisionnels de l'année 2021, hors circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire, tablent sur un maintien de la distribution annuelle. Le bon taux d'encaissement des loyers constaté au 1^{er} trimestre 2021 aura permis le versement de l'acompte habituel de 10,50 euros par part.

L'enjeu locatif sera important en 2021 pour LF Europimmo. Outre la gestion des difficultés sanitaires encore présentes, la SCPI pourra s'appuyer sur la bonne tenue, voire la revalorisation des loyers de certains actifs, notamment ceux présentant un excellent emplacement en centre-ville. Ceux-ci profiteront de la hausse des valeurs locatives de ces dernières années en Allemagne : Campus 53 à Francfort libéré mi mai et les 1 900 m² libérés en janvier 2021 dans 2 Towers à Berlin.

La stratégie conduite a porté ses fruits avec un rythme de développement de la SCPI en cohérence avec celui des capitaux collectés, garant de l'intérêt préservé des porteurs de parts. LF Europimmo a ainsi terminé l'année 2020 totalement investie et la collecte de début 2021 était destinée à financer l'acquisition d'une résidence hôtelière « Hood House » à Hambourg en Allemagne, entièrement louée, sous promesse de vente depuis novembre dernier et dont la livraison est prévue en mai 2021.

La SCPI va poursuivre la diversification européenne de son patrimoine et l'acquisition d'actifs de premier ordre. L'utilisation de l'effet de levier financier sur les acquisitions sera maintenue tant que les taux seront favorables.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2020

Capital effectif	654 102 400 €
Nombre de parts	817 628
Capitalisation	854 421 260 €
Nombre d'associés	9 481
Valeur de réalisation	945,34 €
Prix de souscription	1 045,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	961,40 €
Distribution de l'exercice 2020*	42,00 €

Taux de distribution sur valeur de marché 2020 (DVM)**	4,02 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2020***	1,46 %

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	3,57 %
10 ans	-
15 ans	-

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

** Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

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

*** La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :

- (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen [1] de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2020	2019
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	45 696 010,30	41 155 658,32
dont loyers	4 176 620,12	3 930 515,63
Total des charges	15 118 029,31	17 600 104,04
Résultat	30 577 980,99	23 555 554,28
Distribution	29 163 946,00	22 508 490,26
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	654 102 400,00	550 631 200,00
Total des capitaux propres	759 782 916,44	634 928 424,50
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	756 609 259,94	612 132 624,84

	Global 2020	Par part 2020
Autres informations		
Bénéfice	30 577 980,99	44,04*
Distribution	29 163 946,00	42,00*

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

Patrimoine

	Global 2020	Par part 2020
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 002 061 624,26	1 225,57
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	769 696 353,17	941,38
Valeur comptable	759 782 916,44	929,25
Valeur de réalisation	772 933 140,21	945,34
Valeur de reconstitution	900 214 498,23	1 101,01

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

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 à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	756 609 259,94
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 173 656,50
Valeur comptable	759 782 916,44
Valeur comptable ramenée à une part	929,25

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 & des titres de sociétés immobilières	769 696 353,17
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	3 236 787,04
Valeur de réalisation	772 933 140,21
Valeur de réalisation ramenée à une part	945,34

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	772 933 140,21
Frais d'acquisition des immeubles	55 264 198,16
Commission de souscription	72 017 159,86
Valeur de reconstitution*	900 214 498,23
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 101,01

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2020 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	129 339	15,82 %
Parts retirées avec contrepartie	6 478	0,79 %
Parts cédées de gré à gré	48	0,01 %
Parts transférées par succession et/ou donation	4 078	0,50 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2020	-	-

La qualité du patrimoine et la diversification géographique de cette SCPI européenne a séduit 1 432 nouveaux associés en 2020. Dans un contexte sanitaire inédit, le rythme mensuel de la collecte des capitaux de la société est resté élevé tout au long de l'année pour atteindre 141,3 millions d'euros et contribuer ainsi au financement des nouvelles acquisitions décrites ci-après.

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ZOOM SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* EN DIRECT

6

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* VIA SCI

36

SURFACE EN EXPLOITATION

216 426 m²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL

97,0%

* Détenus au 31/12/2020.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE au 31/12/2020



Bureaux
81,85 %

Commerces
14,52 %

Résidences gérées
3,63 %



France
15,0 %

Paris 3,75 %

Île-de-France 6,38 %

Régions 4,84 %

Europe
85,0 %

Allemagne 56,35 %

Belgique 6,18 %

Luxembourg 4,27 %

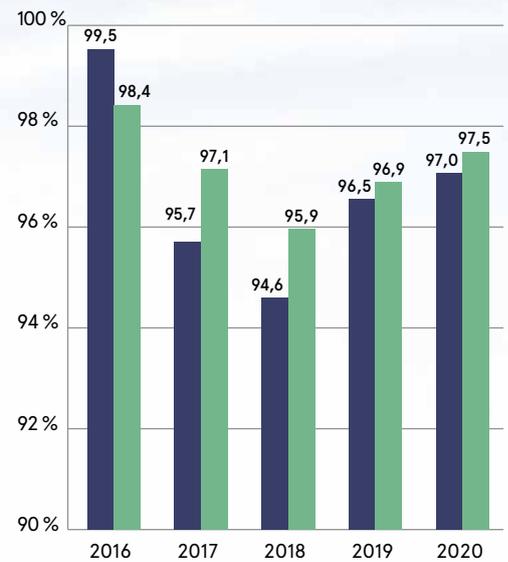
Irlande 3,14 %

Pays-Bas 8,29 %

Gde-Bretagne 6,81 %

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 annuel
■ Taux d'occupation physique annuel

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 perçus 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.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2020



LOCAUX OCCUPÉS

Taux d'occupation Financier

97,0 %

Sous franchise de loyer

1,1 %

LOCAUX VACANTS

En recherche de locataire

1,9 %

CONCENTRATION LOCATIVE

176
locataires

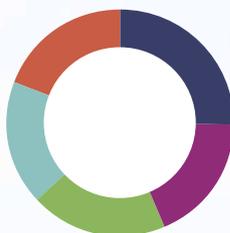
100 %
des loyers

Top 20
des locataires

59 %
des loyers

5
principaux locataires

24,2 %
des loyers



S.A. ELECTRABEL

5,9 %

STEAG GmbH

4,2 %

DEUTSCHE BAHN AG

4,5 %

Porsche Aktiengesellschaft

4,1 %

GEWOFAG HOLDING GmbH

4,4 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir

7 ans

Loyers 2020 déjà sécurisés pour 2021

77 %

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERMES DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Adagio Aparthotel TOULOUSE	21,5
Center Parcs Park LEUTKIRCH IM ALLGÄU	16,2
World Rugby House DUBLIN	13,7
D.Square LUXEMBOURG	13,1
Gustav Heinemann-Ring MUNICH	12,0

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2020

En 2020, LF Europimmo a réalisé
6 investissements
pour un montant immobilier de

159,6 M€ 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 EUROPE

BRUXELLES - BELGIQUE ADAGIO APARTHOTEL ACCESS 12 RUE DE L'INDUSTRIE

Situé dans le centre-ville de Bruxelles, à proximité du quartier européen, cet actif bénéficie d'une excellente accessibilité par les transports en commun avec notamment la station de métro Schuman à 5 minutes à pied. Cette résidence hôtelière est exploitée par le groupe Pierre & Vacances sous la marque Adagio. Construite en 2012 en R+8, elle dispose de 110 chambres. Cet actif a été acquis pour 23,6 M€ AEM*.

