

RAPPORT ANNUEL 2022

SCPI
LF EUROPIMMO

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

LF EUROPIMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 21 juin 2023









NOUVEAUTÉ

Depuis la crise sanitaire, nous avons constaté une baisse sensible de la fréquentation des assemblées générales.

Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne. Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos. Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.

Pour avoir accès à ces vidéos connectez-vous sur www.scpi-2023.la-francaise.com à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans votre email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022 8

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 20

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 22

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 24

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 28

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 30

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 32

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 34

11/ COMPTES ANNUELS 36

12/ ANNEXE 40

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 46

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 49

15/ ANNEXE RTS SFDR 53

1/ CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'activité en France s'est révélée plus résistante que prévu en 2022 dans un contexte difficile marqué par une forte inflation. En 2022, le Produit intérieur brut (PIB) a surtout bénéficié du rebond d'activité enregistré sur la seconde partie de 2021 en sortie de crise sanitaire; la croissance trimestrielle ayant ensuite été nettement moins dynamique. En effet, le PIB progresse de 0,1 % au quatrième trimestre par rapport au trimestre précédent, après +0,5 % au deuxième trimestre et +0,2 % au troisième trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2022, la croissance atteint ainsi 2,6 %.

Les différentes composantes de l'activité affichent des évolutions contrastées avec une consommation des ménages qui cale et un investissement des entreprises toujours solide.

Du côté des entreprises, l'investissement, déjà très dynamique au troisième trimestre, a affiché une nouvelle hausse de 1,2 % au quatrième trimestre. Autre facteur de soutien, le commerce extérieur a eu un impact positif sur la croissance avec des exportations diminuant moins vite que les importations.

La consommation des ménages a tiré nettement l'activité vers le bas, avec un repli de 0,9 % au quatrième trimestre. Cette baisse de la consommation est d'autant plus forte dans les secteurs les plus touchés par l'inflation. Ainsi, la consommation alimentaire recule une nouvelle fois, tout comme la consommation d'énergie du fait d'une conjonction de facteurs : grève dans les raffineries, efforts de sobriété énergétique et températures relativement douces en fin d'année.

Si l'inflation en France est restée en 2022 plus mesurée que dans le reste de l'Europe (+5,3 % en moyenne en 2022, +8,4 % dans la zone euro), grâce au mix énergétique nucléaire, elle devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle a commencé à refluer légèrement dès le début 2023.

Le ralentissement de la croissance déjà observé en fin d'année 2022 devrait se confirmer au premier trimestre 2023 et pourrait se traduire par un léger recul du PIB en début d'année 2023. Au second semestre 2023, la demande intérieure accélérerait légèrement, aidée notamment par le freinage attendu de l'inflation, mais la croissance resterait inférieure à son potentiel.

Au quatrième trimestre 2022, l'emploi salarié privé est resté globalement stable en France après sept trimestres consécutifs de nette hausse. Au total, 305 000 emplois ont été créés en 2022, ce qui correspond à une hausse de 1,5 % sur un an. Fin 2022, le taux de chômage s'élevait à 7,2 % en France, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008, si l'on excepte la baisse ponctuelle en « trompe l'œil » du deuxième trimestre 2020 pendant le premier confinement.

Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a relevé ses taux directeurs de 250 points de base au deuxième semestre 2022, portant le taux de dépôt à 2,0 %. Elle pourrait ajouter 100 points de base supplémentaires au premier semestre 2023, en fonction de l'évolution de l'inflation et des économies des pays de l'Union européenne. Dans ce contexte, les taux souverains ont affiché des hausses record, avec une croissance de 290 points de base en 2022 pour l'OAT 10 ans. Ce dernier affichait un taux de 3 % en fin d'année 2022, contre 2,6 % pour le Bund allemand et 3,7 % au Royaume-Uni.

Source : INSEE, Crédit Agricole, BNP Paribas.

