LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2021

SCPI LF EUROPIMMO



LF EUROPIMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 16 juin 2022









1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ PRÉAMBULE
NOUVEAUX INDICATEURS ASPIM 8

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
SUR L'EXERCICE 2021 10

5/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 20

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 22

7/ TABLEAUX COMPLÉTANT
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 29

8/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 32

9/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 33

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 35

11/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 36

12/ COMPTES ANNUELS 37

13/ ANNEXE 40

14/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 46

15/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 49

1/ CONJONCTURE

PRÉAMBULE

Cette note de conjoncture a été rédigée au début du conflit en Ukraine. Elle ne concerne donc que l'année 2021. Nous vous invitons à consulter régulièrement les actualités sur le site du groupe ***https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/les-actualites/*** pour suivre les éventuelles actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une croissance de son PIB de 7 % en moyenne annuelle, contre 5 % en moyenne pour la zone euro. La persistance du virus a cependant freiné le rebond qui devrait se poursuivre en 2022.

La consommation des ménages a été le premier contributeur à la croissance au 4e trimestre et a retrouvé son niveau d'avant crise. Au total, après s'être contractée de 7,2 % en 2020, elle a progressé de 4,8 % en 2021.

L'investissement des entreprises repart de l'avant et a atteint au 4e trimestre un niveau élevé, plus de 3 % supérieur à celui d'avant crise. En 2021, il a ainsi progressé de 12,2 % après un recul de 8,1% en 2020.

La croissance au 4e trimestre confirme le scénario d'une reprise pérenne malgré d'éventuelles nouvelles vagues épidémiques dont l'impact sur la croissance est de moins en moins négatif. La croissance serait ainsi portée en premier lieu par le rétablissement graduel de la consommation, tandis que l'investissement resterait dynamique et durablement soutenu par le plan de relance et le plan France 2030. L'acquis de croissance pour 2022 est très favorable à +2,4 % et l'objectif du gouvernement d'une croissance à 4 % en 2022 semblait atteignable avant l'invasion de l'Ukraine par la Russie.

En effet, le conflit qui touche l'Ukraine affecte l'économie de la zone euro à travers différents canaux : une incertitude accrue, la volatilité des marchés financiers, la baisse des exportations, la hausse des prix du pétrole, du gaz et d'autres matières premières. La nature géopolitique du choc ne permet pas de déterminer l'importance de l'impact avec certitude, néanmoins on peut craindre que plus la crise durera et plus les conséquences économiques seront importantes. Une incertitude forte durant plusieurs mois finirait par peser sur la confiance des ménages et celle du monde des affaires.

La zone euro a achevé 2021 avec une inflation à 5 % sur un an. La France est un peu mieux lotie que ses voisins avec une inflation sur un an à 2,8 %. Cette flambée de l'inflation s'expliquait largement par les tensions sur le prix de l'énergie et l'apparition de goulets d'étranglements suscitée par une reprise de l'économie mondiale d'une ampleur inconnue jusqu'alors. Avec la flambée des cours du pétrole et des métaux, nourrie par le conflit en Ukraine, l'inflation devrait accélérer dans les mois à venir. Ces développements confrontent la Banque Centrale Européenne (BCE) à une inflation plus élevée et à des perspectives de croissance plus lente pour la zone euro, qui pourraient l'amener à relever ses taux plus rapidement qu'attendu. Toutefois, face à l'impact de la guerre en Ukraine sur l'activité économique, la Banque Centrale Européenne continuait mi-mars 2022 à invoquer un nécessaire soutien monétaire et budgétaire.

INVESTISSEMENT FRANCE

Après un premier semestre 2021 assez modeste, l'activité s'est accélérée en fin d'année avec un peu plus de 10 milliards d'euros investis au 4e trimestre en France, soit une hausse de 74 % sur un trimestre et de 11 % par rapport à la même période en 2020. Néanmoins, ce rebond de fin d'année ne permet pas de rattraper le retard accumulé. Au total, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 26 milliards d'euros en France en 2021 dont 14,5 milliards d'euros en Île-de-France. Bénéficiant du succès de la logistique, de la solidité du marché des bureaux des grandes métropoles et d'un tissu économique moins pénalisé par la crise sanitaire, les régions ont concentré 40 % des volumes investis en France en 2021 contre 25 % en moyenne lors des cinq années précédant l'épidémie de Covid-19.

Avec près de 16 milliards d'euros investis sur cette classe d'actifs, les bureaux continuent de dominer le marché de l'investissement français. Dans un contexte de redéfinition des stratégies immobilières des entreprises, les investisseurs se montrent hyper sélectifs et privilégient la qualité sur la quantité. Leurs demandes se concentrent sur les actifs de dernière génération combinant accessibilité, durabilité et flexibilité. Par ailleurs, l'accélération de l'obsolescence liée aux nouveaux usages pose la question de la valeur des actifs les moins adaptés aux nouvelles exigences des utilisateurs et interroge sur la faisabilité des lourds travaux à réaliser pour les mettre aux normes de développement durable.

Les marchés en régions affichent une belle performance, dépassant le seuil des 3 milliards d'euros pour la troisième fois, après 2018 et 2019. Avec près de 800 millions investis en bureaux en 2021, Lyon conserve son statut de premier marché régional, devant Bordeaux, qui acte cette année un nouveau record en dépassant les 400 millions d'euros, et Lille, avec environ 350 millions engagés en bureau.

Le marché des commerces affiche, quant à lui, un recul de 34 % par rapport à 2020 et totalise 3 milliards d'euros d'investissement en 2021. Ce faible volume d'investissement confirme l'impact de la crise sanitaire sur les commerces, pénalisés par la prudence des investisseurs alimentée par la fermeture des commerces dits non essentiels. Néanmoins, ce résultat est à nuancer en fonction des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeubles ont pâti de l'attentisme des investisseurs, les surfaces alimentaires et les commerces de périphérie et notamment les retail parks ont attiré de nombreux investisseurs.

Avec près de 6,7 milliards d'euros investis en 2021, une hausse de 47 % sur un an, les actifs industriels captent 26 % des sommes engagées en France, un record historique. Les volumes ont principalement été portés par les cessions de grands portefeuilles nationaux ou paneuropéens, qui ont concentré un peu plus de 70 % des montants investis en 2021 sur le marché industriel. Si les entrepôts XXL restent le moteur de l'activité, l'année 2021 a aussi été marquée par la percée de la logistique du dernier kilomètre, avec la réalisation de

plusieurs ventes de portefeuilles mixtes et de messageries. Ces stratégies de portefeuilles permettent aux acquéreurs une exposition rapide et massive à la classe d'actifs mais fait peser une lourde contrainte sur l'offre, qui de fait limite le nombre de candidats à l'acquisition mais aussi le nombre de dossiers.

Sur le segment des hôtels, les volumes d'investissement ont amorcé un rebond en 2021 totalisant près de 2 milliards d'euros. L'intérêt croissant de la part des investisseurs pour cette classe d'actifs se heurte à un manque d'offres et à un écart significatif des attentes de prix entre vendeurs et acheteurs. Le secteur conserve, en effet, un intérêt marqué pour les investisseurs ayant adopté une stratégie opportuniste.

L'un des principaux effets de la crise sanitaire aura été de faire évoluer les stratégies d'allocation des investisseurs. Si la tendance existait déjà avant le déclenchement de l'épidémie, celle-ci a accentué leur volonté de diversifier leur patrimoine au profit de l'immobilier de santé, du résidentiel ou des actifs industriels. Entre 2019 et 2021, leur part est ainsi passée de 21 à 37 % de l'ensemble des volumes investis en France.

L'engouement croissant des investisseurs pour le marché de l'immobilier industriel a continué de faire pression sur les taux de rendement prime. Ces derniers sont désormais inférieurs à 3,5 %, soit une baisse de 70 points de base en un an et de plus de 200 points de base en cinq ans. Les taux de rendement prime bureaux demeurent à leur niveau plancher compte tenu de la concurrence accrue entre investisseurs pour les rares opportunités d'actifs core. Le taux prime du Quartier Central des Affaires restait ainsi stable à 2,6 % fin 2021.

En 2022, l'immobilier sécurisé devrait confirmer sa résilience grâce à une prime de risque toujours attractive, du fait de taux sans risque toujours bas. La forte concurrence pour les meilleurs actifs pourrait ainsi maintenir sa pression baissière sur les taux de rendement prime. A l'inverse, face à une exigence croissante du régulateur mais également des utilisateurs dans le cadre de l'urgence climatique, les actifs immobiliers jugés trop énergivores, devraient nécessiter des Capex de plus en plus élevés, au risque de voir leur obsolescence s'accélérer.

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Après le choc de 2020, qui avait fait plonger la demande placée en Île-de-France à son plus bas niveau depuis 25 ans, l'activité s'est nettement redressée en 2021. Au 4e trimestre 2021, 631 000 m² de bureaux ont été pris à bail, soit une hausse de 53 % sur un trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2021, la demande placée s'élève à 1,88 millions de m², une hausse de 32 % sur un an. Au nombre de 55 en 2021 contre 22 en 2020, les transactions de plus de 5 000 m² ont contribué directement au redressement du marché locatif et confirme la capacité des grands groupes à se projeter à nouveau à long terme.

Toutefois, la demande placée n'a globalement pas renoué avec ses performances d'avant crise et la baisse du volume de transactions s'annonce durable en raison des transformations structurelles des modes de travail. Si le télétravail impacte objectivement les réflexions sur le nombre de m² nécessaires, la croissance des entreprises permet malgré tout de compenser le niveau d'activité, avec pour certaines d'entre elles, l'anticipation de la hausse de leurs effectifs à court et moyen terme.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Demande placée	1 853 000 m²	1 403 300 m²	▲
Taux de vacance	**6,8 %**	**6,3 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**805 €/m²/an**	**779 €/m²/an**	◥

[1] Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Volume d'investissement France	26,7 Mds €	29,4 Mds €	▼
Bureau	15,7 Mds €	18,9 Mds €	▼
Commerce	3,0 Mds €	4,8 Mds €	▼
Logistique	6,7 Mds €	4,5 Mds €	▲

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Bureau Paris	2,60 %	2,75 %	=
Bureau régions	3,50 %	3,50 %	◢
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,05 %	3,10 %	◢
Retail parks	5,50 %	5,50 %	=
Logistique	3,40 %	3,75 %	▼

Source : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

1/ CONJONCTURE

Ces sociétés privilégient les localisations centrales à l'instar du Quartier Central des Affaires dans lesquels la demande placée enregistrée aux 3e et 4e trimestres est supérieure à la moyenne trimestrielle des dix dernières années. Les localisations centrales qui bénéficient de la richesse de leur tissu économique, abritant des entreprises de tailles et de secteurs très variés parmi lesquelles plusieurs activités à haute valeur ajoutée, n'ont pas ou peu souffert de l'épidémie.

Après une hausse significative au premier semestre, les taux de vacance en Île-de-France se sont stabilisés au second semestre grâce à la décélération des livraisons de bureaux disponibles et à la nette reprise des commercialisations. Le taux de vacance moyen en Île-de-France s'établissait à 6,8 % fin 2021 mais cache d'importantes disparités géographiques. D'un côté les marchés centraux ont vu leur offre diminuer au second semestre, et de l'autre, les périphéries affichent un niveau d'offre en constante augmentation depuis le début de la pandémie.

Malgré la crise sanitaire et la réduction de surfaces de certains projets, l'offre à venir reste conséquente mais inégalement répartie sur le territoire. En périphérie, l'abondance de l'offre et les difficultés d'écoulement posent la question du devenir des biens les moins adaptés aux attentes des utilisateurs, de plus en plus attentifs aux qualités techniques et durables des espaces de travail et à l'accessibilité des bureaux. Les difficultés d'écoulement du stock obsolète expliquent l'intérêt d'un nombre grandissant d'opérateurs pour la transformation en logements à l'heure où l'offre résidentielle reste nettement insuffisante et où l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, confirmé par la loi Climat et Résilience, se fait de plus en plus pressant.

2022 devrait voir la confirmation d'un fonctionnement du marché à deux vitesses avec une demande qui tend à se concentrer sur les actifs de dernière génération dans les localisations centrales et la vacance qui tend à se développer en périphérie.

RÉGIONS

Contrairement à l'Île-de-France où les volumes sont en retrait, le marché de l'investissement en régions est en nette hausse par rapport à 2020 et totalise 11,5 milliards d'euros. Ce niveau d'investissement est notamment tiré par le rôle moteur des ventes de portefeuilles nationaux ou pan-européens, avec plusieurs cessions majeures enregistrées sur le segment de la logistique ou encore des commerces.

Si les investisseurs français continuent à animer majoritairement le marché en régions, leur part a diminué, passant de 65 % en 2020 à 51 % en 2021, en raison d'une très forte activité des investisseurs étrangers, et plus particulièrement des investisseurs nord-américains et allemands.

Le regain d'intérêt pour les marchés régionaux a conduit à une concurrence accrue des investisseurs qui s'est traduit par une compression générale des taux prime sur la plupart des grandes métropoles régionales. Les taux prime pour les bureaux s'établissaient fin 2021 à 3,5 % pour Lyon, 4 % à Bordeaux et 4,10 % à Lille.