Surface : **3 863 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **23 621 633 €**

Au 31/12/2020, la SCPI LF Europimmo détient 100 % du FIIS Belge D Square Real Estate SA

Signature : **14/01/2020**

RÉSIDENCE GÉRÉE



LONDRES - ROYAUME-UNI 90 BARTHOLOMEW CLOSE

L'actif est situé au coeur du centre historique de Londres, à proximité de Saint-Paul, au sein d'un quartier de bureaux majeur, à proximité de nombreuses multinationales (Goldman Sachs, Deloitte, Meryll Linch...). Il s'agit d'un immeuble de bureaux de 2 873 m² en R+6, rénové en 2018. Le rez-de-chaussée est à usage de commerce et cet immeuble dispose d'une terrasse sur son toit. L'ensemble est entièrement loué à 6 locataires avec une Walb** de 5,2 ans. Cet actif a été acquis pour 59,3 M€ AEM*.

Surface : **2 873 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **60 000 000 €**

Au 31/12/2020, la SCPI LF Europimmo détient 100 % de la SCI LF UK Office

Signature : **28/04/2020**

BUREAU



LONDRES - ROYAUME-UNI 17 HAYWARD'S PLACE

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de 1 010 m² situé à Londres au coeur du quartier de Clerkenwell, secteur historique à deux pas de la gare de King Cross St-Pancras, gare principale de Londres et terminal d'Eurostar. Elevé en R+6, cet actif restructuré bénéficie d'une localisation exceptionnelle à proximité du hub de Farringdon accessible en cinq minutes à pied. Loué à 4 locataires, l'actif présente une durée de bail résiduelle ferme moyenne de 3,5 ans. Cet actif a été acquis pour 18,6 M€ AEM*.

Surface : **1 010 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **18 400 000 €**

Au 31/12/2020, la SCPI LF Europimmo détient 100 % de la SCI LF UK Office

Signature : **10/07/2020**

BUREAU



¹ Quote-part détenue par la SCPI.

* AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

** Walb : durée résiduelle des baux.

AMSTERDAM – PAYS-BAS
16 DANZIGERKADE

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de 6 812 m² situé à Amsterdam dans le quartier de Houthavens sur une presqu'île du port au nord d'Amsterdam à 15 minutes de la gare centrale de la ville. Il s'agit d'un écoquartier récent entièrement aménagé destiné aux entreprises évoluant dans le secteur de la création comme Tommy Hilfiger ou Hugo Boss. Livré en 2018, cet immeuble élevé en R+6 comprend également 55 emplacements de parkings dont 6 en extérieur. Loué à 5 locataires, l'actif bénéficie d'une durée de bail résiduelle ferme moyenne de 5,2 ans. Cet actif a été acquis pour 33,4 M€ AEM*.

Surface : **6 812 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **16 750 339 €**

Au 31/12/2020, la SCPI LF Europimmo détient 50 % de la SCI LF Netherland Office

Signature : **10/08/2020**

BUREAU



COLOGNE – ALLEMAGNE
310 – 316 VENLOER STRASSE

Il s'agit de l'acquisition d'un ensemble immobilier mixte livré fin octobre 2020 situé dans le quartier d'Ehrenfeld, un des quartiers les plus animés de Cologne. L'opération développe 4 299 m² à usage de commerces, de bureaux et de réserves et possède 63 places de stationnement en sous-sol. L'ensemble immobilier est occupé à 100 % par 3 locataires. Deux locataires de renom louent les commerces, REWE, la 2^e chaîne alimentaire en Allemagne et DM-Drogerie, la première chaîne de parapharmacies en Europe. Les bureaux sont occupés par Unicorn, un concept de coworking exploitant par ailleurs 18 sites. Cet actif a été acquis pour 19,7 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 32 %.

Surface : **4 299 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **13 499 114 €**

Au 31/12/2020, la SCPI LF Europimmo détient 79,23 % de la SCI LF Germany Retail

Signature : **18/12/2020**

BUREAU



¹ Quote-part détenue par la SCPI.

* AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

LA HAYE – PAYS-BAS
71 ANNA VAN SAKSENLAAN

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à La Haye, dans le Beatrixkwartier qui attire de nombreux grands comptes et entreprises internationales. Il bénéficie d'une excellente desserte avec la gare Laan Van Noi à 5 minutes qui relie le quartier à la gare centrale en 5 minutes également. L'immeuble développe une surface de 9 324 m² et offre des prestations de qualité, divisé en deux par un grand atrium qui sert de hall d'accueil avec plusieurs passerelles. Récemment rénové, il offre des grands plateaux lumineux d'environ 1 600 m². L'actif est loué intégralement à FMO (banque d'entrepreneuriat néerlandaise détenue à 51 % par l'État et à 42 % par des banques néerlandaises). Cet actif a été acquis pour 43,3 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.

Surface : **9 324 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **10 953 443 €**

Au 31/12/2020, la SCPI Europimmo détient 50 % de la SCI LF Netherland Office

Signature : **22/12/2020**

BUREAU



3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2020

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI *	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2019 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2019 (euros)	Prix de cession brut (euros)
30/09/20	91 boulevard Saint-Michel - 75005 PARIS	AUT	20	194	-	08/12/16	927 167	901 991	975 839
Total général				194	0		927 167	901 991	975 839

* Quote-part détenue par la SCPI

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS SIGNÉS EN 2020

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble concernée (m ²)	Surface concernée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en directs							
Location	Le Nizza - 400 Promenade des Anglais - 06000 NICE	BUR	10 554	1 759	352 20 %	12/2020 05/2020	CARANX MEDICAL sur 103 m ² : bail Commercial 3/6/9 ans I SELECTION : 1 bail commercial + 1 avenant de renouvellement sur 249 m ² au total.
Location Renégociation	Le Colombo - 6 avenue Georges Pompidou - 31130 BALMA	BUR	7 981	1 802	901 50 %	01/2020 10/2020 12/2020	EXTERION MEDIA : bail commercial 3/6/9 ans sur 251 m ² PLANET CARDS : bail commercial 6/9 ans sur 198 m ² NXO : bail commercial 3/6/9 ans sur 453 m ²
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Location	Am Seestern D 40217 DUSSELDORF	BUR	10 866	1 820	1 368 75,13 %	02/2020	REFRATECHNIK STEEL pour 7 ans
Renouvellement	Carré Daumesnil - 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	BUR	20 590	11 068	443 4 %	07/2020	AGENCE SPATIALE EUROPEENNE sur 211 m ² CNES sur 232 m ² 3/6/9 ans
Location Renouvellement	Laimer Atrium - Landberger Strasse 314 - D80687 MUNICH	BUR	13 919	1 149	563 49,02 %	03/2020	278 m ² pour DIAVERUM pour 5 ans 285 m ² renouvellement de HERMOS pour 5 ans
Extension Location	Victoria Office - Heidenkampsweg 73-79 - D 20457 HAMBURG	BUR	19 970	1 159	871 75,13 %	05/2020 10/2020 12/2020	Extension de DEUTSCHE BAHN sur 166 m ² IMPLENIA CONST. pour 582 m ² sur 5 ans fermes BAUSTOLZ sur 123 m ² sur 5 ans
Location	2 Towers - Leipzigertrasse 51 D 13187 BERLIN	BUR	19 934	299	147 49,02 %	01/2020 06/2020	WFH sur 66 m ² pour 6 ans WAA LEA sur 81 m ² pour 7 ans
Extension	Santorkai 68 D 20457 HAMBURG	BUR	3 728	245	120 49,02 %	04/2020	Extension de FIELDFISHER

* Quote-Part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2020

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface libérée de l'immeuble (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en directs						
Le Nizza 400 Promenade des Anglais - 06000 NICE	BUR	10 554	513	103 20 %	11/2020	AIR FRANCE
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Campus 53 - Ferdinand Happ Straße 53 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	BUR	6 730	6 730	3 299 49,02 %	06/2020	LEO BURNETT
Santorkai 68 D 20457 HAMBURG	BUR	3 728	245	120 49,02 %	03/2020	PALFINGER SYSTEM
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 - D 20457 HAMBURG	BUR	19 970	410	308 75,13 %	06/2020	DER sur 123 m ² AWINTA sur 185 m ²

* Quote-Part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2020, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 6 014 m² (6 085 m² fin 2019) et se répartissent comme suit :

Paris	45 m ²	0,7 %
Île-de-France	451 m ²	7,5 %
Régions	1 696 m ²	28,2 %
Europe	3 822 m ²	63,6 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2020 un loyer potentiel de 0,77 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2020 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface vacante QP* (m ²) (%)	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	7 981	430	215 50 %	Reste 1 lot au RDC.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Campus 53 - Ferdinand Happ Straße 53 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	BUR	6 730	6 730	3 299 49,02 %	Départ de Léo BURNETT fin juin 2020 contre une indemnité de 17 mois. Recherche d'un nouveau locataire toujours en cours.
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 - D 20457 HAMBURG	BUR	19 970	325	244 75,13 %	Bureaux du 3 ^e étage + archives en sous-sol.
Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	BUR	38 624	2 145	429 20 %	Locaux d'archives uniquement.