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Avec 29,3 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise en France, le marché de l'investissement a globalement bien résisté à une année 2022 complexe. Toutefois, l'année a été scindée en deux, avec un point de bascule au troisième trimestre entre la concrétisation des transactions initiées avant le mouvement de hausse des taux longs et celles initiées après, dans un environnement financier mouvant. En effet, après avoir progressé lors de chacun des trois premiers trimestres de 2022, l'activité a significativement ralenti au quatrième trimestre, alors qu'il s'agit habituellement de la période la plus dynamique. Seuls 5,7 milliards d'euros ont ainsi été investis en France au quatrième trimestre, soit une baisse de 57 % par rapport à la même période en 2021.

Avec 14 milliards d'euros investis en 2022, le segment des bureaux représente 54 % des volumes investis sur le marché français contre deux tiers habituellement. Le marché a été affecté par le faible dynamisme de l'Île-de-France traditionnellement animé par les grandes transactions. Toutefois, la solidité du marché parisien tranche avec la baisse d'activité constatée en périphérie. Le marché des régions a mieux résisté et affiche une progression de 13 % sur un an. Sur l'ensemble de 2022, les volumes d'investissement en régions s'élèvent à un peu plus de 3 milliards d'euros. Si quelques villes moyennes jouissent d'une attractivité accrue, les volumes ont avant tout été portés par la signature d'opérations d'envergure dans les plus grandes métropoles. En 2023, les perspectives restent positives pour les marchés tertiaires régionaux : plus stables, moins exposés au télétravail et aux soubresauts de l'activité mondiale, leur offre reste généralement limitée. Ils profitent en outre des stratégies de diversification géographique d'acteurs français ou étrangers.

5,5 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des commerces en 2022, soit une hausse de 15 % par rapport à la moyenne décennale. Si 2021 avait été marquée par le retour des investisseurs sur cette classe d'actifs, la demande restait concentrée sur les pieds d'immeuble, les retail parks et les surfaces alimentaires. En 2022, l'attrait du commerce se confirme et s'étend à l'ensemble des typologies d'actifs de commerce. Les volumes d'investissement dans les retail parks ont atteint un niveau record en 2022, avec 1,5 milliard d'euros investis soit une hausse de 78 % par rapport à la moyenne décennale. Cette performance illustre la maturité des investisseurs face à cette classe d'actifs, qui conjugue attractivité des rendements pour des investisseurs chahutés par la nouvelle donne financière, attractivité des coûts d'occupation pour des enseignes accélérant la rationalisation de leur immobilier afin de préserver leur rentabilité, et attractivité des prix pour des consommateurs au pouvoir d'achat rogné par l'inflation.

Avec 6,5 milliards d'euros investis, le segment industriel (activité et logistique) totalise 25 % des volumes d'investissement d'immobilier tertiaire en France. La légère baisse de performance d'une année sur l'autre (-5 %) est à relativiser, compte tenu de l'année exceptionnelle qu'avait été 2021. Les investisseurs restent notamment attirés par le potentiel de réversion des loyers alimenté par le manque d'offres dans les bassins de consommation les mieux établis.

En 2023, les investisseurs devraient chercher à accroitre la résilience de leur patrimoine en diversifiant leurs portefeuilles. Ce rééquilibrage devrait favoriser les actifs alternatifs (notamment santé et résidentiel) dont les performances reposent sur des tendances structurelles long-terme décorrélées des cycles économiques.

En 2022, la hausse des taux obligataires a poussé à la hausse les taux de rendement immobilier. Pour autant, le marché n'a pas connu une décompression généralisée significative des taux mais plutôt des ajustements différenciés selon la qualité des actifs, leur taille, leur occupation locative et leur nature. L'attentisme prévaut chez les investisseurs, en attente d'une stabilisation des prévisions d'inflation et d'une plus grande lisibilité de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne à moyen terme. Fin décembre 2022, les taux de rendement prime pour les actifs bureaux s'établissaient à 3,25 % quand ceux des actifs logistiques s'établissaient à 4 % et ceux des pieds d'immeuble des commerces de centre-ville à 3,4 %.

Source : CBRE, MBE Conseil, Knight Frank.

BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

L'année 2022 s'est terminée de façon dynamique sur le marché locatif de bureaux francilien avec plus de 600 000 m² de bureaux commercialisés au cours du quatrième trimestre. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée de bureaux en Île-de-France s'élève à 2 108 300 m², affichant une hausse de 10 % par rapport à 2021. L'activité transactionnelle s'inscrit en hausse sur l'ensemble des segments de surface mais c'est sur les plus grandes transactions (supérieures à 5 000 m²) que la hausse est la plus significative.

L'intérêt des utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées s'est maintenu tout au long de l'année. Ainsi, elles concentrent 40 % de la demande placée dans la région du Grand Paris mais seulement 30 % dans Paris Intra-Muros, en raison du manque d'offres neuves ou restructurées dans la ville centre. Le désir de centralité des utilisateurs reste un marqueur fort du marché accentuant les contrastes entre secteurs géographiques ; les entreprises compensant les coûts plus élevés des localisations centrales par la réduction des surfaces prises à bail. Ainsi, la demande placée dans les secteurs les plus périphériques, avec une plus faible accessibilité, est toujours en retrait par rapport à sa moyenne long terme, alors que les localisations centrales affichent des volumes en hausse.

Malgré une belle dynamique transactionnelle, la vacance n'a cessé de croître tout au long de l'année pour atteindre 7,2 % en moyenne en Île-de-France au quatrième trimestre 2022. La situation reste très contrastée entre les différents secteurs franciliens. Le marché locatif de bureaux est aujourd'hui un marché à deux vitesses entre d'un côté les localisations centrales qui combinent demande élevée et vacance faible, et de l'autre les périphéries qui peinent à retrouver des niveaux de demande satisfaisants alors que leur offre continue à croître.

À l'image des autres indicateurs de marché, les valeurs locatives présentent des évolutions disparates au sein de la région du Grand Paris. Face à la faiblesse de l'offre, alimentée par une rareté du foncier, et au besoin de centralité des utilisateurs, les valeurs faciales prime des localisations centrales poursuivent leur tendance haussière. En revanche, dans la plupart des secteurs périphériques, les loyers connaissent des pressions baissières dues à une vacance élevée et à un relatif désintérêt des utilisateurs pour ces localisations. Les mesures d'accompagnement se maintiennent à un niveau élevé avec un fort contraste entre les localisations centrales où elles atteignent 17 % et les secteurs sur-offreurs où elles dépassent les 30 %.

Dans un contexte macro-économique extrêmement mouvant, la recherche d'optimisation des politiques immobilières tant en surface avec le déploiement du flex-office, qu'en coût d'occupation global avec la prise en compte des dépenses énergétiques, devrait nourrir une partie de la demande en 2023. Une demande plus qualitative serait portée par les nouvelles attentes des utilisateurs autour de thématiques fortes telles que l'hybridation des modes de travail et les enjeux de développement durable.

Source : CBRE, MBE Conseil, BNP Paribas Real Estate, JLL.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Demande placée	2 108 000 m²	1 916 000 m²	▲
Taux de vacance	**7,2 %**	**6,8 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**867 €/m²/an**	**805 €/m²/an**	▲

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Volume d'investissement France	29,3 Mds €	28,4 Mds €	▲
Bureau	14,4 Mds €	16,3 Mds €	▼
Commerce	5,5 Mds €	3,2 Mds €	▲
Logistique	6,2 Mds €	6,7 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Bureau Paris	3,25 %	2,60 %	▲
Bureau régions	3,50 %	3,50 %	=
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,40 %	3,05 %	▲
Retail parks	5,10 %	5,50 %	▼
Logistique	4,00 %	3,40 %	▲

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

1/ CONJONCTURE

BUREAUX EN RÉGIONS

L'activité des métropoles régionales n'a pas faibli en 2022. Le besoin de changement post-Covid et le souhait des grands utilisateurs de réorienter leur stratégie immobilière vers des actifs plus vertueux, flexibles et économes ont porté l'activité transactionnelle. Ainsi, avec près de 1,1 million de m² commercialisés dans les six principaux marchés, la demande placée en régions affiche une hausse de 14,5 % sur un an, à un niveau 17 % supérieur à la moyenne décennale. Au-delà de la diversité et de la stabilité du tissu économique local, moins sensible à la conjoncture internationale, cette performance est marquée par le retour des grandes transactions qui ont représenté plus de 50 % des surfaces commercialisées. À la faveur des précommercialisations et des clés en main en nette progression, la part des actifs neufs ou restructurés atteint 60 % des volumes signés.