Sur le marché locatif des bureaux, après une année 2020 compliquée par la crise sanitaire, la demande placée a fortement rebondi et affiche une hausse de 48 % sur un an[1], à un niveau supérieur de 2 % à sa moyenne sur les 5 dernières années. Traditionnellement porté par la demande du secteur public et para-public, le marché locatif en régions a été dynamisé par la création de nouvelles antennes régionales, notamment pour les entreprises en développement, mais aussi par l'implantation de start-ups qui font le choix des métropoles régionales, ainsi que par les extensions des entreprises déjà implantées, qui font le choix de s'y renforcer pour accompagner la mobilité de leurs salariés.

Le rebond de la demande placée a réduit l'offre disponible. Ainsi, le taux de vacance global dans les métropoles régionales reste contenu, notamment dans les secteurs centraux. Ils s'établissaient fin 2021 à 4,9 % sur Lyon, 5 % à Bordeaux et 6,1 % à Lille. À l'heure où les attentes qualitatives des entreprises se renforcent, l'offre dans les quartiers centraux des grandes métropoles régionales est structurellement déficitaire, en qualité comme en quantité. En revanche, au vu de l'offre importante dans certains secteurs périphériques, pourrait se poser la question de la conversion de certains actifs vers d'autres usages.

Les loyers faciaux prime sont restés globalement stables en 2021 mais cachent une hausse des mesures d'accompagnement. En revanche les loyers des actifs moins récents ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ont connu des pressions à la baisse qui devraient se poursuivre en 2022.

EUROPE

Malgré les perturbations et l'incertitude suscitées par la pandémie, la confiance des investisseurs dans l'immobilier européen est restée très forte, portée par des liquidités toujours abondantes et une prime de risque encore très favorable en période de crise. Ainsi, les volumes d'investissement en immobilier tertiaire en Europe ont atteint 256 Mds €, une hausse de 19 % sur un an qui permet aux marchés européens de se rapprocher de leurs niveaux enregistrés avant crise. La hausse des volumes investis n'a toutefois pas été homogène : certains pays à l'instar du Royaume-Uni ou de la Suède affichent de fortes hausses, quand d'autres, à l'image de la France ou de la Belgique, ont fait état de volumes d'investissement en retrait.

Bien que les stratégies d'allocation évoluent, le bureau est resté la première classe d'actifs pour les investisseurs, renforcée par des signaux tangibles de reprise du marché locatif, voire de tensions à l'offre pour certains secteurs centraux. Ainsi, si la demande placée a affiché, en Europe, une hausse de 31 % sur un an, elle est de 42 % pour les localisations centrales. De plus, les taux de vacance moyens par ville dissimulent des différences marquées entre secteurs où la disponibilité de l'offre en périphéries contraste avec

[1] Demande placée dans les six principales métropoles régionales : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nice, Toulouse.

la raréfaction de l'offre dans les localisations centrales. Les entreprises ciblant les actifs de meilleure qualité, ont de ce fait, accentué la pression sur les valeurs locatives prime mais ont également accéléré la divergence entre loyers prime et loyers secondaires. La faiblesse de la vacance des villes allemandes, illustrée par des taux de vacance inférieurs à 3 % à Berlin et Hambourg, pourrait laisser place à de nouvelles hausses significatives de loyers, alors que Madrid et Milan ont connu, en 2021, des corrections de leurs valeurs locatives en raison du niveau élevé de l'offre disponible avec des taux de vacance respectifs de 12,4 % et 10,3 %.

2021 a été marquée par un intérêt croissant des investisseurs pour les actifs alternatifs, notamment pour l'immobilier de santé et le résidentiel géré. Ces secteurs ont prouvé leur résilience puisque, dans l'ensemble, leurs niveaux d'activité ont rapidement rebondi pour revenir à ce qu'ils étaient avant la pandémie. Les fondamentaux des résidences services seniors et étudiantes réservées à certaines classes d'âge sont solides et reposent sur des changements démographiques à long terme. Ces deux types d'actifs génèrent des revenus locatifs garantis à long terme pouvant, dans de nombreux cas, être complétés par des revenus supplémentaires provenant de services à la carte. En outre, ils bénéficient de leur thématique sociale, dans un contexte d'importance croissante des critères ESG dans la stratégie des investisseurs.

L'importance des capitaux prêts à être investis en immobilier et la concurrence pour les meilleurs actifs ont entraîné de nouvelles compressions des taux de rendement des actifs prime en 2021. À l'inverse, les taux de rendement des actifs secondaires sont repartis à la hausse, poussés sur certains marchés par l'introduction de nouvelles réglementations environnementales (Royaume-Uni, Pays-Bas). Cette tendance devrait s'accélérer dans la plupart des marchés européens, offrant des opportunités de type value-add aux investisseurs plus tolérants au risque.

Les taux de rendement prime bureaux étaient inférieurs à 3 % à Paris ainsi que dans les principales villes allemandes fin 2021 et s'échelonnaient entre 3 et 3,5 % à Amsterdam, Londres, Madrid et Bruxelles. Si le Royaume-Uni continue à ressentir les effets du Brexit, des taux de rendement plus élevés que les autres capitales européennes, une reprise économique plus forte qu'attendue et l'intérêt croissant des investisseurs pour Londres pourraient se traduire par un réajustement des prix.



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 31/12/2021
769 496 000 euros

Capital plafond statutaire
2 000 000 000 euros

Visa AMF
SCPI n° 19-18 du 20 août 2019

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
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

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

Commissaire aux comptes
Mazars
Tour Exaltis - 61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3, place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance
François RINCHEVAL, Président
Gérard BAUDIFFIER, Secrétaire
Olivier BLICQ
Jean-Luc BRONSART
Michel CATTIN
Carine CHADUC
Philippe Georges DESCHAMPS
Daniel GEORGES
François GOUBARD
Philippe MEUNIER
Franco TELLARINI
SCI OSOLEIL

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.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

CBRE Valuation
131, avenue de Wagram
75017 Paris

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : Deloitte & associés
6, place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

Suppléant : B.E.A.S.
6, place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

3/ PRÉAMBULE
NOUVEAUX INDICATEURS ASPIM

Depuis le 1er janvier 2022, les indicateurs de performance évoluent afin de faciliter la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier.

Nous vous détaillons ci-dessous les principaux indicateurs concernés par cette évolution. Vous retrouverez dans le rapport annuel ces nouvelles données aux chapitres concernés.

Pour en savoir plus sur ces évolutions, nous vous invitons à consulter le site de l'ASPIM : ***www.aspim.fr***

ÉVOLUTION

LE TAUX DE DISTRIBUTION REMPLACE LE TDVM

AVANT

Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) est la division :

- **de la distribution brute avant prélèvement libératoire versée au titre de l'année N** (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),

par :

- **le prix de part acquéreur moyen de l'année N.**

Pour LF Europimmo le TDVM 2021 est de :

42,00 € / 1 045 € = 4,02 %

APRÈS

Le taux de distribution de votre SCPI à capital variable se calcule désormais par la division :

- **de la distribution brute, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N** (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),

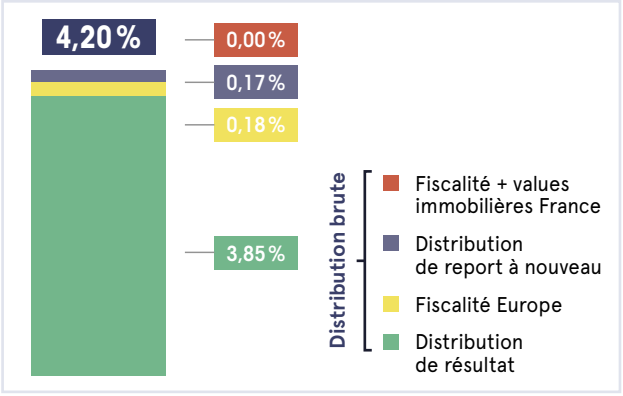
par :

- **le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.**

Pour votre SCPI LF Europimmo, le TDVM de 4,02 % est donc remplacé par le nouveau taux de distribution qui s'élève à :

43,86 € / 1 045 € = 4,20 %

	Par part en €
Distribution (A)	**42,00**
dont distribution de résultat	40,19
dont distribution de plus-values	-
dont distribution de report à nouveau	1,81
Fiscalité payée par le fonds (B)	**1,86**
dont fiscalité Europe	1,86
dont fiscalité + values immobilières France	-
Distribution brute (A+B)	**43,86**



Voir pages *11* et *29*

NOUVEAUTÉ

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Ce nouvel indicateur permet de communiquer sur une performance globale reflétant la distribution + la revalorisation du patrimoine de la SCPI durant l'année écoulée.

Il se calcule par la somme :

Taux de distribution de l'année N

+

Variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1)

Le rendement global immobilier de LF Europimmo pour l'année 2021 est donc de :

4,20 % + 4,46 % = 8,66 %

Voir page *11*



ÉVOLUTION

LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER OU TOF

Le TOF se détermine par la division :

- **du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés** (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

par :

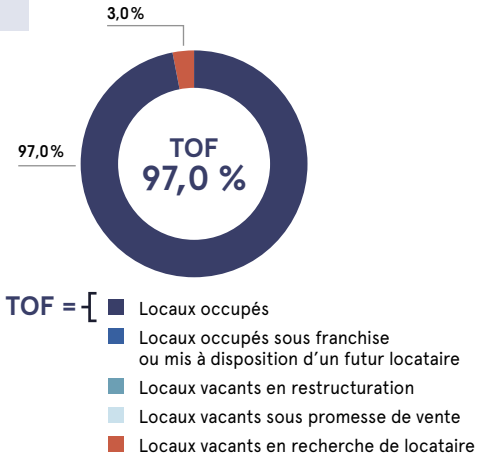
- **le montant total des loyers facturables** dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les cas suivants sont dorénavant intégrés dans le TOF :

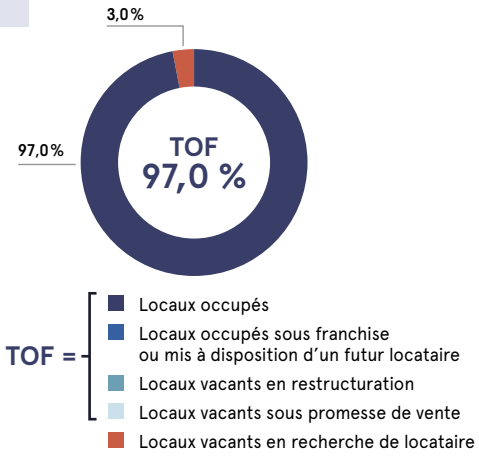
- les locaux sous franchise de loyer ;
- les locaux mis à disposition d'un futur locataire ;
- les locaux vacants sous promesse de vente ;
- les locaux faisant l'objet d'une restructuration.

Pour votre SCPI LF Europimmo, le TOF de **97,0 %** reste inchangé.

AVANT



APRÈS



Voir page *13*

NOUVEAUTÉ

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Le ratio doit se calculer de la manière suivante :

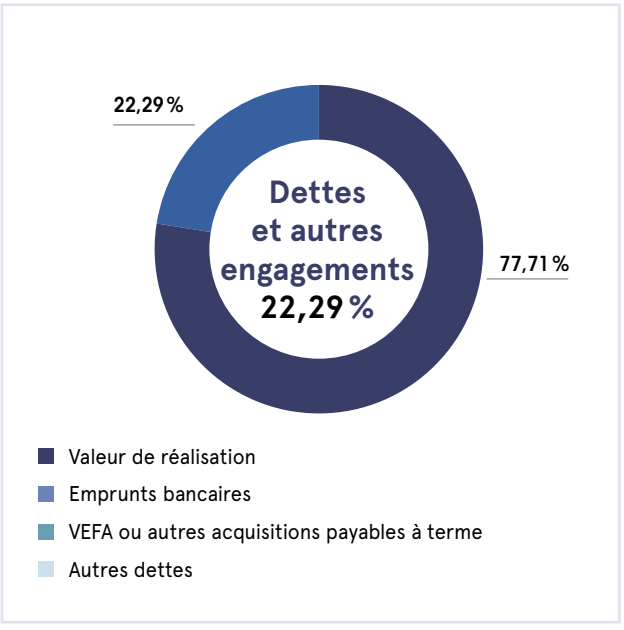
$$\frac{\text{Dettes + engagements immobiliers}}{\text{Actif Brut}}$$

Au **numérateur** par transparence dans les participations contrôlées :

- emprunts bancaires ou emprunts consentis par les fonds à leurs filiales, à hauteur du capital restant dû ;
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser ;
- crédits baux immobiliers à hauteur du montant restant dû.

Au **dénominateur** par transparence dans les participations contrôlées :

- valeur de réalisation de la SCPI ;
- emprunts bancaires ou emprunts consentis par les fonds à leurs filiales, à hauteur du capital restant dû ;
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser ;
- crédits baux immobiliers à hauteur du montant restant dû.



Voir page *19*

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

LES FAITS MARQUANTS

TAUX DE DISTRIBUTION* 2021	PRIX DE SOUSCRIPTION	COLLECTE BRUTE 2021	INVESTISSEMENTS AEM**	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,20 %	1 045 €	158 M€	141,5 M€	–

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

LF Europimmo enregistre en 2021 un montant de collecte nette de 151 millions d'euros. Cette dynamique commerciale a permis à votre SCPI de poursuivre ses investissements en Europe avec 4 acquisitions réalisées sur l'année pour 141,5 millions d'euros, dont 2 nouveaux immeubles en Allemagne à Hambourg et Stuttgart, un à Edimbourg au Royaume-Uni et un dernier à Amsterdam aux Pays-Bas. Tous, sont loués et à usage principal de bureaux à l'exception de la résidence hôtelière à Hambourg. (voir pages 14 et 15)

Depuis sa création en 2014, LF Europimmo s'est ainsi constitué un patrimoine européen de plus d'un milliard d'euros, majoritairement investi dans des immeubles de bureaux et de commerces de centre-ville ; avec une quote-part Allemagne toujours prépondérante de plus de 60 %.