* Quote-Part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Néant

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 60 095,79 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une

dotation à la provision à hauteur de 2 612,49 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 57 483,30 euros.

Au 31 décembre 2020, la provision pour créances douteuses s'établit à 19 361,85 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2020	En euros
Travaux réalisés	472 724,03
Provisions pour travaux au 31 décembre	63 130,54

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
6 avenue Georges Pompidou	BALMA	Lancement curage rez-de-chaussée	181 578,26 €
400 Promenade des Anglais	NICE	Division électrique	27 109,22 €
91 Boulevard Saint Michel	PARIS	Etude faisabilité	16 000,00 €

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
400 Promenade des Anglais	NICE	Reprise carrelage parvis eglise	4 517,54

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI LF Europimmo s'élève au 31 décembre 2020 à 1 002 061 624 euros, dont 90 959 054 euros d'actifs détenus en direct et 911 102 570 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 0,61 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de LF Europimmo est de 216 196 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2020



Bureaux
74,94 %

Commerces
21,12 %

Résidences gérées
3,95 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2020



Paris
1,52 %

Ile-de-France
4,95 %

Régions
6,49 %

Allemagne
68,91 %

Grande Bretagne
1,80 %

Irlande
1,12 %

Pays-Bas
6,66 %

Luxembourg
3,13 %

Belgique
5,42 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020*

	Bureaux	Commerces	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	34 660 870,90	2 948 000,00		37 608 870,90	3,75 %
Ile-de-France	63 926 000,00			63 926 000,00	6,38 %
Régions	45 131 113,39	3 341 940,92		48 473 054,31	4,84 %
Allemagne	408 713 777,47	139 208 002,63	16 704 000,00	564 625 780,10	56,35 %
Grande Bretagne	68 191 291,76			68 191 291,76	6,81 %
Irlande	31 472 184,80			31 472 184,80	3,14 %
Pays-Bas	83 052 500,00			83 052 500,00	8,29 %
Luxembourg	23 146 782,09		19 619 000,00	42 765 782,09	4,27 %
Belgique	61 946 160,30			61 946 160,30	6,18 %
Total €	820 240 680,71	145 497 943,55	36 323 000,00	1 002 061 624,26	
Total 2019	705 478 882,61	136 245 369,89	16 896 000,00	858 620 252,50	
Total %	81,86 %	14,52 %	3,62 %	100,00 %	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 2020

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 2020 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 35 % de la valeur d'acquisition des actifs au 31/12/2020.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la dernière valeur d'acquisition des actifs)	35,00 %	351,45
Dettes et engagements	24,22 %	243,25
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 5,7 ans)	24,22 %	243,25
- Dont emprunts court terme	-	-
- 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 12 décembre 2012, ressort à 128 % de la valeur des actifs.

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

AUGMENTATION DU PRIX DE PART

A compter du 1^{er} mars 2020, il a été décidé de majorer le prix de la part de 1,46 % et de le porter de 1 030 euros à 1 045 euros.



3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2021.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2024 appelée à statuer sur

les comptes de l'exercice 2023.

Nous vous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature, la liste exhaustive de leurs mandats étant publiée sur le site internet de la société de gestion en suivant le lien qui vous aura été communiqué dans la convocation à l'assemblée générale.

PERSONNES PHYSIQUES :

Gérard BAUDIFFIER – 63 ans

Détenant : 130 parts
Demeurant à : Châtelleraut (86)
Profession / activité : Retraité, ancien cadre dans l'industrie aéronautique.
Nombre de mandats CS SCPI : 4
Secrétaire sortant.

Olivier BLICQ – 63 ans

Détenant : 4 parts
Demeurant à : Lille (59)
Profession / activité : Investisseur privé
Nombre de mandats : 13

Jean-Luc BRONSART – 66 ans

Détenant : 99 parts
Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)
Profession / activité : Investisseur immobilier, bailleur privé, loueur en meublé non professionnel.
Nombre de mandats CS SCPI : 44
Membre sortant.

Michel CATTIN – 72 ans

Détenant : 104 parts
Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)
Profession / activité : Consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles.
Nombre de mandats CS SCPI : 18
Membre sortant.

Carine CHADUC – 47 ans

Détenant : 50 parts
Demeurant à : Epernay (51)
Profession / activité : Expert-Comptable.
Nombre de mandats CS SCPI : 2
Membre sortant.

Dominique CHARPENTIER – 70 ans

Détenant : 10 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Retraité, ancien cadre dirigeant.
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

Jacques de JUVIGNY – 56 ans

Détenant : 75 parts
Demeurant à : Strasbourg (67)
Profession / activité : Directeur Administratif et Financier.
Nombre de mandats CS SCPI : 3

Philippe Georges DESCHAMPS – 60 ans

Détenant : 110 parts
Demeurant à : Puy-Sanières (05)
Profession / activité : Conseiller en épargne prévoyance et gestion de patrimoine.
Nombre de mandats CS SCPI : 5
Membre sortant.

Guy GALLIC – 69 ans

Détenant : 50 parts
Demeurant à : Châtenay-Malabry (92)
Profession / activité : Retraité, ancien dirigeant dans l'aéronautique.
Nombre de mandats CS SCPI : 5
Membre sortant.

Daniel GEORGES – 63 ans

Détenant : 115 parts
Demeurant à : Dunkerque (67)
Profession / activité : Radiologue, Gérant de structures de soins.
Nombre de mandats CS SCPI : 5
Membre sortant.

François GOUBARD – 69 ans

Détenant : 9 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Dirigeant d'une société de conseil en finances d'entreprises.
Nombre de mandats CS SCPI : 2
Membre sortant.

Alain INGREMEAU – 66 ans

Détenant : 270 parts
Demeurant à : Saint-Savin (86)
Profession / activité : Vétérinaire retraité.
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

Guy LACAZE – 69 ans

Détenant : 34 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Retraité, ancien cadre dans la gestion immobilière.
Nombre de mandats CS SCPI : 4

Philippe MEUNIER – 69 ans

Détenant : 178 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Gérant d'un organisme de formation.
Nombre de mandats CS SCPI : aucun
Membre sortant.

Joël MOUTIER – 56 ans

Détenant : 105 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Directeur Comptable et Administratif
d'une société industrielle.
Nombre de mandats CS SCPI : 1

Philippe-Olivier PINET – 39 ans

Détenant : 45 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Cadre d'une société de conseils
aux entreprises.
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

François RINCHEVAL – 55 ans

Détenant : 93 parts
Demeurant à : Chartres (28)
Profession / activité : Gestionnaire de patrimoine,
investisseur et bailleur privé.
Nombre de mandats CS SCPI : 10
Président sortant.

Gabriel ROSNOBLET – 65 ans

Détenant : 75 parts
Demeurant à : Limonest (69)
Profession / activité : Expert-comptable.
Nombre de mandats CS SCPI : 1

Franco TELLARINI – 71 ans

Détenant : 506 parts
Demeurant à : Grimaud (83)
Profession / activité : Retraité, ancien chef d'entreprise
Nombre de mandats CS SCPI : 3
Membre sortant.