La consommation de surfaces liée à cette dynamique induit une baisse sensible de l'offre immédiate, qui affiche un recul de 8 % sur un an malgré une légère hausse au quatrième trimestre. Fin décembre 2022, l'offre immédiatement disponible était inférieure à la demande placée observée en 2022. Toutefois, certaines métropoles ont vu leur offre augmenter suite à des livraisons conséquentes et des opérations d'aménagement d'envergure à l'image de l'OIN (Opération d'Intérêt Nationale) de Bordeaux Euratlantique. L'appétence des utilisateurs pour les actifs de dernière génération provoque un asséchement de l'offre neuve et peut impacter l'activité des métropoles régionales par manque d'offres adaptées. Les taux de vacance restent contenus, s'établissant à 3,4 % à Bordeaux, 4,5 % à Lyon et 5,7 % à Lille. Les localisations centrales, qui combinent une très bonne accessibilité et la présence des fonctions décisionnelles connaissent de fortes tensions à l'offre.

Dans ce contexte les valeurs prime connaissent des tensions haussières, notamment dans les localisations centrales. Les marchés les plus établis que sont Lyon, Marseille et Lille affichent des loyers supérieurs à 300 euros quand les autres métropoles régionales affichent des valeurs prime comprises entre 220 et 260 euros. Des pressions à la baisse des loyers faciaux sont observées sur les immeubles moins récents et/ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ou amenée à significativement progresser à court terme.

Source : JLL, CBRE.



TOURISME

2022 s'est imposée comme l'année de la reprise du marché hôtelier partout en Europe. Plusieurs éléments expliquent cette reprise forte et soutenue : la levée des restrictions dans la plupart des pays, le phénomène de « revenge travel » suite à la réouverture des frontières, le taux de change euro-dollar particulièrement favorable au billet vert mais aussi le maintien de la fréquentation de la clientèle domestique. Toujours sous réserve d'une amélioration de la situation géopolitique et de ses conséquences sur l'économie, cette tendance haussière pourrait se poursuivre en 2023 avec le retour de clientèles d'affaires ainsi que de nombreux événements en Europe, à l'instar de la Coupe du Monde de Rugby en France.

L'Europe clôture ainsi l'année avec un taux d'occupation de 59 % au 31 décembre 2022 et un taux d'occupation moyen de 65 % (contre 72 % en 2019) tandis que les prix moyens s'envolaient à 110 euros au 31 décembre pour s'installer sur une moyenne de 109 euros sur toute l'année (contre 96 euros en 2019).

Les hôteliers français ont su tirer profit de cette conjoncture favorable pour augmenter les prix moyens largement au-dessus du niveau de 2019. Ainsi sur les 12 derniers mois, la France enregistre une croissance de son prix moyen de +14 %, une performance dépassant l'inflation. Et même si les taux d'occupation restaient toujours inférieurs à cette année de référence, le RevPAR (Revenu par chambre disponible, utilisé en hôtellerie) 2022 a nettement dépassé 2019. En France, l'année a été rythmée par un rattrapage des performances des régions par Paris et l'Île-de-France. Les régions qui avaient fait preuve de résilience face à la crise sanitaire voient leur taux d'occupation 2022 atteindre 62 % et réduisent ainsi encore un peu plus l'écart avec 2019 (-3 points). L'Île-de-France, portée par le dynamisme retrouvé de la capitale, atteint 65 % de taux d'occupation et 89 euros de prix moyen. Paris atteint des records de RevPAR (155 euros, soit +15 % par rapport à 2019) via un prix moyen élevé de 205 euros et un taux d'occupation de 75 % qui continue de se renforcer pour clôturer 2022 à -5 points de 2019.