Votre SCPI qui enregistre une nouvelle augmentation significative de son patrimoine en exploitation (+12,4 % sur un an), présente un bilan commercial locatif légèrement négatif en 2021. La crise sanitaire en Europe, qui a perduré cette année, aura été le principal facteur du ralentissement de l'activité locative de votre SCPI et de l'absence de relocations significatives. Le stock de locaux vacants s'élève désormais à 12 500 m² et entraîne une baisse du taux d'occupation physique annuel qui s'affiche à 95,9 % (vs 97,5 % en 2020). Le taux d'occupation financier moyen de l'année (méthode Aspim) est resté, quant à lui, parfaitement stable à 97,0 % (vs 97,0 % en 2020) en raison des indemnités de loyers perçues sur l'année.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises, augmente sensiblement de 5,14 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 4,46 % par rapport à 2021 qui s'établit désormais à 987,52 euros par part. Le prix de souscription de la part reste inchangé à 1 045 euros.

La stratégie conduite par la société de gestion a une nouvelle fois 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 2021 totalement investie. Pour accompagner cette politique d'investissement, la SCPI a eu recours au financement bancaire - resté attractif en 2021 - qui représente désormais près de 25 % de la valeur d'acquisition des actifs en portefeuille au 31 décembre 2021.

Les revenus distribués en 2021 sont restés stables à 42 euros par part, équivalent à un taux de distribution (méthode Aspim) de 4,20 %. Les comptes prévisionnels de l'année 2022, hors circonstances exceptionnelles, tablent sur un maintien de cette distribution annuelle.

En 2022, avec une collecte attendue encore élevée les équipes de gestion française, allemande et anglaise concentreront leurs efforts sur la recherche d'actifs de qualité bénéficiant notamment d'emplacements de premier choix, de baux de long terme, de locataires de renom et d'un niveau de loyer attractif correspondants à la stratégie d'investissement de LF Europimmo qui prévoit de poursuivre sa diversification avec la recherche d'actifs de santé et un élargissement à d'autres pays européens.

L'utilisation de l'effet de levier financier sur les acquisitions sera maintenue tant que les taux seront favorables.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Capital effectif	769 496 000 €
Nombre de parts	961 870
Capitalisation	1 005 154 150 €
Nombre d'associés	11 569
Valeur de réalisation	987,52 €
Prix de souscription	1 045,00 €
Valeur de retrait	961,40 €
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2021 *	0,00 %

Distribution de l'exercice 2021 **	42,00 €
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)	1,86 €
Taux de distribution 2021 (méthode ASPIM) ***	4,20 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	4,46 %
Rendement global immobilier ****	8,66 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,50 %
10 ans	-
15 ans	-

*La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :
(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen 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.
** Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
*** Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées);
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
**** Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2021	2020
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	48 985 448,13	45 696 010,30
dont loyers	4 231 399,80	4 176 620,12
Total des charges	15 893 556,22	15 118 029,31
Résultat	33 091 891,91	30 577 980,99
Distribution	34 583 136,00	29 163 946,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	769 496 000,00	654 102 400,00
Total des capitaux propres	897 006 483,80	759 782 916,44
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	886 674 550,95	756 609 259,94

	Global 2021	Par part 2021
Autres informations		
Bénéfice	33 091 891,91	40,19*
Distribution	34 583 136,00	42,00*

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 187 583 206,89	1 234,66
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	939 483 355,21	976,73
Valeur comptable	897 006 483,80	932,57
Valeur de réalisation	949 870 297,99	987,52
Valeur de reconstitution	1 105 788 264,02	1 149,62

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

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	886 674 550,95
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	10 331 932,85
Valeur comptable	**897 006 483,80**
Valeur comptable ramenée à une part	**932,57**

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	939 483 355,21
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	10 386 942,78
Valeur de réalisation	**949 870 297,99**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**987,52**

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	949 870 297,99
Frais d'acquisition des immeubles	67 454 904,90
Commission de souscription	88 463 061,12
Valeur de reconstitution*	**1 105 788 264,02**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**1 149,62**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2021 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	144 242	15,00 %
Parts retirées avec contrepartie	6 636	0,69 %
Parts cédées de gré à gré	300	0,03 %
Parts transférées par succession et/ou donation	4 447	0,46 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2021	-	-

La diversification géographique de cette SCPI européenne séduit toujours les investisseurs puisqu'elle enregistre une collecte nette de plus de 150 millions d'euros qui ont contribué au financement des nouvelles acquisitions décrites ci-après.

La fluidité du marché des parts et la stabilité du nombre des demandes de retrait (0,69 %) confirme l'attachement des épargnants à leur investissement.

4/ 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
40

SURFACE EN EXPLOITATION
243 250 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
12 494 m²

* Détenus au 31/12/2021.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2021



Bureaux
81,35 %

Commerces
10,76 %

Hôtels,tourisme,loisirs
5,60 %

Santé et éducation
2,29 %



France
12,83 %

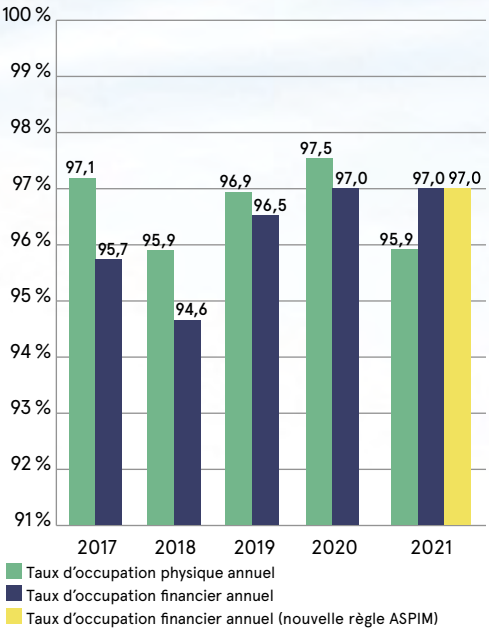
Paris	3,20 %
Île-de-France	5,54 %
Régions	4,09 %

Europe
87,17 %

Allemagne	58,34 %
Royaume-Uni	9,06 %
Pays-Bas	8,22 %
Belgique	6,80 %
Irlande	2,64 %
Luxembourg	2,10 %

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 :



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 2021
(Nouvelle règle ASPIM)



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés
97,0 %

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %

LOCAUX VACANTS EN RECHERCHE DE LOCATAIRE
3,0 %

CONCENTRATION LOCATIVE

213
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

60 %
des loyers

5
principaux locataires

24,0 %
des loyers



S.A. ELECTRABEL
5,6 %

STEAG GmbH
5,4 %

CENTER PARCS BUNGALOWPARK ALLGÄU GMBH
4,5 %

DEUTSCHE BAHN AG
4,4 %

PORSCHE AKTIENGESELLSCHAFT
4,2 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
6,9 ans

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERMES DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Adagio Aparthotel - Bruxelles – BELGIQUE	20,4
Center Parcs Park - Allgäu – ALLEMAGNE	15,0
World Rugby House - Dublin – IRLANDE	12,5
Gustav-Heinemann-Ring - Munich – ALLEMAGNE	10,8
QuartierWest - Essen – ALLEMAGNE	10,5

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2021

En 2021, LF Europimmo a réalisé
4 investissements
pour un montant immobilier de

141,5 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

EDIMBOURG - ROYAUME-UNI
2 SEMPLE STREET

Il s'agit de l'acquisition d'un actif de bureaux de 4 218 m², dont 908 m² à usage de commerces, situé dans la zone tertiaire principale d'Edimbourg. À proximité du Château d'Edimbourg, l'actif est situé sur un des axes majeurs à seulement 10 minutes à pied de la gare « Haymarket » et à 25 minutes en voiture de l'aéroport. L'actif offre 7 emplacements de parking pour voiture avec des points de chargement ainsi que 47 emplacements pour vélo. L'immeuble est certifié BREEAM « Very Good » et dispose d'une étiquette énergétique (EPC) notée A. L'actif est actuellement loué à 5 locataires. Cet actif a été acquis pour 38,2 M€ AEM*.

Surface : **4 218 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **38 583 735 €**
Au 31/12/2021, la SCPI LF Europimmo détient 100 % de la SCI LF UK Office
Signature : **13/10/2021**

BUREAUX



AMSTERDAM - PAYS-BAS
KOIVISTOKADE 62-82

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 4 811 m², situé dans le quartier dynamique de Houthavens, sur le port à l'ouest du centre-ville d'Amsterdam. L'immeuble est accessible depuis la Gare Centrale en 14 minutes en bus et en 13 minutes en vélo. Conçu dans un esprit loft industriel, l'actif bénéficie de nombreux balcons filants, d'un grand rooftop ainsi que de 28 places de stationnement et d'un local vélo au RDC. Livré en 2020, l'actif dispose d'une étiquette énergétique très performante notée A+. Loué à 89,1% à 10 locataires. Cet actif a été acquis pour 24,2 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 32 %.

Surface : **4 811 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **15 114 000 €**
Au 31/12/2021, la SCPI LF Europimmo détient 50 % de la SCI LF Netherland Office
Signature : **23/12/2021**

BUREAUX



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

HAMBOURG - ALLEMAGNE
HOOD HOUSE, AM POSSMOORWEG 6

Il s'agit de l'acquisition d'une résidence hotellière avec services située à Hambourg. L'ensemble immobilier, restructuré à neuf en 2019-2020, est à proximité immédiate des lignes de métro U1 et U3, qui couvrent le nord, sud et l'ouest de la ville. L'ensemble immobilier est composé d'un total de 5 301 m² de surface totale (4 812 m² de résidence et 489 m² de restaurant) ainsi que de 15 emplacements de stationnement intérieurs, et offre un total de 148 appartements. Il est loué à 100 % à SuitesCloud 9 GmbH, filiale de Sicon GmbH, pour une durée de 20 ans sur les logements et 10 ans sur le restaurant. Cet actif a été acquis pour 37,4 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28 %.

Surface : **5 301 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **27 158 935 €**
Au 31/12/2021, la SCPI LF Europimmo détient 82,68 % de la SCI LF Germany Retail
Signature : **03/08/2021**

HÔTEL



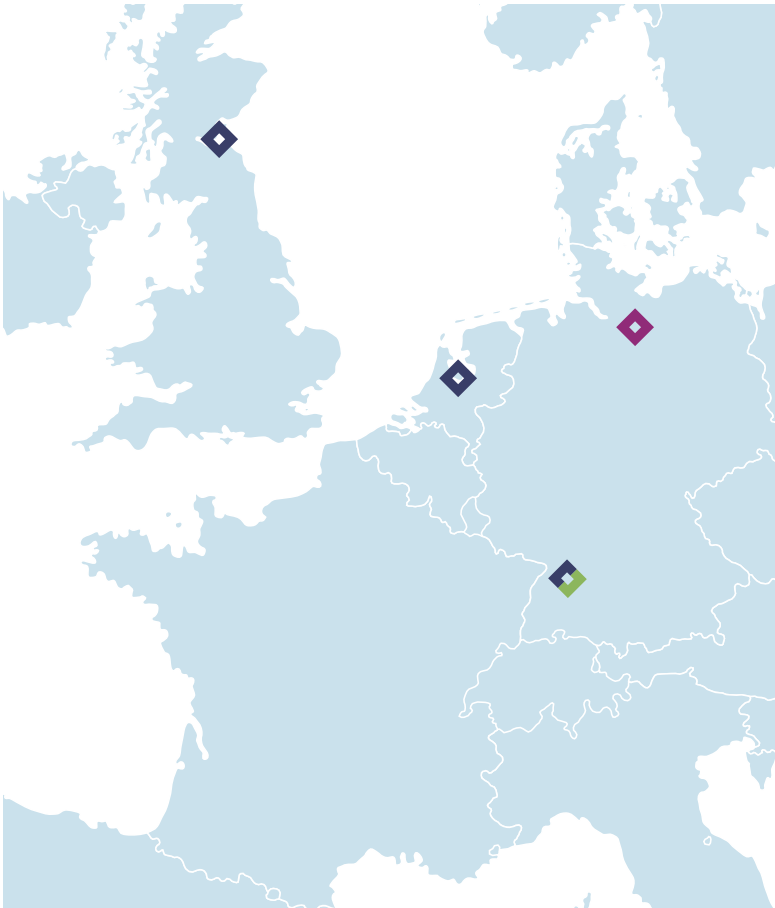
STUTTGART - ALLEMAGNE
2-6 ULMER STRASSE

Il s'agit de l'acquisition d'un ensemble mixte de 14 436 m² situé à Leinfelden - Echterdingen, dans la périphérie sud de Stuttgart, à proximité des transports en commun et de l'aéroport international. L'actif comprend 10 278 m² de bureau, une surface de commerce sur 3 048 m², 1 110 m² de stockage, et 212 places de parking. La partie commerce est louée à 5 locataires et les plateaux de bureaux sont loués à 7 locataires. Cet actif a été acquis pour 53,8 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 33 %.