Thierry VIAROUGE – 56 ans

Détenant : 100 parts
Demeurant à : Draveil (91)
Profession / activité : Cadre dans un groupe bancaire.
Nombre de mandats CS SCPI : 4

Eric VILLIERS – 65 ans

Détenant : 163 parts
Demeurant à : Lège-Cap Ferret (33)
Profession / activité : Retraité, ancien agent général
d'assurance.
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

Thibaud VINCENDON – 37 ans

Détenant : 65 parts
Demeurant à : Laroque-Timbaut (47)
Profession / activité : Consultant dans le secteur de l'énergie.
Nombre de mandats CS SCPI : 1

PERSONNES MORALES :**EDGEFIELD ADVISORS PTE**

Détenant : 49 parts
Siège social : Singapour
RCS : Singapour 201 103 505 D
Activité : Société de conseil aux entreprises.
Nombre de mandats CS SCPI : 3

SCI OSOLEIL

Détenant : 5 parts
Siège social : Levallois-Perret (92)
RCS : Nanterre 829 555 283
Activité : SCI familiale
Nombre de mandats CS SCPI : 2

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 détiennent 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 dudit promoteur.

Risque lié à l'effet de levier.

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

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.

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

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 173 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 776 400,72 euros (dont 7 860 600,72 euros de part fixe et 915 800,00 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*.

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veillez 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 : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/>.

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 / POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS

LE DISPOSITIF DISCLOSURE

Dans le cadre de l'application au 10 mars 2021 du règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019 et portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, la stratégie d'investissement de votre SCPI a été modifiée.

Ce règlement impose aux acteurs financiers d'expliquer :

- Comment ils prennent en compte les risques liés au développement durable dans leurs décisions d'investissement ;
- Quelles sont les incidences négatives éventuelles de leurs produits et de les mesurer ;
- Quelles sont les caractéristiques des produits financiers qu'ils présentent comme durables.

Le règlement Disclosure s'impose à la fois à La Française Real Estate Managers en sa qualité de société de gestion de fonds d'investissement alternatif (FIA) et en tant que gestionnaire de FIA, et à votre SCPI en tant que FIA.

L'application de ce règlement implique la classification des fonds gérés en trois catégories ci-après détaillées :

- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques ;
- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable ;
- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.

Indépendamment de la classification retenue, la documentation précontractuelle des fonds doit comprendre une description des risques en matière de durabilité, ou expliquer de façon claire et concise en quoi leur application au fonds n'est pas pertinente.

Le risque en matière de durabilité (SR pour « Sustainability risks ») se définit comme suit : événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

LA POSITION-RECOMMANDATION AMF 2020-03

D'application au 10 mars 2021 également, la Position-recommandation 2020-03, établie par l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF »), définit quant à elle, les informations à fournir par les placements collectifs intégrant des approches extra-financières. Cette position-recommandation s'applique à tous les organismes de placement collectifs qui prennent en compte des critères extra-financiers dans leur gestion et sont commercialisés auprès d'une clientèle non-professionnelle en France, comme c'est le cas pour votre SCPI.

La Position-recommandation définit trois approches de gestion extra-financières servant à déterminer le niveau de communication à appliquer par les fonds développant de telles approches. S'agissant de SCPI :

1. Une approche significativement engageante, qui permet une communication centrale (i.e dans la dénomination du produit, le DICI, la note d'information et la documentation commerciale de la SCPI) ;
2. Une approche non significativement engageante, qui permet une communication réduite (i.e aucune mention dans la dénomination de la SCPI mais une communication réduite dans le DICI, la note d'information et la documentation commerciale) ;
3. Une approche n'atteignant pas les standards des communications centrale ou réduite, qui permet une communication dans la note d'information uniquement (i.e aucune mention dans la dénomination du produit, le DICI, la note d'information et la documentation commerciale).

VOTRE SCPI

En application du règlement UE 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit Règlement Disclosure et de la Position-recommandation AMF 2020-03, votre SCPI :

- **poursuit un objectif d'investissement durable : celui de la lutte contre le réchauffement climatique et est classée à ce titre en article 9 du règlement Disclosure,**

Plus précisément, votre SCPI vise une faible exposition aux émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'accord de Paris.

- **développe une approche significativement engageante, en poursuivant un objectif de réduction des émissions de CO2 du fonds.**

L'objectif et l'approche retenue sont développés dans la note d'information de la SCPI.



APPROCHE DE LA FRANCAISE

OBJECTIF DURABLE DU FONDS : LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le fonds vise une faible exposition aux émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'Accord de Paris. Il consiste à aligner les émissions de gaz à effet de serre des actifs du fonds, avec une trajectoire de décarbonation limitant à 1,5° le réchauffement climatique, entre l'ère post industrielle et 2100.

En accord avec les objectifs de la COP 21, les trajectoires sont définies par réduction d'échelle du budget carbone global. Ce dernier est réduit une première fois pour calculer les efforts de décarbonation requis par l'ensemble des pays membres de l'Union Européenne, puis réparti au secteur immobilier de l'UE, puis par pays et par typologie d'actifs immobiliers.

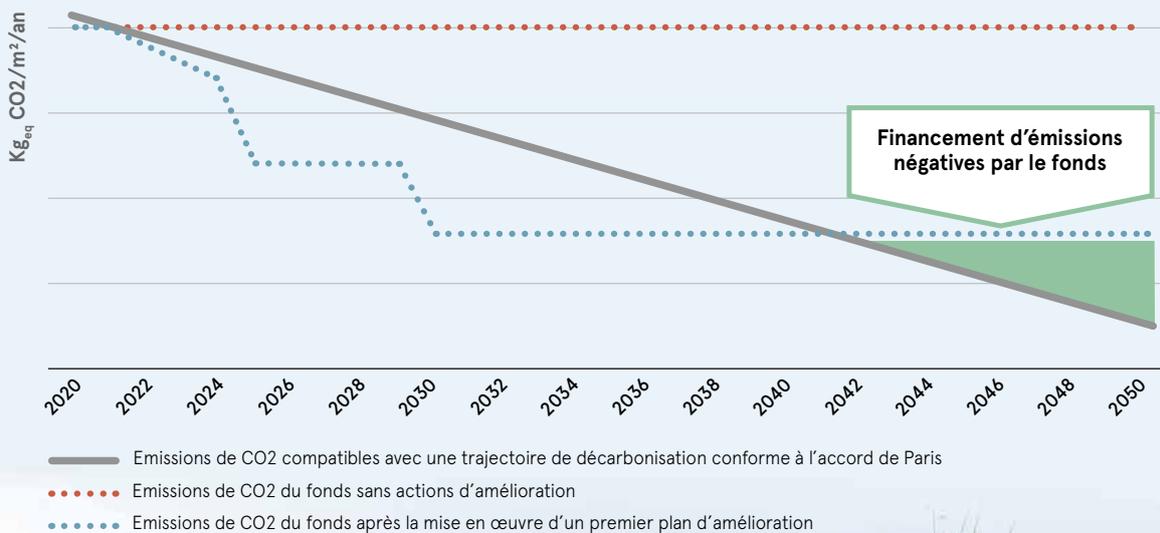
La stratégie adoptée est celle de l'ERC (Eviter, Réduire, Compenser). La meilleure façon de limiter les émissions de CO₂ est de s'attacher, en premier lieu, à les éviter en procédant à une analyse précise des caractéristiques durables des actifs au moment de leur acquisition grâce à une évaluation de chaque actif via une matrice ESG.

Pour les émissions de CO₂ qui ne peuvent être pleinement évitées à un coût raisonnable, la société de gestion définit des plans d'actions nécessaires à la réduction des émissions de CO₂ via notamment la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique, l'adaptation des systèmes énergétiques, le suivi des Plans Pluriannuels de Travaux (PPAT) verts et la sensibilisation des locataires.

En dernier recours, des mesures compensatoires seront engagées pour financer des pièges à carbone afin de ramener le niveau d'émission du fonds en dessous du seuil d'échouement. Le fonds pourra avoir recours à un ensemble de solutions qui permettent de capturer le surplus de dioxyde de carbone dans l'atmosphère.