Surface : **14 436 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **36 628 099 €**
Au 31/12/2021, la SCPI LF Europimmo détient 79,19 % de la SCI LF Germany Office 2
Signature : **31/12/2021**

BUREAUX / COMMERCES





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

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2021

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en directs							
Entrée/Sortie Maintien partiel	Le Colombo 6, avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	BUR	7 864	1 857	929 *50 %*	07/2021 10/2021	350 m² Sortie de ALMERYS, entrée de BE YS SHARED SERVICES : bail commercial 3/6/9 ans aux mêmes conditions financières, 579 m² MUTUELLE INTERIALE : nouveau bail commercial 3/6/9 ans sur une surface réduite.
Renouvellement Extension	400, promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 594	1 195	239 *20 %*	01/2021 07/2021	143 m² EDHEC. Avenant de renouvellement 3/6/9 ans. 96 m² ISELECTION : résilliation pour extension au titre d'un nouveau bail.
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Renouvellement	Primavera Breite 51 Straße 47-53 D 23552 LUBECK	BUR	5 997	3 143	2 599 *82,68 %*	08/2021	Renouvellement du bail de H&M.
Entrée/Sortie	90 Bartholomew close GB EC1A 7BN LONDON	BUR	2 873	223	223 *100 %*	06/2021	BRODIES reprend les locaux de ÉRIC SALMON.
Extension	17/18 Haywards Place GB EC1R 0EQ LONDON	BUR	1 010	169	169 *100 %*	04/2021	SISTER ORIGINAL LIMITED (lot de commerces).

* Quote-Part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2021

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en directs						
Le Colombo 6, avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	COM	7 864	2 187	*1 094* *50 %*	06/2021 09/2021	350 m² ALMERYS repris par BE YS SHARED SERVICES, 744 m² MUTUELLE INTERIALE : nouveau bail signé sur 579 m².
400, promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 594	1 251	*250* *20 %*	12/2020 06/2021	107 m² ISELECTION : résiliation pour extension au titre d'un nouveau bail 143 m² EDHEC : renouvellement signé.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
90 Bartholomew close GB EC1A 7EN LONDON	BUR	2 873	223	*223* *100 %*	06/2021	ÉRIC SALMON (reloué à BRODIES)

* Quote-Part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2021, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 12 494 m² (6 014 m² fin 2020) et se répartissent comme suit :

Paris	45 m²	0,40 %
Île-de-France	433 m²	3,00 %
Régions	1 724 m²	14,00 %
Europe	10 292 m²	82,00 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2021 un loyer potentiel de 2,4 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2021 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) (%)	Commentaires
Dont actifs en directs					
Cours du Midi 10-10 bis, Cours de Verdun 69002 LYON	BUR	6 054	1 344	*1 344* *100 %*	Locaux neufs (2 lots) en cours de commercialisation. Intérêt potentiel d'un locataire pour une extension partielle.
Le Colombo 6, avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	COM	7 864	760	*380* *50 %*	Reste 1 lot au rez-de-chaussée.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Elisabethstraße 65 D 40217 DUSSELDORF	BUR	8 695	8 695	*4 262* *49,02 %*	Suite au départ de EAA
Campus 53 Ferdinand Happ Straße 53 D 60314 FRANKFURT AM MAIN	BUR	6 730	6 730	*3 299* *49,02 %*	Recherche d'un nouveau locataire toujours en cours.
2 Semple Street GB EH3 8BL EDINBURGH	BUR	4 218	682	*682* *100 %*	Garantie locative de 24 mois à compter de l'acquisition (10/2021).
Koivistokade 60-82 NL 1076 EL AMSTERDAM	BUR	4 811	1 165	*583* *50 %*	Garantie locative de 24 mois à compter de l'acquisition (12/2021).

* Quote-Part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 31/12/2021 au 29/06/2022) portent sur 5 486 m², soit 2,25 % de la surface en exploitation (243 250 m²).

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en directs						
91, boulevard Saint Michel 75005 PARIS	BUR	6 306	5 045	*1 009* *20 %*	12/2021	ORANGE : restructuration de l'immeuble à venir.
400, promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 594	1 471	*294* *20 %*	12/2021	EY SERVICES France : report du 31/12/2021 au 31/03/2022
Le Colombo 6, avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	COM	7 864	1 607	*804* *50 %*	03/2022	SEPTEO PÔLE IMMOBILIER : départ au 28/03/2022.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Santorkai 68 D 20457 HAMBOURG	BUR	3 728	1 433	*702* *49,02 %*	12/2021	FIELDFISHER PLOG au 31/12/2021 : report de congé jusqu'au 31/12/2023.
Laimer Atrium 314 Landberger Straße D 80687 MUNICH	BUR	13 919	4 945	*2 424* *49,02 %*	02/2022	1 740 m² DEUTSCHE BAHN : maintien en place jusqu'au 28/02/2027. 683 m² SALT SOLUTIONS : report de congé jusqu'au 31/12/2022.

* Quote-Part de la SCPI.

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 5 413,68 euros. Dans le même temps, l'évolution des créances n'a nécessité aucune dotation à la provision.

Au 31 décembre 2021, la provision pour créances douteuses s'établit à 13 948,17 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.

2021	En euros
Travaux réalisés	413 762,24
Provisions pour travaux au 31 décembre	55 009,93

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
6, avenue Georges Pompidou	BALMA	Travaux de rénovation	30 771,50

TRAVAUX DE RESTRUCTURATION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
91, boulevard Saint-Michel	PARIS	Tavaux de restructuration	92 539,80

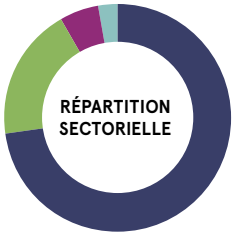
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI LF Europimmo s'élève au 31 décembre 2021 à 1 187 583 207 euros, dont 91 554 786 euros d'actifs détenus en direct et 1 096 028 421 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 5,14 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de LF Europimmo est de 243 250 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2021



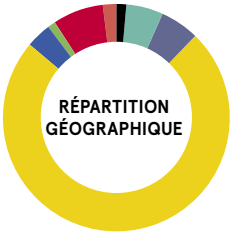
Bureaux
72,97 %

Commerces
18,74 %

Hôtels, tourisme, loisirs
5,64 %

Santé et éducation
2,65 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2021



Paris
1,44 %

Allemagne
74,03 %

Pays-Bas
7,35 %

Île-de-France
5,50 %

Grande Bretagne
3,54 %

Luxembourg
0,12 %

Régions
5,29 %

Irlande
1,06 %

Belgique
1,69 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021*

	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme, loisirs	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	35 043 980,85	2 953 000,00			37 996 980,85	3,20 %
Île-de-France	65 828 844,65				65 828 844,65	5,54 %
Régions	17 924 000,00	3 371 585,00		27 236 356,00	48 531 941,00	4,09 %
Allemagne	524 921 800,60	121 454 848,71	46 505 578,04		692 882 227,35	58,34 %
Irlande	31 410 641,24				31 410 641,24	2,64 %
Pays-Bas	97 602 480,48				97 602 480,48	8,22 %
Royaume-Uni	107 636 218,90				107 636 218,90	9,06 %
Belgique	60 821 269,41		19 942 000,00		80 763 269,41	6,80 %
Luxembourg	24 930 603,00				24 930 603,00	2,10 %
Total €	**966 119 839,14**	**127 779 433,71**	**66 447 578,04**	**27 236 356,00**	**1 187 583 206,89**	
Total 2020	*820 240 680,71*	*145 497 943,55*	*36 323 000,00*		*1 002 061 624,26*	
Total %	**81,35 %**	**10,76 %**	**5,60 %**	**2,29 %**		**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).

RATIOS STATUTAIRES D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et des engagements au 31 décembre 2021 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 35 % de la valeur d'acquisition des actifs au 31 décembre 2021.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la dernière valeur d'acquisition des actifs)	35,00 %	383,18
Dettes et engagements	24,89 %	272,52
– dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 5, 7 ans)	24,89 %	272,52
– dont emprunts court terme	-	-
– dont opérations immobilières en VEFA	-	-

GARANTIES

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.

LEVIER AIFM

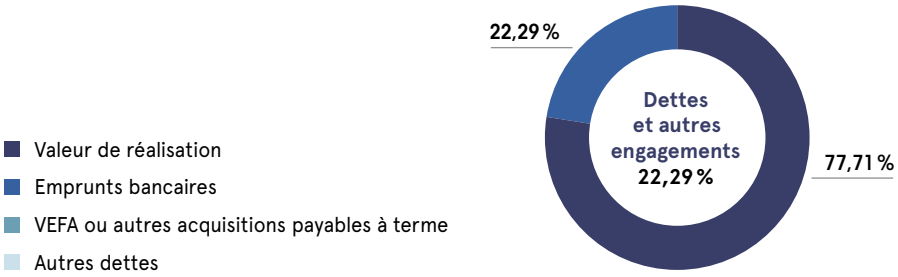
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 124 % de la valeur des actifs.

* 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.

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2021

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et des engagements au 31 décembre 2021 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)



CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

INFORMATION FISCALITÉ 2018, 2019 ET 2020

Au cours du 4e trimestre 2021, la société de gestion a traité un incident lié à une mauvaise déclaration fiscale des revenus immobiliers irlandais et néerlandais de la SCPI, revenus soumis à tort à l'impôt foncier français dans sa retranscription sur les bordereaux IFU (2044/2042) sur la période indiquée. Une inexactitude qui entraînait dans certains cas un trop payé d'impôt. Les montants pour une part de LF Europimmo étant très faibles, la société de gestion n'a écrit qu'aux seuls porteurs de parts qui pouvaient valablement réclamer un remboursement auprès de l'administration fiscale.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

Nous vous informons que la note d'information de la SCPI a été mise à jour de la réglementation « Taxonomie » avec effet au 1er janvier 2022.

CRISE SANITAIRE COVID 19

La crise sanitaire et ses conséquences se poursuivent sur 2022 ainsi la SCPI maintient sa politique prudente de provisionnement des risques locatifs.

5/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital.

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

Risque de marché immobilier.

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

Risque de liquidité.

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

Risque lié au crédit.

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

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

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

Risque de durabilité.

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

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 encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française 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 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 ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 218 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 11 484 566,23 euros (dont 9 973 866,23 euros de part fixe et 1 510 700,00 euros de part variable).

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique de rémunération a été modifiée en 2021 et intègre désormais les risques en matière de durabilité.

La Politique 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.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

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 ***https://lfgrou.pe/digital*** et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

Veuillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : ***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.

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

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Produit financier visé à l'article 9, paragraphe 1, 2 et 3 du règlement (UE) 2019/2088.

La SCPI LF Europimmo (« le Fonds ») poursuit un objectif d'investissement durable environnemental calculé sur 100 % des actifs immobiliers entrant dans son patrimoine.

Le Fonds vise à lutter contre le réchauffement climatique en réduisant ses émissions de gaz à effet de serre pour les aligner avec une trajectoire de décarbonation limitant à 1,5°C le réchauffement climatique, entre l'ère post industrielle et 2100.

Le Fonds utilise la trajectoire de décarbonation 1,5° du CRREM alignée avec l'objectif de l'Accord de Paris.

DANS QUELLE MESURE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE DU FONDS A-T-IL ÉTÉ ATTEINT ?

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'atteinte de l'objectif, est la différence entre le volume d'émissions 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 associé à une trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique tel que définie par le CRREM.

Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 75,1 KgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 75,4 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. En 2021, le fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental.

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives. La performance environnementale du Fonds correspond à la moyenne des émissions de Gaz à Effet de Serre des actifs pondérée par leur surface.

Les données nécessaires au calcul des performances énergétique et environnementale des actifs du fonds peuvent être soit directement collectées, soit estimées à partir de données indirectes (cas des locataires n'ayant pas souhaité partager avec le propriétaire leurs données d'énergie et/ou des syndicats de copropriété ne remontant pas les données). Les incertitudes inhérentes au calcul de la performance environnementale résultent des différents niveaux de fiabilité des données.

L'incertitude relative sur les émissions moyennes du fonds en 2021 est de 65% en valeur d'expertise. Ce niveau est élevé dans une démarche de mesure des émissions de gaz à effet de serre d'un fonds immobilier. Elle peut s'expliquer par un nombre élevé de locataires qui ne sont pas toujours structuré pour pouvoir partager les données d'émissions de CO2 de leurs parties privatives, la pratique d'échange de données entre propriétaires et locataires étant peu répandue hors de France.

COMMENT LES ACTIFS DU FONDS CONTRIBUENT-ILS À L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SANS PORTER ATTEINTE AUX AUTRES OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

Indicateurs des Principales Incidences Négatives

Lors de la sélection de nouveaux investissements, le Fonds analyse les principales incidences négatives de ses actifs sur les facteurs de durabilité externe, en procédant notamment à un audit ESG avant toute acquisition.

1. Exposition aux énergies fossiles

En 2021, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était pour l'exercice 2021 de 0 %.

2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

En 2021, la part, pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 90%.

3. Consommation d'énergie

En 2021, la performance énergétique en énergie primaire moyenne du fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives est de 249 kWhEP/m²/an.

4. Émissions de Gaz à Effet de serre

En 2021, la performance environnementale moyenne du fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privative est de 75,1 kgeqCO2/m²/an.

5. Production de déchets en phase d'exploitation

En 2021, la part, pondéré en surface, des actifs ne permettant pas le tri et le traitement des déchets (locaux internes ou contrats spécifiques) est de 0 %.

6. Pollution des sols

En 2021, la part des actifs ayant des espaces verts sur lesquels sont utilisés des produits phytosanitaires n'a pas été suivie.

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesure directe (facture/compteur)	100 % des partie communes 100 % des parties privatives	0 %	10 %
Donnée recalculée (extrapolation)	100 % des parties communes Minimum de 33 % des parties privatives	30 %	1 %
Donnée approximative (DPE en cours de validité)	N.A.	50 %	31 %
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80 %	58 %

Prise en compte des Principales Incidences Négatives

Une fois les éventuelles incidences négatives identifiées pour chaque actif, le fonds utilise les actions suivantes pour les atténuer.

1. Exposition aux énergie fossiles

Le fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Les actifs inefficaces sur le plan énergétiques sont ceux dont le DPE énergie est inférieur ou égal à C, soit ceux qui ont une consommation énergétique supérieure à 111 kwhEP/m²/an en France . La part des actifs inefficaces sur le plan énergétique de 90% du Fonds est à comparer à celle qui peut être déduite de Baromètre 2020 de la Performance énergétique et environnementale de L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui estime que 94,8% des bureaux en France peuvent être qualifiés d'inefficaces sur le plan énergétique.

En 2021, le Fonds a initié un important travail de collecte et de comptage des consommations d'énergie afin de pouvoir définir des plans d'action nécessaires à l'atteinte des objectifs de sobriété énergétique.

3. Consommation d'énergie

En 2021, le Fonds a initié un important travail de collecte et de comptage des consommations d'énergie afin de pouvoir définir des plans d'action nécessaires à l'atteinte des objectifs de sobriété énergétique.

4. Émissions de Gaz à Effet de serre

En 2021, le Fonds a élaboré une campagne de décarbonation des sources d'énergies des consommations électriques maîtrisées par La Française Real Estate Managers, qui sera déployée en 2022. Cette campagne devrait conduire à une amélioration de la performance environnementale du Fonds.

5. Production de déchets en phase d'exploitation

Le Fonds s'est engagé à un recours progressif à un mode de gestion durable des espaces verts grâce à la mise en place d'une charte de gestion durable des espaces verts pour l'ensemble des actifs.

CONFORMITÉ AUX PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OCDE À L'INTENTION DES ENTREPRISES MULTINATIONALES ET AUX PRINCIPES DIRECTEURS DES NATIONS UNIES RELATIFS AUX ENTREPRISES ET AUX DROITS DE L'HOMME

Le Fonds met en place une gestion conforme aux Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme.

PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DU FONDS (ACTIFS DONT LA VALEUR REPRÉSENTE PLUS DE 2 % DE LA VALEUR TOTALE DU FONDS)

Nom de l'actif	Secteur	Typologie d'actif	Poids de l'actif dans le fonds (% pondéré par la valeur)	Pays
D.Square (Luxembourg)	Actif Immobilier	BUREAUX	19,00 %	Luxembourg
2 Towers (Berlin)	Actif Immobilier	BUREAUX	5,00 %	Allemagne
Victoria Office (Hambourg)	Actif Immobilier	BUREAUX	4,20 %	Allemagne
Rüttenscheider Straße 1-3 (Essen)	Actif Immobilier	BUREAUX	4,20 %	Allemagne



1. Source : Site Internet du Ministère de la Transition écologique, page Diagnostic de performance énergétique – DPE mise à jour le vendredi 8 avril 2022, Diagnostic de performance énergétique – DPE | Ministère de la Transition écologique (ecologie.gouv.fr).

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

MESURES PRISES POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE

- En 2021, l'ensemble des acquisitions du Fonds ont fait l'objet d'un audit ESG ou d'une analyse de conformité à la charte de construction neuve de La Francaise Real Estate Managers pour les actifs en construction. Outre l'efficience énergétique et la réduction des émissions de CO2, la charte de construction neuve s'intéresse particulièrement à la préservation des ressources et à l'intégration du bâtiment dans son territoire. Les caractéristiques durables sont analysées en phase de Due Diligence, avant la signature de la promesse d'achat, afin d'inclure les éventuels coûts nécessaires à leur amélioration dans les Business Plans et ainsi de refléter dans les prix proposés un « green premium » ou un « brown discount ».

Pour limiter le réchauffement climatique en réduisant les émissions de CO2, il existe deux grandes familles de leviers d'action :

- réduire les consommations d'énergie en favorisant un usage sobre des bâtiments ;
- décarboner les sources d'énergie utilisées sur le bâtiment.

En 2021, le Fonds a initié un important travail de suivi des consommations énergétiques réelles afin de pouvoir bâtir des plans d'action visant à réduire les consommations d'énergie. Pour ce faire, le Fonds a fiabilisé les synoptiques de comptages de chaque immeuble et mise en place la remontée des consommations de tous les fluides énergétiques (électricité, gaz, fuel, bois, réseaux de chaud et de froid) pour la totalité des surfaces des actifs.

Pour la conversion des consommations d'énergie en émissions de CO2, le fonds utilise les facteurs en tonnage équivalents CO2 suivants :

- facteur de conversion du fournisseur d'énergie renouvelable selon les certificats de garantie d'origine, à défaut ;
- facteurs de conversion de l'ADEME.

ALIGNEMENT AVEC TAXONOMIE

Le Fonds n'ayant pas la capacité de de calculer l'alignement de ses actifs avec Taxonomie sur l'exercice 2021, l'alignement avec Taxonomie du Fonds sur cet exercice doit être compris comme étant de 0 %.

COMPARAISON DE LA PERFORMANCE DU FONDS AVEC CELLE D'UN INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE

L'atteinte de l'objectif d'investissement durable du fonds ne se mesure pas par comparaison à un indice de référence durable.

IMPACT FINANCIER DES RISQUES DE DURABILITÉ

Le Fonds identifie trois risques de durabilité associés au changement climatique qui pourraient avoir un impact négatif sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds.

Pour calculer l'impact financier des différents risques, l'hypothèse d'une valorisation des actifs stable dans le temps a été retenue.

RISQUE DE TRANSITION

Le Fonds estime l'impact financier de la création d'une taxe carbone qui s'appliquerait aux actifs ayant des émissions supérieures à celles permettant d'atteindre les objectifs de l'Accord de Paris. Pour ce faire, le Fonds applique aux émissions supérieures aux trajectoires de décarbonation du CRREM une taxe carbone dont le prix augmente dans le temps de la manière suivante :

Année	Taxe Carbone €/T CO2 Scénario climatique 2°C	Taxe Carbone €/T CO2 Scénario climatique 1,5°C
2022	19,4 €	39,6 €
2025	48,4 €	98,9 €
2030	134,4 €	193,2 €
2035	219,3 €	287,4 €
2040	303,4 €	381,7 €
2045	303,4 €	487,1 €
2050	388,3 €	621,7 €

Le montant en euro a été calculé en convertissant le prix de tonnage de carbone en US$, issu de l'IAM REMIND-MAgPIE 1.7-3.0 (NGFS), en euro, selon le taux de change de l'OCDE pour l'année 2021.



Le montant de la taxe viendrait en diminution du résultat net comptable du Fonds de la manière suivante :

Année	Emissions excédentaires (kgeqCO2) Scénario climatique 1,5°	Taxe carbone (€) Scénario climatique 1,5°	Impact financier sur le résultat net comptable Scénario climatique 1,5°	Emissions excédentaires (kgeqCO2) Scénario climatique 2°	Taxe carbone (€) Scénario climatique 2°	Impact financier sur le résultat net comptable Scénario climatique 2°
2021	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2022	714 523	28 257	**0,1%**	-	-	**0%**
2023	1 480 137	87 800	**0,3%**	-	-	**0%**
2024	2 226 645	176 110	**0,5%**	-	-	**0%**
2025	2 961 149	292 754	**0,9%**	-	-	**0%**
2026	3 683 865	433 933	**1,3%**	381 043	28 627	**0,1%**
2027	4 390 596	600 287	**1,8%**	1 046 601	90 864	**0,3%**
2028	5 076 982	790 227	**2,4%**	1 764 846	173 850	**0,5%**
2029	5 743 230	1 002 636	**3,0%**	2 516 750	277 337	**0,8%**
2030	6 388 750	1 236 255	**3,7%**	3 283 440	438 584	**1,3%**
2031	7 019 591	1 490 006	**4,5%**	4 048 084	609 459	**1,8%**
2032	7 632 454	1 763 272	**5,3%**	4 797 218	803 703	**2,4%**
2033	8 235 907	2 057 181	**6,2%**	5 521 482	1 018 800	**3,1%**
2034	8 831 820	2 371 706	**7,2%**	6 215 348	1 252 368	**3,8%**
2035	9 428 699	2 708 865	**8,2%**	6 877 203	1 502 506	**4,5%**
2036	10 030 552	3 071 636	**9,3%**	7 508 756	1 767 988	**5,3%**
2037	10 644 040	3 460 973	**10,5%**	8 114 162	2 048 317	**6,2%**
2038	11 265 129	3 876 151	**11,7%**	8 699 604	2 343 828	**7,1%**
2039	11 897 176	4 318 818	**13,1%**	9 272 328	2 655 579	**8,0%**
2040	12 536 995	4 788 380	**14,5%**	9 839 870	2 985 208	**9,0%**
2041	13 181 157	5 310 635	**16,0%**	10 408 936	3 157 850	**9,5%**
2042	13 818 637	5 857 057	**17,7%**	10 984 576	3 332 487	**10,1%**
2043	14 439 876	6 422 972	**19,4%**	11 569 286	3 509 876	**10,6%**
2044	15 035 225	7 002 866	**21,2%**	12 162 023	3 689 700	**11,1%**
2045	15 593 906	7 589 866	**22,9%**	12 757 776	3 870 438	**11,7%**
2046	16 104 750	8 273 976	**25,0%**	13 346 937	4 275 820	**12,9%**
2047	16 560 914	8 956 142	**27,1%**	13 915 144	4 694 143	**14,2%**
2048	16 957 090	9 628 914	**29,1%**	14 443 578	5 117 669	**15,5%**
2049	17 289 465	10 285 157	**31,1%**	14 908 491	5 535 557	**16,7%**
2050	17 555 806	10 918 307	**33,0%**	15 280 449	5 933 142	**17,9%**

L'impact financier du risque de transition augmenterait rapidement, quel que soit le scénario climatique retenu.

Cependant, pour calculer l'impact financier, l'hypothèse d'un résultat net comptable perçu en 2021 et d'émissions de gaz à effet de serre stables dans le temps a été prise. Or, le Fonds œuvre à réduire ses émissions de CO2 dans le temps. Il déploiera notamment en 2022, une campagne de décarbonation des sources d'énergies des consommations électriques maîtrisées par La Française Real Estate Managers, qui devrait conduire à une amélioration de la performance environnementale du Fonds. Par ailleurs, le Fonds entend également s'engager dans des plans d'actions visant à réduire ses consommations d'énergie et donc ses émissions de CO2.

RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES

Les risques climatiques physiques sont calculés pour les actifs situés en France ou en Allemagne.

Le calcul du risque physique, c'est-à-dire l'impact financier des dommages et surcoûts éventuels causés par les aléas climatiques, impose de retenir l'hypothèse d'un réchauffement climatique « Worst Case » par principe de précaution. Les projections climatiques retenues correspondent ainsi à une hausse moyenne de la température à +4,3°C à horizon 2100 (RCP 8.5).

Le risque physique nécessite dès lors une estimation de l'exposition, de la vulnérabilité et de l'endommagement de chaque actif détenu face aux aléas climatiques. Ces estimations sont obtenues via Bat'Adapt pour les actifs situés en France et GIS-ImmoRisk pour les actifs situés en Allemagne.

	% des actifs présentant une vulnérabilité forte aux aléas climatiques
Vague de chaleur	55%
Sécheresse, retrait et gonflement des sols	0%
Inondation	5%
Submersions marines	0%

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

Deux catégories de risques physiques sont étudiées :

- les coûts de dommage, qui sont le produit de nombre d'événements extrêmes, de la vulnérabilité et de la valorisation de l'actif ;
- les coûts indirects, avec :
  - les coûts de surconsommation, correspondant au surcoût d'énergie pour climatiser l'actif lors des vagues de chaleur,
  - les coûts d'usure, correspondant à l'endommagement accéléré des équipements de climatisation en raison de leur sollicitation à plein régime lors des vagues de chaleur.

Tous les coûts projetés sont escomptés au taux annuel de 4 %.

L'impact financer des risques climatiques physiques resterait relativement faible quel que soit l'horizon retenu (cumulé jusqu'en 2030 ou 2050), en raison de la résilience des actifs du Fonds face aux événements climatiques attendus en France et en Allemagne.

Risques de responsabilité liés au changement climatique

Le Fonds estime l'impact financier d'éventuels contentieux liés au non-respect de la réglementation environnementale à travers le volume de mesures financières prise de manière à anticiper ce risque.

En 2021, aucune mesure financière n'avait été prise en vue d'un éventuel contentieux en matière environnementale.