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'atteinte de l'objectif, est la différence entre le volume d'émission de gaz à effet de serre mesuré en équivalent kilogramme de CO₂ par m² et par an du fonds et le seuil d'émissions au-delà duquel le fond dépasse sa juste part d'émissions associés à une trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique.

ALIGNEMENT DES ÉMISSIONS DE CO₂ DU FONDS AVEC UNE TRAJECTOIRE DE DÉCARBONATION CONFORME À L'ACCORD DE PARIS



6 / 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 (au cours de l'année)	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
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
2020	654 102 400,00	134 515 770,00	817 628	9 481	11 301 448,40	1 045,00

¹ Diminué des retraits.

² Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	1 000,00	1 000,00	1 015,00	1 015,00	1 030,00 ⁽⁴⁾
Distribution versée au titre de l'année (euros) ⁽¹⁾	45,60	42,60	42,39	41,76	42,00
- 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 %	4,22 %	4,18 %	4,05 %	4,02 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽³⁾	7,22	3,49	1,09	2,61	4,34

¹ Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

² Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année n (y compris les comptes 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 1 045,00 euros le 1^{er} mars 2021.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} 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)
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
2020	6 478	0,94 %	1 mois	-	3 767,40

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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	Montant	% du total des revenus								
Revenus										
Recettes locatives brutes	49,76	95,53	39,95	98,52	40,92	96,69	44,29	93,03	41,98	88,64
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,41	0,79	0,60	1,48	1,40	3,31	2,97	6,25	5,36	11,32
Produits divers	1,92	3,69			0,00	0,00	0,34	0,72	0,02	0,04
Total des revenus	52,09	100,00	40,55	100,00	42,32	100,00	47,61	100,00	47,36	100,00
Charges										
Commission de gestion	0,69	1,33	1,38	3,40	1,21	2,86	1,29	2,70	1,14	2,41
Autres frais de gestion*	1,16	2,23	0,93	2,28	0,43	1,01	0,51	1,08	0,44	0,94
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,03	0,02	0,04	0,06	0,15	0,04	0,07	0,02	0,04
Charges immobilières non récupérées	1,72	3,30	1,49	3,66	1,36	3,21	1,89	3,97	1,62	3,42
Sous total - charges externes	3,59	6,90	3,81	9,39	3,06	7,23	3,72	7,82	3,22	6,80
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,01	0,02	0,01	0,02	0,00	0,01	0,01	0,02	0,03	0,07
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens					0,02	0,04	0,09	0,18	0,01	0,03
- dotation nette aux autres provisions**			0,02	0,04	0,10	0,23	0,07	0,14	0,06	0,12
Sous total - charges internes	0,01	0,02	0,03	0,06	0,12	0,28	0,16	0,34	0,11	0,22
Total des charges	3,60	6,92	3,83	9,45	3,18	7,51	3,89	8,17	3,33	7,03
Résultat	48,48	93,08	36,72	90,55	39,14	92,49	43,72	91,83	44,04	92,97
Variation du report à nouveau	2,88	5,54	(5,88)	(14,49)	(3,25)	(7,68)	1,96	4,12	2,04	4,31
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	45,60	87,54	42,60	105,05	42,39	100,17	41,76	87,71	42,00	88,67
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	45,48	87,31	42,37	104,48	41,77	98,73	40,97	86,06	40,34	85,17

* 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 31/12/2019*	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	693 491 014,88	134 515 770,00	828 006 784,88
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions	(466 248,84)	(111 329,62)	(577 578,46)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(59 892 019,70)	(11 301 558,22)	(71 193 577,92)
Achats d'immeubles	(86 690 462,28)	819 782,33	(85 870 679,95)
Achats de parts de sociétés immobilières	(525 375 782,47)	(145 119 793,39)	(670 495 575,86)
Sommes restant à investir	21 066 501,59	(21 197 128,90)	(130 627,31)

* Depuis l'origine de la société.

6 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 1^{er} 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 2020 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	28 042 894
Autres charges déductibles	1 412 824
Intérêts d'emprunts	2 254 908
Revenu net	24 375 163
Soit par part pleine jouissance	35,10
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	21 627 837
Soit par part pleine jouissance	31,15

Revenu financier	En euros
Revenu	3 868 259
Soit par part pleine jouissance	5,52
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	3,86

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	30 614 455,00
Réintégration	988 030,42
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(26 297 464,11)
Résultat fiscal	5 305 021,31

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	30 614 455,00
Réintégration	988 030,42
Déduction	(26 260 990,10)
Résultat fiscal	5 341 495,32

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 ^{er} janvier 2021 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
898,94	165,81

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2021.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2020								
Fournisseurs		1 014 306,16						1 014 306,16*
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		1 014 306,16						1 014 306,16
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

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



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 une modification statutaire de votre SCPI :

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ POUR LES ASSOCIÉS AYANT ACCEPTÉ DE RECOURIR À LA TÉLÉCOMMUNICATION ÉLECTRONIQUE DE VOTER PAR VOIE ÉLECTRONIQUE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Pour mémoire, les statuts de votre SCPI prévoient déjà la possibilité de recourir aux convocations par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

La société de gestion vous propose d'y adjoindre un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, afin que l'ensemble du processus de vote, de la convocation à l'expression du vote, soit dématérialisé.

En effet, cette modalité de vote présente l'avantage d'être simple, rapide et sécurisé tout en s'inscrivant dans la politique de développement durable du Groupe La Française et dans le contexte actuel de développement du recours aux voies de télécommunication dématérialisée.

En conséquence, le paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXIII des statuts relatif aux assemblées générales serait rédigé comme suit :

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance »

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions

fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,*
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandats,*
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.*

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

Nous espérons que cette proposition emportera votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver la résolution soumise à votre approbation.

La société de gestion

8 / 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 2020 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.

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 2020 s'est élevée à 141 268 105 euros, 6 752 335 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés et 134 515 770 euros à la souscription de parts nouvelles.

Le capital effectif de 550 631 200 euros en début d'année, a ainsi été porté à 654 102 400 euros au 31 décembre 2020. A cette même date du 31 décembre 2020, la capitalisation de la SCPI s'élevait à 854 421 260 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.

6 investissements ont été réalisés en Europe via des SCI pour un montant de 159 646 199,91 euros, financées par la participation de notre SCPI à des augmentations de capital à hauteur de 143 224 529,03 euros.

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

Nous avons été informés de la réalisation d'un arbitrage sur un actif (volume de locaux techniques), ayant permis à la SCPI de se séparer de 194 m², pour un montant global de 975 838,80 euros.

Au niveau locatif, les taux d'occupation financier et physique s'élèvent respectivement à 97,0 % pour l'année 2020 et 97,2 % au 31 décembre 2020.

La société de gestion nous a exposé les axes stratégiques pour 2021, 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 2020 à 769 696 353,17 euros, dont 678 737 298,86 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 1 101,01 euros, en diminution de 2,62 % par rapport au 31/12/2019. Cette baisse est essentiellement liée à l'impact des frais d'acquisition sur les investissements réalisés au cours de l'exercice 2020.

Le conseil de surveillance 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 avait été porté à 1 045,00 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 2020 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 2020 de 30 577 980,99 euros, correspondant à un résultat par part de 44,04 euros. Le dividende versé a été de 42,00 euros par part, soit un taux de distribution de 4,02 %.

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.

Le Conseil tient tout particulièrement à remercier la société de gestion pour ses efforts dans l'accomplissement des travaux de négociation de loyers et de rédaction d'avenants « Covid-19 »

avec les locataires durant cette période de crise sanitaire et ce sans perception d'honoraires supplémentaires de sa part.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement la modification statutaire proposée, qui a été débattue au sein de votre conseil de surveillance.

En effet, la société de gestion vous propose d'introduire la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux assemblées générales, ce qui permettra de simplifier la communication.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années.