	Sécheresses / RGA	Inondations	Submersions marines	Surconsommation énergétique liées aux vagues de chaleur	Usure des équipements de climatisation liée aux vagues de chaleur	IMPACT FINANCIER SUR LA VALORISATION DES ACTIFS
Cumulatif jusqu'en 2030	– 0,33%	0,00%	0,00%	– 0,03%	– 0,04%	**– 0,41%**
Cumulatif jusqu'en 2050	– 0,75%	– 0,01%	0,00%	– 0,08%	– 0,10%	**– 0,94%**

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE PRÉVUS PAR L'ACCORD DE PARIS

Le Fonds entend lutter contre le réchauffement climatique en réduisant ses émissions de gaz à effet de serre pour les aligner avec une trajectoire de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux prévus par l'Accord de Paris. Pour cela, la société de gestion utilise la trajectoire de décarbonation développée par le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) pour limiter le réchauffement climatique à 1,5°.

Les « budgets carbone » globaux utilisés par le CRREM ont été sélectionnés en accord avec les objectifs de la COP21, soit le scénario de Rockström et al. (2017) pour l'objectif 1,5°C (669 GtCO2e pour 2019- 2050). Sur ce scénario carbone ont ensuite été effectuées des réductions d'échelle en suivant le cadre méthodologique des Sectoral Decarbonaisation Approach (SDA) développé par l'initiative Science-Based Targets (SBTi). Dans l'ordre, c'est d'abord une réduction à l'échelle du secteur immobilier européen, puis de celui-ci à l'échelle de chaque pays de l'UE et enfin une réduction à l'échelle de chaque bâtiment en considérant leurs différentes typologies. Ainsi, les efforts à fournir pour parvenir à atteindre l'objectif 1,5° varient en fonction du pays et de la typologie de l'actif concerné. Ils seront d'autant plus importants que le mix énergétique du pays est carboné et que la typologie d'actifs est énergivore.

L'indicateur majeur du CRREM est l'apparition d'un « point de bascule » qui correspond au point où les valeurs seuils d'émissions de GES (Gaz à effet de Serre) deviennent plus exigeants que les émissions réelles du bâtiment. Le bâtiment est alors en sur-émissions de GES, c'est-à-dire en « obsolescence » environnementale.

Les trajectoires de décarbonation du CRREM sont accessibles librement sur le site du CRREM ou en utilisant le lien suivant : CRREM_Global_Pathways-V1.093.xlsx (live.com)

Le Fonds est investi dans des actifs bureaux en Allemagne, en France, aux Pays-Bas, en Belgique, au Royaume-Uni, au Luxembourg et en Irlande, dans des actifs commerces en Allemagne et en France, dans des hébergements hôteliers en Allemagne et en Belgique ainsi que dans des actifs mixtes en Allemagne.



Les points de bascule calculés par le CRREM pour les actifs bureaux sont les suivants (en $kg_{eq}CO2/m^2$) :

Année	Allemagne	France	Pays-Bas	Belgique	Royaume-Uni	Luxembourg	Irlande
2021	82,6	19,1	97,9	53,5	51,3	77,4	112,5
2025	69,1	16,4	78,5	46,1	41,8	65,1	88,7
2030	53,8	13,2	58,3	36,9	31,3	51,1	64,4
2035	40,2	10,4	41,2	28,1	22,5	38,4	44,9
2040	26,1	7,5	25,4	18,6	14,2	25,2	27,3
2045	12	4,7	11,2	9,1	7	11,9	12
2050	2,8	2,9	2,7	3,0	2,8	3,1	3,1

Les points de bascule calculés par le CRREM pour les actifs de commerce sont les suivants (en $kg_{eq}CO2/m^2$) :

Année	Allemagne	France
2021	93,7	18,2
2025	78,3	15,7
2030	61,0	12,8
2035	45,5	10,1
2040	29,4	7,4
2045	13,4	4,7
2050	3,0	3,1

Les points de bascule calculés par le CRREM pour les hébergements hôteliers sont les suivants (en $kg_{eq}CO2/m^2$) :

Année	Allemagne	Belgique
2021	73,6	53,4
2025	61,7	46,1
2030	48,2	37,0
2035	36,2	28,3
2040	23,7	18,9
2045	11,3	9,5
2050	3,3	3,5

Les points de bascule calculés par le CRREM pour les actifs mixtes sont les suivants (en $kg_{eq}CO2/m^2$) :

Année	Allemagne
2021	82,6
2025	69,1
2030	53,8
2035	40,2
2040	26,1
2045	12,0
2050	2,8

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'alignement du Fonds avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris 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 « point de bascule » défini par le CRREM pour un scénario climatique 1,5°. Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 75,1 KgeqCO2/m²/an, à comparer avec un « point de bascule » du CREEM établi à 75,4 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. Le Fonds est donc bien aligné avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'accord de Paris en 2021.



2. Pour plus de précisions sur le calcul de la performance environnementale du Fonds se référer au paragraphe sur la mesure de l'objectif d'investissement durable du Fonds, dans le cadre de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088.
3. Pour plus de précisions sur le calcul des risques climatiques du Fonds se référer au paragraphe sur les risques climatiques physiques dans la section « Impact financier des risques de durabilité ».
4. Pour plus de précisions sur le calcul du CBS, se référer à la fiche outil de l'ADEME, outil11p6364.pdf (ademe.fr).

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

L'érosion de la biodiversité a autant d'effet sur les écosystèmes que le réchauffement climatique et accentue le risque de voir les aléas climatiques estimés dans les risques physiques* liés au réchauffement climatique se produire.

Pour répondre aux enjeux liés à la biodiversité, le Fonds entend contribuer à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité en :

- limitant les pressions sur la biodiversité en protégeant les espaces naturels ;
- protégeant la biodiversité au travers d'une politique de gestion durable de ses espaces verts ;
- restaurant la biodiversité en mesurant le Coefficient de Biotope par Surface des projets en phase de construction ou de restructuration.

Protection des espaces naturels

L'artificialisation des sols est la première cause de dégradation de la biodiversité. Afin de limiter les pressions sur la biodiversité, le Fonds s'engage à exclure les projets de construction localisés dans des zones suivantes : terres arables et terres de culture dont le niveau de fertilité du sol et de biodiversité souterraine est moyen à élevé, tel que visé dans l'Enquête statistique aréolaire sur l'utilisation/l'occupation des sols de l'Union (LUCAS)294; (b) terrains vierges de haute valeur reconnue pour la biodiversité et terres servant d'habitat d'espèces menacées (flore et faune) figurant sur la liste rouge européenne295 ou la liste rouge de l'UICN296; (c) terres répondant à la définition de la forêt établie dans la législation nationale et utilisée dans l'inventaire national de gaz à effet de serre ou, lorsque cette définition n'est pas disponible, répondant à la définition de la forêt donnée par la FAO297

En 2021, le Fonds n'a pas investi dans des projets de construction localisés dans les zones mentionnées ci-dessus.

Gestion «zéro phyto» des espaces verts

Les atteintes à la biodiversité générées par l'utilisation de produits issus de l'industrie chimique, et notamment les engrais, les herbicides et les pesticides, sont particulièrement nocives.

Afin de protéger la biodiversité, le Fonds s'engage à supprimer toute utilisation de produits phytosanitaires (chimiques) pour l'entretien de ses espaces verts.

En 2021, la Société de Gestion a rédigé et adopté une charte de gestion durable des espaces verts que devront respecter l'ensemble des mainteneurs des espaces verts du Fonds. Cette charte s'articule autour de quatre thèmes : (i) la préservation de la faune et de la flore locale, (ii) l'entretien des végétaux sans recours aux produits chimiques, (iii) la réduction des consommations d'eau et (iv) la revalorisation des déchets verts.

Le Fonds s'engage à assurer une gestion durable de 50% de ses espaces dans 3 ans (exercice 2024) et sur 90% de ses espaces verts dans 5 ans (exercice 2026).

Végétalisation des surfaces

Le Coefficient de Biotope par Surface est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces végétalisées/éco-aménageables) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le CBS consiste à additionner les différentes surfaces (sol, toit, mur, etc.) présentes sur un site en affectant à chacune un coefficient de pondération dépendant de sa nature (surface perméable ou semiperméable, pleine terre, etc.). Le tout est rapporté à la surface totale du site .

Le Fonds s'engage (i) à améliorer le CBS lors des opérations de restructuration qu'il initierait sur des actifs déjà en patrimoine et (ii) à obtenir le CBS des projets en construction qu'il analyse en vue d'une éventuelle acquisition, afin d'instaurer un dialogue constructif avec le promoteur du projet à l'étude pour optimiser le CBS. Le Fonds demande au promoteur de justifier tout écart avec un CBS inférieur à 0,3.

En 2021, le Fonds n'a pas suivi le CBS des opérations en cours de construction/restructuration lourde des actifs situés hors de France.



* Pour plus de précisions sur le calcul des risques climatiques du Fonds se référer au paragraphe sur les risques climatiques physiques dans la section «Impact financier des risques de durabilité».

7/ 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]
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
2021	769 496 000,00	150 732 890,00	961 870	11 569	12 613 400,80	1 045,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	1 000,00	1 015,00	1 015,00	1 030,00	1 045,00
Distribution versée au titre de l'année N (euros) (1)	42,60	42,39	41,76	42,00	42,00
– dont distribution de report à nouveau (en %)	*13,80 %*	*7,67 %*			*4,31 %*
– dont distribution de réserves de plus-values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (2)	4,22 %	4,18 %	4,05 %	4,02 %	4,02 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)					1,86
Taux de distribution (méthode Aspim) (3)					4,20 %
Report à nouveau cumulé par part (4)	3,49	1,09	2,61	4,34	2,79

(1) Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
(2) 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-values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.
(3) Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
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
2021	6 636	0,81 %	1 mois	-	3 434,68

7/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	39,95	98,52	40,92	96,69	44,29	93,03	41,98	88,64	39,62	92,59
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,60	1,48	1,40	3,31	2,97	6,25	5,36	11,32	3,14	7,34
Produits divers					0,34	0,72	0,02	0,04	0,03	0,07
Total des revenus	**40,55**	**100,00**	**42,32**	**100,00**	**47,61**	**100,00**	**47,36**	**100,00**	**42,79**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	1,38	3,40	1,21	2,86	1,29	2,70	1,14	2,41	0,90	2,11
Autres frais de gestion*	0,93	2,28	0,43	1,01	0,51	1,08	0,44	0,94	0,23	0,53
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,04	0,06	0,15	0,04	0,07	0,02	0,04		
Charges immobilières non récupérées	1,49	3,66	1,36	3,21	1,89	3,97	1,62	3,42	1,53	3,57
Sous total - charges externes	**3,81**	**9,39**	**3,06**	**7,23**	**3,72**	**7,82**	**3,22**	**6,80**	**2,66**	**6,21**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,01	0,02	0,00	0,01	0,01	0,02	0,03	0,07	0,07	0,17
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens			0,02	0,04	0,09	0,18	0,01	0,03	(0,01)	(0,02)
- dotation nette aux autres provisions**	0,02	0,04	0,10	0,23	0,07	0,14	0,06	0,12	(0,13)	(0,29)
Sous total - charges internes	**0,03**	**0,06**	**0,12**	**0,28**	**0,16**	**0,34**	**0,11**	**0,22**	**0,06**	**0,15**
Total des charges	**3,83**	**9,45**	**3,18**	**7,51**	**3,89**	**8,17**	**3,33**	**7,03**	**2,60**	**6,07**
Résultat	**36,72**	**90,55**	**39,14**	**92,49**	**43,72**	**91,83**	**44,04**	**92,97**	**40,19**	**93,93**
Variation du report à nouveau	(5,88)	(14,49)	(3,25)	(7,68)	1,96	4,12	2,04	4,31	(1,81)	4,23
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	42,60	105,05	42,39	100,17	41,76	87,71	42,00	88,67	42,00	98,16
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	42,37	104,48	41,77	98,73	40,97	86,06	40,34	85,17	41,01	95,85

* 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 31/12/2020*	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	828 006 784,88	150 732 890,00	978 739 674,88
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions	(577 578,46)	(194 744,93)	(772 323,39)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(71 193 577,92)	(12 449 343,90)	(83 642 921,82)
Achats d'immeubles	(85 870 679,95)	(103 284,58)	(85 973 964,53)
Achats de parts de sociétés immobilières	(670 495 575,86)	(129 911 132,11)	(800 406 707,97)
Sommes restant à investir	**(130 627,31)**	**8 074 384,48**	**7 943 757,17**

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

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

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

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

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions. Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2021 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	38 499 878
Autres charges déductibles	814 636
Intérêts d'emprunts	2 581 165
Revenu net	35 104 077
Soit par part pleine jouissance	42,63
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	31 260 930
Soit par part pleine jouissance	37,97

Revenu financier	En euros
Revenu	2 777 273
Soit par part pleine jouissance	3,27
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	2,28

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	33 091 891,91
Réintégration	1 076 769,51
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	28 373 091,05
Résultat fiscal	5 795 570,37

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	33 091 891,91
Réintégration	1 076 769,51
Déduction	28 373 091,05
Résultat fiscal	5 795 570,37

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les contribuables résidents français dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1300000 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 1300000 euros.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2022 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
886,48	137,91

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2022.

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 31/12/2021								
Fournisseurs		3 777 240,19						3 777 240,19*
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**3 777 240,19**						**3 777 240,19**
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**

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

8/ 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 :

MODIFICATION DES MODALITÉS D'ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Compte tenu de la taille et de la capitalisation de votre SCPI, il est proposé d'introduire un seuil minimum de détention de 60 parts pour tout candidat à l'élection du Conseil de surveillance. Ce seuil correspond au montant moyen de souscription par associé de la SCPI. L'introduction d'un tel seuil permettra de refléter l'implication financière et personnelle des membres au sein du Conseil.

Ce seuil minimum de détention s'appliquera à l'occasion d'une première élection, des renouvellements successifs et des cooptations ; et ce, à compter de la prochaine élection des conseillers de surveillance devant intervenir en juin 2024.

Il vous est par conséquent proposé de rédiger l'« Article XX : Conseil de Surveillance – 1. Nomination », des statuts comme suit :

« Article XX : Conseil de Surveillance

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins, et de douze membres au maximum.

Un membre du conseil de surveillance doit être propriétaire de soixante (60) parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat. Cette dernière condition s'appliquera à tous les membres qui seront élus, cooptés ou renouvelés dans leur fonction à compter de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes 2023, ayant adopté la présente modification.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures.

(...) »

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



9/ 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 2021 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 2021 s'est élevée à 157 667 510 euros, 6 934 620 euros ont servi de contrepartie aux retraits d'associés et 150 732 890 euros à la souscription de 144 242 nouvelles parts.

Le capital effectif de 654 102 400,00 euros en début d'année a ainsi été porté à 769 496 000,00 euros au 31 décembre 2021. À cette même date du 31 décembre 2021, la capitalisation de la SCPI s'élevait à 1 005 154 150 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 immeubles acquis en portant à notre connaissance les éléments permettant d'évaluer le bien-fondé de chacune de ces opérations.

Ils répondent aux axes stratégiques définis pour 2021 en conformité avec les statuts de la SCPI, à savoir poursuivre la diversification européenne du patrimoine via l'acquisition d'actifs de premier ordre et continuer à utiliser l'effet de levier de l'endettement sur les acquisitions.

Votre conseil adhère à cette stratégie qui porte ses fruits et s'inscrit dans le développement de la 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.

4 investissements ont été réalisés en Europe via des SCI pour un montant de 141 513 147,88 euros, financés par la participation de notre SCPI à des augmentations de capital à hauteur de 117 484 768,74 euros. Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour disposer des informations nécessaires.

S'agissant des arbitrages, nous avons été informés que notre SCPI n'a réalisé aucune cession au cours de l'exercice.

Au niveau locatif, les taux d'occupation financier et physique restent excellents à 97,0 % et 95,9 %.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort au 31 décembre 2021 à 939 483 355,21 euros, dont 847 928 569,21 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 1 149,62 euros,

Pour mémoire, nous vous rappelons que le prix de souscription de la part est 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 8 mars 2022 a été essentiellement consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2021 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.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2021 de 33 091 891,91 euros, correspondant à un résultat par part de 40,19 euros. Le dividende versé a été de 42,00 euros par part, soit un taux de distribution de 4,02 % dont 1,81 euros prélevés sur le report à nouveau.

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.

9/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion propose d'introduire dans les statuts de la SCPI un seuil minimum de détention de 60 parts de la SCPI, afin de postuler au Conseil de surveillance de notre Société. Nous approuvons ce seuil de 60 parts de nature à garantir aux associés une implication certaine quant à la représentation de leurs intérêts.

Nous vous invitons à voter favorablement à cette modification statutaire.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 8 mars 2022 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.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2021 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion ainsi que l'ensemble de ses collaborateurs et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission pendant cette période de crise sanitaire.

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

10/ 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 2021- 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 2021 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 769 496 000,00 euros et un bénéfice net de 33 091 891,91 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 33 091 891,91 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 4 173 298,22 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 37 265 190,13 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 34 583 136,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 2 682 054,13 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

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 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 897 006 483,80 euros, soit 932,57 euros par part ;
- valeur de réalisation : 949 870 297,99 euros, soit 987,52 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 105 788 264,02 euros, soit 1 149,62 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 2022.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 2022.

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 2022.

HUITIÈME 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.

11/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification des modalités d'élection des membres du Conseil de surveillance – Modification corrélative de l'« Article XX : Conseil de Surveillance – 1. Nomination » des statuts.

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier les modalités d'élection des membres du conseil de surveillance et décide de modifier par conséquent, l'article XX des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins, et de douze membres au maximum.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

En cas de vacances par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures.

(...) »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins, et de douze membres au maximum..

Un membre du conseil de surveillance doit être propriétaire de soixante (60) parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat. Cette dernière condition s'appliquera à tous les membres qui seront élus, cooptés ou renouvelés dans leur fonction à compter de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes 2023, ayant adopté la présente modification.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures.

(...) »

DEUXIÈME RESOLUTION

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.

12/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**86 267 842,98**	**91 554 786,00**	**86 113 684,08**	**90 959 054,31**
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	86 267 842,78	91 554 786,00	86 113 683,88	90 959 054.31
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	**(55 009,93)**		**(63 130,54)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(55 009,93)		(63 130,54)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**800 406 707,97**	**847 928 569,21**	**670 495 575,86**	**678 737 298,86**
Immobilisations financières contrôlées	800 406 707,97	847 928 569,21	670 495 575,86	678 737 298,86
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**886 619 541,02**	**939 483 355,21**	**756 546 129,40**	**769 696 353,17**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**14 144 863,69**	**14 144 863,69**	**11 598 186,65**	**11 598 186,65**
Locataires et comptes rattachés	152 110,94	152 110,94	459 578,52	459 578,52
Provisions pour dépréciation des créances	(13 948,17)	(13 948,17)	(19 361,85)	(19 361,85)
Autres créances	14 006 700,92	14 006 700,92	11 255 969,98	11 255 969,98
Provisions pour dépréciation des autres créances			(98 000,00)	(98 000,00)
Valeurs de placement et disponibilités	**16 923 871,46**	**16 923 871,46**	**7 297 866,28**	**7 297 866,28**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	16 923 871,46	16 923 871,46	7 297 866,28	7 297 866,28
Total III (Actifs d'exploitation)	**31 068 735,15**	**31 068 735,15**	**18 896 052,93**	**18 896 052,93**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(20 684 258,43)**	**(20 684 258,43)**	**(15 659 533,84)**	**(15 659 533,84)**
Dettes financières	(810 747,14)	(810 747,14)	(891 949,96)	(891 949,96)
Dettes d'exploitation	(6 690 636,97)	(6 690 636,97)	(3 551 816,62)	(3 551 816,62)
Dettes diverses	(13 182 874,32)	(13 182 874,32)	(11 215 767,26)	(11 215 767,26)
Total IV (passifs d'exploitation)	**(20 684 258,43)**	**(20 684 258,43)**	**(15 659 533,84)**	**(15 659 533,84)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	2 466,06	2 466,06	267,95	267,95
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)	**2 466,06**	**2 466,06**	**267,95**	**267,95**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**897 006 483,80**		**759 782 916,44**	
Valeur estimée du patrimoine		**949 870 297,99**		**772 933 140,21**

12/ COMPTES ANNUELS

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables (Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
Capital	**654 102 400,00**		**115 393 600,00**	**769 496 000,00**
Capital souscrit	654 102 400,00		115 393 600,00	769 496 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**102 710 806,96**		**22 889 946,10**	**125 600 753,06**
Prime d'émission	170 965 013,46		35 339 290,00	206 304 303,46
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(71 131 318,80)		(12 451 692,24)	(83 583 011,04)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	2 939 371,42			2 939 371,42
Prélèvement sur prime de fusion	(62 259,12)		2 348,34	(59 910,78)
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	**(577 578,46)**		**(194 744,93)**	**(772 323,39)**
Réserves				
Report à nouveau	**2 133 252,95**	**1 414 034,99**	**626 010,28**	**4 173 298,22**
Résultat de l'exercice	**1 414 034,99**	**(1 414 034,99)**	**(1 491 244,09)**	**(1 491 244,09)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	30 577 980,99	(30 577 980,99)	33 091 891,91	33 091 891,91
Acomptes sur distribution	(28 623 152,81)	28 623 152,81	(34 136 453,37)	(34 136 453,37)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(540 793,19)	540 793,19	(446 682,63)	(446 682,63)
Total général	**759 782 916,44**	**0,00**	**137 223 567,36**	**897 006 483,80**

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits immobiliers		
Loyers	4 231 399,80	4 176 620,12
Charges facturées	1 252 130,90	1 213 316,25
Produits des participations contrôlées	28 388 375,97	24 976 714,00
Produits annexes	2 334,96	4 764,58
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**33 874 241,63**	**30 371 414,95**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 252 130,90	1 213 316,25
Travaux de gros entretiens	2 851,20	4 945,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 230,34	12 617,64
Dotations aux provisions pour gros entretiens	10 428,99	30 089,14
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 254 299,91	1 133 063,38
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Total II : Charges immobilières	**2 522 941,34**	**2 394 031,41**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**31 351 300,29**	**27 977 383,54**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	18 549,60	20 927,40
Transfert de charges d'exploitation	12 380 451,56	11 512 918,22
Reprises de provisions pour créances douteuses	5 413,68	60 095,79
Reprises de provisions pour autres créances	98 000,00	
Total I : Produits d'exploitation	**12 502 414,84**	**11 593 941,41**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	744 165,18	791 480,35
Charges d'exploitation de la société	48 237,70	111 691,56
Diverses charges d'exploitation	12 518 540,42	11 672 791,46
Dotations aux amortissements d'exploitation	58 776,87	23 349,25
Dotations aux provisions d'exploitation		98 000,00
Dépréciations des créances douteuses	0,00	2 612,49
Total II : Charges d'exploitation	**13 369 720,17**	**12 699 925,11**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(867 305,33)**	**(1 105 983,70)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	2 572 125,77	3 718 234,68
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	14 865,80	3 404,04
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**2 586 991,57**	**3 721 638,72**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	814,09	21 104,65
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**814,09**	**21 104,65**
Résultat financier C = (I - II)	**2 586 177,48**	**3 700 534,07**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	21 800,09	9 015,22
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**21 800,09**	**9 015,22**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	80,62	2 968,14
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**80,62**	**2 968,14**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**21 719,47**	**6 047,08**
Résultat net (A+B+C+D)	**33 091 891,91**	**30 577 980,99**

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

L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 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 2021 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 2021 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 2021 des immeubles locatifs : 1 187 583 206,89 euros.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2021, la provision pour gros entretiens s'élève à 55 009,93 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

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 préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. A la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 s'est également 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. À 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 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	58 715 672,13	60 946 845,00	58 558 513,23	60 731 000,00
Commerces	3 167 439,00	3 371 585,00	3 167 439,00	3 341 940,92
Santé et éducation	24 384 731,85	27 236 356,00	24 387 731,85	26 886 113,39
Total	**86 267 842,98**	**91 554 786,00**	**86 113 684,08**	**90 959 054,31**
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Commerces				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**800 406 707,97**	**847 928 569,21**	**670 495 575,86**	**678 737 298,86**
Total général	**886 674 550,95**	**939 483 355,21**	**756 609 259,94**	**769 696 353,17**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2020		**86 113 684,08**
Solde droits réels au 31/12/2020		**0,20**
Solde droits réels au 31/12/2021		**0,20**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2020		**86 113 683,88**
Travaux de restructuration		**92 539,80**
PARIS – 91, boulevard Saint Michel	92 539,80	
Acquisitions de travaux immobilisés		**10 744,78**
Renouvellements de climatisations existantes		**194 744,93**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(194 744,93)**
Agencements, Aménagements, Installations 2021		**109 651,19**
Nouveaux agencements	30 771,50	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	78 879,69	
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2021		**(58 776,87)**
Dotations de l'exercice	58 776,87	
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2021		**86 267 842,78**
Immobilisation locatives au 31/12/2021		**86 267 842,98**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2020		**670 495 575,86**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2020		**670 495 575,86**
Acquisitions		**129 911 132,11**
LF GERMANY RETAIL	29 142 278,91	
LF GERMANY OFFICE 2	38 351 744,89	
LF NETHERLANDS	15 114 059,54	
LF CARRÉ DAUMESNIL	78 375,24	
LF UK OFFICE	43 687 096,75	
LF OFFENBACH	3 537 576,78	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2021		**800 406 707,97**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2021		**800 406 707,97**