Les membres du conseil de surveillance, à l'exception d'ACM Conseil et North Europe Life Luxembourg, sollicitent le renouvellement de leurs mandats afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Au regard de leur engagement et de leur assiduité, nous vous remercions de bien vouloir leur renouveler votre confiance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 3 mars 2020 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

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

Pour le conseil de surveillance de LF Europimmo
François RINCHEVAL, Président

9 / 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 2020 – 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 2020 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 654 102 400 euros et un bénéfice net de 30 577 980,99 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 30 577 980,99 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 2 133 252,95 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 32 711 233,94 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 29 163 946 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- Au report à nouveau une somme de 3 547 287,94 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2020

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 759 782 916,44 euros, soit 929,25 euros par part ;
- valeur de réalisation : 772 933 140,21 euros, soit 945,34 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 900 214 498,23 euros, soit 1 101,01 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » – Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours des exercices clos les 31 décembre 2019 et 31 décembre 2020.

SIXIÈME 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 2021.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150 € HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Nomination de sept associés candidats au moins ou de douze associés candidats au plus en qualité de membre du conseil de surveillance

L'assemblée générale, prenant acte que le mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, à savoir :

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

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de 2023 : (Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

PERSONNES PHYSIQUES

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Gérard BAUDIFFIER		
Olivier BLICQ		
Jean-Luc BRONSART		
Michel CATTIN		
Carine CHADUC		
Dominique CHARPENTIER		
Jacques de JUVIGNY		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Guy GALLIC		
Daniel GEORGES		
François GOUBARD		
Alain INGREMEAU		
Guy LACAZE		
Philippe MEUNIER		
Joël MOUTIER		
Philippe-Olivier PINET		
François RINCHEVAL		
Gabriel ROSNOBLET		
Franco TELLARINI		
Thierry VIAROUGE		
Eric VILLIERS		
Thibaud VINCENDON		

PERSONNES MORALES

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
EDGEFIELD ADVISORS PTE		
SCI OSOLEIL		

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue 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.

10 /

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux assemblées générales - Modification corrélatif du paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXIII 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 d'ajouter au paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXIII des statuts, un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,*
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,*
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.*

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier.

Les Associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,*
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,*
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.*

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue 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.



A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for writing.

11 / COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	86 113 684,08	90 959 054,31	86 756 842,37	90 470 494,17
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	86 113 683,88	90 959 054,31	86 756 842,17	90 470 494,17
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	(63 130,54)		(53 968,80)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(63 130,54)		(53 968,80)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	670 495 575,86	678 737 298,86	525 375 782,47	554 818 258,74
Immobilisations financières contrôlées	670 495 575,86	678 737 298,86	525 375 782,47	554 818 258,74
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	756 546 129,40	769 696 353,17	612 078 656,04	645 288 752,91
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	11 598 186,65	11 598 186,65	12 472 594,50	12 472 594,50
Locataires et comptes rattachés	459 578,52	459 578,52	210 396,65	210 396,65
Provisions pour dépréciation des créances	(19 361,85)	(19 361,85)	(76 845,15)	(76 845,15)
Autres créances	11 255 969,98	11 255 969,98	12 339 043,00	12 339 043,00
Provisions pour dépréciation des autres créances	(98 000,00)	(98 000,00)		
Valeurs de placement et disponibilités	7 297 866,28	7 297 866,28	28 939 292,71	28 939 292,71
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	7 297 866,28	7 297 866,28	28 939 292,71	28 939 292,71
Total III (Actifs d'exploitation)	18 896 052,93	18 896 052,93	41 411 887,21	41 411 887,21
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(15 659 533,84)	(15 659 533,84)	(18 540 905,95)	(18 540 905,95)
Dettes financières	(891 949,96)	(891 949,96)	(5 025 194,93)	(5 025 194,93)
Dettes d'exploitation	(3 551 816,62)	(3 551 816,62)	(5 554 392,35)	(5 554 392,35)
Dettes diverses	(11 215 767,26)	(11 215 767,26)	(7 961 318,67)	(7 961 318,67)
Total IV (passifs d'exploitation)	(15 659 533,84)	(15 659 533,84)	(18 540 905,95)	(18 540 905,95)
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	267,95	267,95	(21 212,80)	(21 212,80)
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)	267,95	267,95	(21 212,80)	(21 212,80)
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	759 782 916,44		634 928 424,50	
Valeur estimée du patrimoine		772 933 140,21		668 138 521,37

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)¹

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation au 31/12/2020
Capital	550 631 200,00		103 471 200,00	654 102 400,00
Capital souscrit	550 631 200,00		103 471 200,00	654 102 400,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	82 967 795,18		19 743 011,78	102 710 806,96
Prime d'émission	139 920 443,46		31 044 570,00	170 965 013,46
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(59 833 210,58)		(11 298 108,22)	(71 131 318,80)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	2 939 371,42			2 939 371,42
Prélèvement sur prime de fusion	(58 809,12)		(3 450,00)	(62 259,12)
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	(466 248,84)		(111 329,62)	(577 578,46)
Réserves				
Report à nouveau	748 614,14	1 047 064,02	337 574,79	2 133 252,95
Résultat de l'exercice	1 047 064,02	(1 047 064,02)	1 414 034,99	1 414 034,99
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	23 555 554,28	(23 555 554,28)	30 577 980,99	30 577 980,99
Acomptes sur distribution	(22 315 964,29)	22 315 964,29	(28 623 152,81)	(28 623 152,81)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(192 525,97)	192 525,97	(540 793,19)	(540 793,19)
Total général	634 928 424,50	0,00	124 854 491,94	759 782 916,44

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

	31/12/2020	31/12/2019
Produits immobiliers		
Loyers	4 176 620,12	3 930 515,63
Charges facturées	1 213 316,25	1 027 558,60
Produits des participations contrôlées	24 976 714,00	19 932 933,36
Produits annexes	4 764,58	139 969,82
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	30 371 414,95	25 030 977,41
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 213 316,25	1 027 558,60
Travaux de gros entretiens	4 945,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	12 617,64	19 087,10
Dotations aux provisions pour gros entretiens	30 089,14	53 968,80
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 133 063,38	980 814,46
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Total II : Charges immobilières	2 394 031,41	2 081 428,96
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	27 977 383,54	22 949 548,45
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		(36 454,93)
Reprises de provisions d'exploitation	20 927,40	7 000,00
Transfert de charges d'exploitation	11 512 918,22	14 503 496,66
Reprises de provisions pour créances douteuses	60 095,79	3 896,41
Total I : Produits d'exploitation	11 593 941,41	14 477 938,14
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	791 480,35	692 574,64
Charges d'exploitation de la société	111 691,56	92 165,13
Diverses charges d'exploitation	11 672 791,46	14 691 697,35
Dotations aux amortissements d'exploitation	23 349,25	(32 099,94)
Dotations aux provisions d'exploitation	98 000,00	
Dépréciations des créances douteuses	2 612,49	40 936,02
Total II : Charges d'exploitation	12 699 925,11	15 485 273,20
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(1 105 983,70)	(1 007 335,06)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	3 718 234,68	1 588 913,54
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	3 404,04	12 999,82
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	3 721 638,72	1 601 913,36
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	21 104,65	33 078,67
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières	21 104,65	33 078,67
Résultat financier C = (I - II)	3 700 534,07	1 568 834,69
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	9 015,22	44 829,41
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	9 015,22	44 829,41
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	2 968,14	323,21
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	2 968,14	323,21
Résultat exceptionnel D = (I - II)	6 047,08	44 506,20
Résultat net (A+B+C+D)	30 577 980,99	23 555 554,28

12 / 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 1^{er} 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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 CBRE Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2023. 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 2019, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2020 la valeur d'expertise des immeubles locatifs 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 2020 des immeubles locatifs : 1 002 061 624,26 euros.