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

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	245 213	207 280 610,88	391 225 349,92	49 042 600,00	1 728 651,29	49,02%	127 478 871,40
LF GERMANY OFFICE 2	229 988	203 587 793,11	239 220 951,99	45 997 600,00	2 609 646,35	79,19%	179 585 458,44
BOLIVAR JV BEL SCA	1 420 326	123 367 680,35	180 213 989,87	57 531 600,00	1 687 988,94	15,23%	22 284 500,75
LF CITYSCOPE	1 861 500	158 962 701,85	177 087 437,49	37 230 000,00	3 668 755,44	20,00%	37 230 000,00
LF NETHERLANDS OFFICE	138 516	140 132 610,06	159 044 212,03	27 703 200,00	3 744 672,10	50,00%	76 442 721,53
LF GERMANY RETAIL	171 672	146 468 128,48	149 584 242,84	34 334 400,00	2 259 382,80	82,68%	140 045 326,78
LF UK OFFICE	125 406	117 859 635,47	114 143 245,80	25 081 200,00	1 061 446,28	100,00%	122 087 096,75
LF CARRE DAUMESNIL	433 743	88 048 181,39	101 558 498,31	21 687 150,00	1 962 623,02	4,00%	4 327 875,24
LF MAILLOT 2000	73 810	68 108 256,78	86 542 516,29	7 381 000,00	2 116 801,96	10,00%	7 372 000,00
SCI ALLGAU	68 300	61 798 015,02	76 401 595,68	6 830 000,00	(221 010,01)	16,00%	11 405 000,00
LF IRELAND OFFICE	77 117	67 334 865,23	66 009 602,58	15 423 400,00	736 991,32	49,23%	36 553 926,48
D SQUARE REAL ESTATE	7 042	31 432 563,99	27 555 829,24	4 366 584,50	869 929,49	100,00%	33 983 633,13
LF BELLEVILLE	16 850	15 586 446,87	15 314 727,36	3 370 000,00	521 275,53	10,00%	1 610 197,47
TOTAL							**800 406 607,97**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2020 (euros)	Compte à compte 2021* (euros)	Dotation 2021 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2021 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	31 432,92	0,00	58 776,87	90 209,79

* 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 31/12/2020 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2021 (euros)	Compte à compte 2021 (euros)	Dotation 2021 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2021 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		Néant		Néant	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2020 (euros)	Dotation 2021 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)
Pour gros entretiens	63 130,54	10 428,99	18 549,60		55 009,93
Pour autres créances	98 000,00		98 000,00		0,00
Pour créances douteuses	19 361,85		5 413,68		13 948,17
Total	**180 492,39**	**10 428,99**	**121 963.28**	**0,00**	**68 958,10**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2020	**30 577 980,99**
Report à nouveau 2020	2 133 252,95
Total distribuable	**32 711 233,94**
Distribution 2020	**29 163 946,00**
Reconstitution du report à nouveau *	626 010,28
Report à nouveau après affectation du résultat	**4 173 298,22**

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	934 292,17
Autres dettes d'exploitation	220 069,47
Total	**1 154 361,64**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	24 276,12
Autres créances d'exploitation	1 430 095,33
Total	**1 454 371,45**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	109 113,74
Locataires : factures à établir	24 276,12
Locataires : créances douteuses	18 721,08
Total	**152 110,94**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	25 000,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	80,62
Total	**80,62**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dégrèvement d'impôts	11 716,22
Rémunérations co-gérants SCI	10 000,00
Rompus	83,87
Total	**21 800,09**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	Néant
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant
Nantissements de parts sociales	72 825 919,19
Hypothèques	Néant

14/ 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 (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux							
400, promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	20,00%	2 110,78	7 848 017,40	65 299,39	7 913 316,79	7 919 481,95
Le Colombo – 6, avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	16/05/2017	50,00%	3 990,53	9 300 000,00	266 543,23	9 566 543,23	9 492 430,97
Paris Danton – 91, boulevard Saint Michel 75005 PARIS	08/12/2016	20,00%	1 261,28	11 272 833,20	103 731,06	11 376 564,26	11 287 224,46
Le Hub – 4, place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	20,00%	2 972,58	29 858 800,20	447,65	29 859 247,85	29 859 375,85
Total bureaux			**10 284,64**	**58 279 650,80**	**436 021,33**	**58 715 672,13**	**58 558 513,23**
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**	**0,00**	**3 167 439,00**	**3 167 439,00**
Santé et éducation							
Cours du Midi – 10-10 bis, cours de Verdun 69002 LYON	09/03/2017	100,00%	6 054,20	24 235 441,90	149 289,95	24 384 731,85	24 387 731,85
Total santé et éducation			**6 054,20**	**24 235 441,90**	**149 289,95**	**24 384 731,85**	**24 387 731,85**
Total général			**18 267,37**	**85 682 531,70**	**585 311,28**	**86 267 842,98**	**86 113 684,08**

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
FIIS BOLIVAR JV BEL SCA	15,23 %
D SQUARE REAL ESTATE	100,00 %
LF CARRÉ DAUMESNIL	4,00 %
LF GERMANY OFFICE 2	79,18 %
LF GERMANY RETAIL	82,67 %
LF IRELAND OFFICE	49,23 %
LF UK OFFICE	100,00 %
LF MAILLOT 2000	10,00 %
ALLGÄU	16,00 %
LF BELLEVILLE	10,00 %
LF CITYSCOPE	20,00 %
LF NETHERLANDS OFFICE	50,00 %
LF OFFENBACH	49,01 %

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 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux							
Boulevard Simon Bolivar 34 North BE 1000 BRUXELLES	29/09/2017	100,00 %	36 306,00	184 656 000,00		184 656 000,00	188 070 000,00
Boulevard Simon Bolivar 34 Star BE 1000 BRUXELLES	29/09/2017	100,00 %	40 650,00	206 749 000,00		206 749 000,00	210 574 000,00
Total FIIS BOLIVAR JV BEL			**76 956,00**	**184 656 000,00**	**0,00**	**391 405 000,00**	**398 644 000,00**
20, boulevard Kockelscheuer L-1821 LUXEMBOURG	28/06/2019	100,00 %	2 902,34	268 071 000,00		268 071 000,00	249 233 000,00
Total D SQUARE REAL ESTATE			**2 902,34**	**268 071 000,00**	**0,00**	**268 071 000,00**	**249 233 000,00**
Carré Daumesnil – 48-56, rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,40	172 992 131,76		172 992 131,76	174 275 200,90
Total SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			**20 590,40**	**172 992 131,76**	**0,00**	**172 992 131,76**	**174 275 200,90**
Victoria Office – Heidenkampsweg 73-79 D 20097 HAMBURG	01/12/2017	100,00 %	19 969,75	57 741 212,29		57 741 212,29	58 462 623,03
Rüttenscheider Straße 1-3 D 45128 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506,10	69 735 771,37		69 735 771,37	71 501 427,28
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D 81739 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763,00	61 328 093,52		61 328 093,52	61 675 606,67
Am Seestern 5 DE 40547 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 866,12	41 943 009,64		41 943 009,64	42 860 225,71
Leinfelden-Echterdingen – Ulmer Straße 2-6 DE 70771 STUTTGART	31/12/2021	100,00 %	14 436,25	54 243 024,73		54 243 024,73	
Total SCI LF GERMANY OFFICE 2			**81 541,22**	**284 991 111,55**	**0,00**	**284 991 111,55**	**234 499 882,69**
18-21 Charlemont Place D02 WV10 DUBLIN	18/09/2017	100,00 %	3 432,51	44 402 550,07		44 402 550,07	45 671 659,40
World Rugby House – 8-10 Pembroke Street Lower D02 AE93 DUBLIN	10/01/2019	100,00 %	1 484,00	21 437 197,68		21 437 197,68	21 997 251,49
Total SCI LF IRELAND OFFICE			**4 916,51**	**65 839 747,75**	**0,00**	**65 839 747,75**	**67 668 910,89**
90 Bartholomew close GB EC1A 7EN LONDRES	28/04/2020	100,00 %	2 873,40	55 122 739,99		55 122 739,99	54 493 706,62
17/18 Haywards Place GB EC1R 0EQ LONDRES	10/07/2020	100,00 %	1 010,00	17 768 478,49		17 768 478,49	17 038 186,25
2 Semple Street GB EH3 8BL EDIMBOURG	13/10/2021	100,00 %	4 218,00	37 118 180,12		37 118 180,12	
Total SCI LF UK OFFICE			**4 218,00**	**131 446 596,28**	**0,00**	**131 446 596,28**	**71 531 892,87**
Le M - Maillot 2000 – 255, boulevard Pereire 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	136 653 291,64		136 653 291,64	137 651 559,95
Total SCI LF MAILLOT 2000			**7 572,56**	**136 653 291,64**	**0,00**	**136 653 291,64**	**137 651 559,95**
Le Cityscope – 3, rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	38 623,70	156 786 984,33		156 786 984,33	161 298 801,59
Total SCI LF CITYSCOPE			**38 623,70**	**156 786 984,33**	**0,00**	**156 786 984,33**	**161 298 801,59**
Hollandia – Oosterdoksstraat 114 NL 1017 DK AMSTERDAM	01/12/2016	100,00 %	9 947,00	56 801 070,90		56 801 070,90	58 385 425,71
Baxter Building – Muiderstraat 1-9 NL 1007 KE AMSTERDAM	28/06/2019	100,00 %	2 731,47	23 333 777,15		23 333 777,15	23 939 356,39
Danzigerkade 16 NL 1013 AP AMSTERDAM	10/08/2020	100,00 %	6 812,50	32 463 466,78		32 463 466,78	33 258 002,06
Anna van Saksenlaan 71 NL 2593 HW DEN HAAG	22/12/2020	100,00 %	9 324,00	42 087 214,90		42 087 214,90	42 822 881,00
Koivistokade 60-82 NL 1076 EL AMSTERDAM	23/12/2021	100,00 %	4 811,00	23 598 288,78		23 598 288,78	
Total SCI LF NETHERLANDS			**9 543,97**	**178 283 818,51**	**0,00**	**178 283 818,51**	**158 405 665,16**

14/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
Hafeninsel 9 DE 63067 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 000,55	17 567 541,72		17 567 541,72	18 044 602,72
Laimer Atrium – Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	13 919,42	37 311 956,09		37 311 956,09	38 408 834,74
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	32 865 595,95		32 865 595,95	32 408 469,80
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG	24/03/2016	100,00 %	3 727,50	19 440 853,78		19 440 853,78	20 264 467,11
72 West – Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 759,14	15 850 373,55		15 850 373,55	15 995 991,37
2 Towers – 51 Leipziger Straße 51 DE 10117 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 934,07	67 664 020,46		67 664 020,46	71 733 663,37
Porticon – Presselstraße 17 DE 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 130,00	24 070 420,62		24 070 420,62	24 645 243,29
Campus 53 – Ferdinand Happ Straße 53 DE 60314 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 729,80	29 870 031,97		29 870 031,97	30 615 500,19
Mittlerer Pfad 13-15 DE 70499 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	64 327 960,93		64 327 960,93	65 456 760,88
Total SCI LF OFFENBACH			**103 165,89**	**308 968 755,07**	**0,00**	**308 968 755,07**	**317 573 533,47**
Commerces							
Primavera – Breite 51 Straße 47-53 DE 23552 LÜBECK	15/11/2016	100,00 %	5 997,07	32 413 529,52		32 413 529,52	33 654 006,61
Kaufland – Schwabenheimer Weg 5 DE 55543 BAD KREUZNACH	21/12/2017	100,00 %	15 400,00	37 565 487,47		37 565 487,47	38 581 411,93
Real – Emil-Kemmer-Straße 2 DE 96103 HALLSTADT	24/08/2018	100,00 %	11 590,00	24 871 344,55		24 871 344,55	25 508 956,12
QuartierWest – Altendorfer Straße 220 DE 45143 ESSEN	16/10/2018	100,00 %	11 776,29	30 426 704,48		30 426 704,48	31 257 609,09
Ansgari Haus – Obernstraße 65-71 DE 28195 BREMEN	01/08/2019	100,00 %	5 617,88	35 285 433,94		35 285 433,94	37 264 078,76
Venloer Straße 310-316 DE 50823 KÖLN	18/12/2020	100,00 %	4 299,20	19 193 403,78		19 193 403,78	19 469 738,34
Total SCI LF GERMANY RETAIL			**48 683,37**	**179 755 903,74**	**0,00**	**179 755 903,74**	**185 735 800,85**
133, rue de Belleville 75019 PARIS	19/01/2017	100,00 %	4 486,00	30 033 418,17		30 033 418,17	30 406 607,49
Total SCI LF BELLEVILLE			**4 486,00**	**30 033 418,17**	**0,00**	**30 033 418,17**	**30 406 607,49**
Hôtels, tourisme, loisirs							
Adagio Aparthotel – 12, rue de l'Industrie BE 1000 Bruxelles	14/01/2020	100,00 %	3 863,00	23 243 360,00		23 243 360,00	23 243 360,00
Total D SQUARE REAL ESTATE			**3 863,00**	**23 243 360,00**	**0,00**	**23 243 360,00**	**23 243 360,00**
Hood House – Possmoorweg 6 DE 22301 Hamburg	03/08/2021	100,00 %	5 301,00	36 417 012,00		36 417 012,00	
Total SCI LF GERMANY RETAIL			**5 301,00**	**36 417 012,00**	**0,00**	**36 417 012,00**	**0,00**
Center Parcs Allgäu Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU	26/10/2016	100,00 %	29 184,70	92 640 205,00		92 640 205,00	95 242 808,00
Total SCI ALLGÄU			**29 184,70**	**92 640 205,00**	**0,00**	**92 640 205,00**	**95 242 808,00**

15/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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 1er janvier 2021 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 règlementaires.

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

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

15/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 20 mai 2022

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

15/ 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 2021

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJA APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2021 :

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	2 646,29
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux • 10 à 15 % HT du montant de la relocation	10 114,80
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations	973,73

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

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 2021 s'élève à 744 165,18 euros HT.

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.

Le montant prélevé sur la prime d'émission s'élève à 12 613 400,80 euros HT au titre de l'exercice 2021.

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 – 232 949,24 euros HT en 2021.

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 2021.

Paris-La Défense, le 20 mai 2022

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

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

Mai 2022 - D10252