12 / ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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 A 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 2020, la provision pour gros entretiens s'élève à 63 130,54 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 DÉPRÉCIATION AUTRES CRÉANCES

Dans le cadre du contexte lié au COVID -19, la société a constaté une provision liée à la situation particulière du recouvrement des loyers impactés par les mesures de confinement et la crise sanitaire.

Il s'agit d'une provision statistique complémentaire à la provision pour créances douteuses constatée au niveau des comptes au 31/12/2020.

La démarche a consisté à déprécier l'ensemble des créances locatives des clients non douteux observés sur la base d'un niveau normatif de créances clients constaté pré-covid (moyenne des créances du 4^e trimestre 2019 et 1^{er} trimestre 2020 rapportée aux loyers des mêmes périodes), diminuées des accords d'étalement convenus.

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 POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement important n'est survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2021 s'est ouvert dans un contexte de pandémie liée à la Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français (couvre-feu, fermeture de certains commerces, etc.). A ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la société.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	82 946 245,08	87 617 113,39	83 589 403,37	87 293 368,17
Commerces	3 167 439,00	3 341 940,92	3 167 439,00	3 177 126,00
Total	86 113 684,08	90 959 054,31	86 756 842,37	90 470 494,17
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Commerces				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	670 495 575,86	678 737 298,86	525 375 782,47	554 818 258,74
Total général	756 609 259,94	769 696 353,17	612 132 624,84	645 288 752,91

12 / ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2019		86 756 842,37
Solde droits réels au 31/12/2019		0,20
Solde droits réels au 31/12/2020		0,20
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2019		86 756 842,17
Cessions		(927 166,80)
PARIS - 91 boulevard Saint Michel	(927 166,80)	
Acquisitions de travaux immobilisés		107 384,47
Renouvellements de climatisations existantes		147 803,63
Sorties de climatisations (renouvellements)		(147 803,63)
Agencements, Aménagements, Installations 2020		199 973,29
Nouveaux agencements	225 327,48	
Agencements, Aménagements et Installations en cours		
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(25 354,19)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2020		(23 349,25)
Dotations de l'exercice	(23 349,25)	
Reprises de l'exercice		
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2020		86 113 683,88
Immobilisation locatives au 31/12/2020		86 113 684,08
Titres financiers contrôlés au 31/12/2019		525 375 782,47
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2019		525 375 782,47
Acquisitions		145 119 793,39
D SQUARE REAL ESTATE	23 621 633,13	
LF NETHERLANDS OFFICE	27 854 388,19	
LF MAILLOT 2000	(2 400 000,00)	
LF OFFENBACH	3 127 557,74	
LF GERMANY RETAIL	14 516 214,33	
LF UK OFFICE	78 400 000,00	
Cessions		
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2020		670 495 575,86
Titres financiers contrôlés au 31/12/2020		670 495 575,86

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF OFFENBACH	240 071	212 080 398,67	336 421 884,20	48 014 200,00	7 155 685,59	49,02 %	123 941 294,62
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	90 077 612,75	98 815 124,97	21 255 600,00	2 316 618,33	4,00 %	4 249 500,00
ALLGAU	68 300	65 269 422,00	74 268 114,53	6 830 000,00	(1 120 558,00)	16,00 %	11 405 000,00
LF CITYSCOPE	1 861 500	163 391 471,41	167 583 154,82	37 230 000,00	4 552 283,09	20,00 %	37 230 000,00
LF GERMANY RETAIL	141 366	121 099 149,94	124 031 382,14	28 273 200,00	(6 536 986,85)	79,23 %	110 903 047,87
LF NETHERLANDS	111 130	111 378 877,20	121 816 317,44	22 226 000,00	(3 536 049,51)	50,00 %	61 328 661,99
LF IRELAND OFFICE	77 117	69 052 507,99	65 225 822,80	15 423 400,00	3 737 880,67	49,23 %	36 553 926,48
LF GERMANY OFFICE 2	190 138	170 602 303,25	183 391 510,67	38 027 600,00	1 637 901,16	75,13 %	141 233 713,55
LF MAILLOT 2000	73 810	69 272 309,32	83 865 800,98	7 381 000,00	3 289 538,65	10,00 %	7 372 100,00
FIIS BOLIVAR Jv BEL SCA	1 420 326	178 104 859,00	186 622 902,00	132 032 600,00	2 216 874,00	15,23 %	22 284 500,75
D SQUARE REAL ESTATE	7 042	28 181 775,00	27 556 768,23	4 366 584,50	127 660,49	100,00 %	33 983 633,13
LF BELLEVILLE	16 850	16 007 760,34	14 919 086,50	3 370 000,00	2 074 456,74	10,00 %	1 610 197,47
LF UK OFFICE	78 450	76 443 837,89	69 552 952,89	15 680 000,00	(282 564,99)	100,00 %	78 400 000,00
TOTAL							670 495 575,86

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2019 (euros)	Compte à compte 2020* (euros)	Dotations 2020 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2020 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	8 083,67		23 349,25	31 432,92

* 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 31/12/2019 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2020 (euros)	Compte à compte 2020 (euros)	Dotations 2020 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2020 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		Néant		Néant	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2019 (euros)	Dotations 2020 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2020 (euros)
Pour gros entretiens	53 968,80	30 089,14	20 927,40		63 130,54
Pour autres créances		98 000,00			98 000,00
Pour créances douteuses	76 845,15	2 612,49	60 095,79		19 361,85
Total	130 813,95	130 701,63	81 023,19		180 492,39

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2019	23 555 554,28
Report à nouveau 2019	748 614,14
Total distribuable	24 304 168,42
Distribution 2019	22 508 490,26
Reconstitution du report à nouveau *	337 574,79
Report à nouveau après affectation du résultat	2 133 252,95

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

12 / ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	339 885,16
Locataires et comptes rattachés	9 065,45
Autres dettes d'exploitation	196 971,63
Intérêts courus à payer	29,59
Total	545 951,83

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	140 238,37
Autres créances d'exploitation	365 312,17
Intérêts courus à recevoir	
Total	505 550,54

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	287 452,24
Locataires : factures à établir	140 238,37
Locataires : créances douteuses	31 887,91
Total	459 578,52

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	25 000,00
--------------------	-----------

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	2 960,00
Rompus	8,14
Total	2 968,14

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co gérants SCI 2019 et 2020	9 000,00
Rompus	15,22
Total	9 015,22

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	Néant
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant
Nantissements de parts sociales	73 315 551,86
Hypothèques	Néant

13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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.

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux							
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	20,00 %	2 110,78	7 848 017,40	71 464,55	7 919 481,95	7 909 592,21
Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou - 31130 BALMA	16/05/2017	50,00 %	3 990,53	9 300 000,00	192 430,97	9 492 430,97	9 325 312,48
Cours du Midi 10-10 bis cours de Verdun - 69002 LYON	09/03/2017	100,00 %	6 054,20	24 235 441,90	152 289,95	24 387 731,85	24 295 058,48
91 boulevard Saint Michel 75005 PARIS	08/12/2016	20,00 %	1 261,28	11 272 833,20	14 391,26	11 287 224,46	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	575,65	29 859 375,85	29 859 440,20
Total bureaux			16 389,37	82 515 092,70	431 152,38	82 946 245,08	83 589 403,37
Commerces							
Grand Frais 3 rue Daniel Mornet - 55100 VERDUN	14/12/2016	100,00 %	1 878,00	3 167 439,00		3 167 439,00	3 167 439,00
Total commerces			1 878,00	3 167 439,00		3 167 439,00	3 167 439,00
Total général				85 682 531,70	431 152,38	86 113 684,08	86 756 842,37

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 :

SCI	Quote-part détenue
D SQUARE REAL ESTATE	100,00 %
FIIS BOLIVAR Jv BEL SCA	15,23 %
LF CARRE DAUMESNIL	4,00 %
LF CITYSCOPE	20,00 %
LF GERMANY OFFICE 2	75,13 %
LF IRELAND OFFICE	49,23 %
LF NETHERLANDS	50,00 %
LF OFFENBACH	49,02 %
LF MAILLOT 2000	10,00 %
LF UK OFFICE	100,00 %
LF BELLEVILLE	10,00 %
LF GERMANY RETAIL	79,23 %
ALLGAU	16,00 %

13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux							
20 boulevard de Kockelscheuer L-1821 LUXEMBOURG	28/06/2019	100,00 %	2 902,34	249 233 000,00		249 233 000,00	246 380 000,00
Total DSQUARE REAL ESTATE			2 902,34	249 233 000,00	0,00	249 233 000,00	246 380 000,00
North - 34-36 boulevard Simon Bolivar 1000 BRUXELLES	29/09/2017	100,00 %	36 306,00	188 070 000,00		188 070 000,00	179 526 000,00
Star - 34-36 boulevard Simon Bolivar 1000 BRUXELLES	29/09/2017	100,00 %	40 650,00	210 574 000,00		210 574 000,00	203 554 000,00
Total FIIS BOLIVAR JV BEL SCA			36 306,00	398 644 000,00	0,00	398 644 000,00	383 080 000,00
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,40	174 275 200,90		174 275 200,90	177 687 015,28
Total SCI LF CARRE DAUMESNIL			20 590,40	174 275 200,90	0,00	174 275 200,90	177 687 015,28
Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	38 623,70	161 298 801,59		161 298 801,59	167 520 133,85
Total SCI LF CITYSCOPE			38 623,70	161 298 801,59	0,00	161 298 801,59	167 520 133,85
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 - D 20097 HAMBURG	01/12/2017	100,00 %	19 969,75	58 462 623,03		58 462 623,03	60 548 492,24
Rüttenscheider Straße 1-3 D 45128 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506,10	71 501 427,28		71 501 427,28	73 302 470,80
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D 81739 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763,00	61 675 606,67		61 675 606,67	63 085 164,87
Am Seestern 5 D 40547 DUSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 866,12	42 860 225,71		42 860 225,71	44 016 551,02
Total SCI LF GERMANY OFFICE 2			67 104,97	234 499 882,69	0,00	234 499 882,69	240 952 678,93
18-21 Charlemont Place D02 WV10 DUBLIN	18/09/2017	100,00 %	3 432,51	45 671 659,40		45 671 659,40	46 875 836,40
World Rugby House - 8-10 Pembroke Street Lower D02 AE93 DUBLIN	10/01/2019	100,00 %	1 484,00	21 997 251,49		21 997 251,49	22 847 414,30
Total SCI LF IRELAND OFFICE			4 916,51	67 668 910,89	0,00	67 668 910,89	69 723 250,70
Hollandia Oosterdoksstraat 114 - NL 1011 DK AMSTERDAM	01/12/2016	100,00 %	9 947,00	58 385 425,71		58 385 425,71	60 349 573,16
Baxter Building Muiderstraat 1-9 - NL 1007 KE AMSTERDAM	28/06/2019	100,00 %	2 731,47	23 939 356,39		23 939 356,39	24 151 905,02
Danzigerkade 16 NL 1013 AP AMSTERDAM	10/08/2020	100,00 %	6 812,00	33 258 002,06		33 258 002,06	
Anna Van Saksenlaan 71 NL 2593 HW DEN HAAG	22/12/2020	100,00 %	9 324,00	42 822 881,00		42 822 881,00	
Total SCI LF NETHERLANDS			28 814,47	158 405 665,16	0,00	158 405 665,16	84 501 478,18
Hafensinsel 9 D 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 000,55	18 044 602,72		18 044 602,72	18 580 907,84
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 - D 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	13 919,42	38 408 834,74		38 408 834,74	40 694 638,57
Elisabethstraße 65 D 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	32 408 469,80		32 408 469,80	34 243 240,73
Am Sandtorkai 68 D 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00 %	3 727,50	20 264 467,11		20 264 467,11	20 915 064,34
72 West - Bockenheimer Landstraße 72 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 759,14	15 995 991,37		15 995 991,37	16 632 347,84
2 Towers Leipziger Straße 51 - D 10117 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 934,07	71 733 663,37		71 733 663,37	73 643 988,56
Mittler Pfad 13-15 D 70499 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 130,00	24 645 243,29		24 645 243,29	25 515 902,31
Campus 53 - Ferdinand Happ Straße 53 D 60314 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 729,80	30 615 500,19		30 615 500,19	31 424 358,83
Mittler Pfad 13-15 D 70499 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	65 456 760,88		65 456 760,88	68 451 620,04
Total SCI LF OFFENBACH			103 165,89	317 573 533,47	0,00	317 573 533,47	330 102 069,06
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	137 651 559,95		137 651 559,95	138 809 694,34
Total SCI LF MAILLOT 2000			7 572,56	137 651 559,95	0,00	137 651 559,95	138 809 694,34

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux (suite)							
90 Bartholomew close EC1A 7BN LONDON	28/04/2020	100,00 %	2 873,40	54 493 706,62		54 493 706,62	
17/18 Haywards Place EC1R 0EQ LONDON	10/07/2020	100,00 %	1 010,00	17 038 186,25		17 038 186,25	
Total SCI LF UK OFFICE			3 883,40	71 531 892,87	0,00	71 531 892,87	0,00
Commerces							
Monoprix 133 rue de Belleville - 75019 PARIS	19/01/2017	100,00 %	4 486,00	30 406 607,49		30 406 607,49	30 779 796,81
Total SCI BELLEVILLE			4 486,00	30 406 607,49	0,00	30 406 607,49	30 779 796,81
Primavera Breite Straße 47-53 - D 23552 LUBECK	15/11/2016	100,00 %	5 997,07	33 654 006,61		33 654 006,61	34 582 200,56
Kaufland - Schwabenheimer Weg 5 D 55543 BAD KREUZNACH	21/12/2017	100,00 %	15 400,00	38 581 411,93		38 581 411,93	39 590 903,25
Real Bamberg - Hallstadt Emil-Kemmer-Straße 2 D 96103 HALLSTADT	24/08/2018	100,00 %	11 590,00	25 508 956,12		25 508 956,12	26 165 090,94
QuartierWest Altendorfer Straße 220 - D 45143 ESSEN	16/10/2018	100,00 %	11 776,29	31 257 609,09		31 257 609,09	32 050 184,42
Ansgari Haus Obernstraße 65-71 - D 28195 BREMEN	01/08/2019	100,00 %	5 617,88	37 264 078,76		37 264 078,76	38 251 514,87
Venloer Straße 310-316 D 50823 KÖLN	18/12/2020	100,00 %	4 299,20	19 469 738,34		19 469 738,34	
Total SCI LF GERMANY RETAIL			54 680,44	185 735 800,85	0,00	185 735 800,85	170 639 894,04
Résidence gérée							
Adagio Aparthotel 12 rue de l'Industrie - 1000 BRUXELLES	14/01/2020	100,00 %	3 863,00	23 243 360,00		23 243 360,00	
Total DSQUARE REAL ESTATE			3 863,00	23 243 360,00	0,00	23 243 360,00	0,00
Center Parcs Allgäu Allgäuallee 40 - D 88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU	26/10/2016	100,00 %	29 184,70	95 242 808,00		95 242 808,00	97 845 412,00
Total ALLGAU			29 184,70	95 242 808,00	0,00	95 242 808,00	97 845 412,00

14 / RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier LF Europimmo

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société 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 prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à

distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à 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 DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 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. 441-6 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 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 ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci

proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société 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 19 mai 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

14 / RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS 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 2020 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
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	1 538,51
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> • 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 	10 488,91
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	<ul style="list-style-type: none"> • pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires 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 2020 s'élève à 791 480,35 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 11 301 448,40 euros HT au titre de l'exercice 2020.

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 199 271,83 euros HT en 2020.

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 2020.

Paris-La défense, le 19 mai 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.



LA FRANÇAISE

INVESTING TOGETHER

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