Si les bons résultats de 2022 s'expliquent par une nette reprise de l'activité dès le second trimestre sur les différents marchés, ils reflètent aussi une très bonne prise en main de l'inflation par le secteur et rappellent le décalage structurel entre l'offre et la demande d'hébergement hôtelier en Europe. Toutefois, la hausse des coûts de l'énergie, des matières premières et les difficultés de recrutement de l'industrie hôtelière pourraient rendre moins lisibles les performances de l'hôtellerie en 2023.

Dans ce contexte, le volume d'investissement en immobilier de tourisme atteint 2,9 milliards d'euros en France sur l'ensemble de l'année 2022, un volume 74 % au-dessus de la moyenne décennale. Ces volumes en hausse illustrent l'attractivité retrouvée pour cette classe d'actifs par un nombre d'investisseurs variés, convaincus de la pérennité des performances opérationnelles portées par la part croissante des dépenses dans les dépenses de consommation. Les régions se sont montrées une nouvelle fois très attractives et représentent plus de 60 % du volume global investi.

Source : CBRE.

SANTÉ EN EUROPE

Si l'immobilier de santé reste un marché de spécialistes, il n'a cessé de se consolider et de se professionnaliser ces dernières années. En 2022, 11 milliards d'euros ont été investis, en Europe, dans l'immobilier de santé, un volume en retrait sur un an mais qui reste 8 % supérieur à sa moyenne sur les cinq dernières années. Les deux plus grands marchés ont été une fois de plus l'Allemagne avec un volume d'investissement 2022 de 2,4 milliards d'euros, et le Royaume-Uni avec 1,8 milliard d'euros, tandis que la France affichait plus de 1,4 milliard d'euros investis et la Finlande 1,5 milliard d'euros.

Les actifs de santé sont plébiscités par les investisseurs en raison de taux de remplissage élevés, de loyers sécurisés et de cash flows récurrents. L'immobilier de santé remplit en outre les critères d'un investissement refuge grâce à des fondamentaux solides basés sur des tendances long-terme comme la démographie, le vieillissement de la population européenne et l'augmentation des maladies chroniques. La demande se concentre sur des bâtiments durables peu énergivores abritant des concepts de soins de proximité et d'habitats innovants. L'augmentation des coûts de construction et du coût de la dette pourrait venir freiner la production d'actifs de santé neufs alors que la demande de programmes de qualité, notamment pour répondre aux besoins de la population vieillissante en Europe, s'accroît.

Comparativement aux autres classes d'actifs traditionnels, la santé offre des taux de rendement plus attractifs, qui s'échelonnent entre 4,5 % et 6,5 % en Europe. Ils sont également considérés comme plus résilients. Ainsi, en 2022 les taux de rendement des cliniques sont restés stables en France et ont augmenté de 40 points de base aux Pays-Bas alors que ceux des classes d'actifs traditionnels augmentaient, en moyenne, sur la même période, de 45 points de base en France et 70 points de base aux Pays-Bas.

Source : CBRE.



INVESTISSEMENT EN EUROPE

Alors que les deux premiers trimestres de 2022 atteignaient des records, les troisième et quatrième trimestres ont vu les niveaux d'investissement chuter en réponse à la hausse significative des coûts de financement et du réajustement des prix qui en a découlé. Au total, les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe, au cours de l'année 2022, ont atteint 245 milliards d'euros, en ligne avec la moyenne des dix dernières années, mais en baisse de 4 % par rapport à 2021. La phase prolongée de découverte des prix perturbe l'activité transactionnelle, particulièrement pour les classes d'actifs où les taux de rendement étaient les plus faibles. Ainsi, les segments de bureaux et de la logistique affichent des baisses de leur volume d'investissement respectives de -14 % et -7 % sur un an, quand les commerces et les actifs de diversification affichent des hausses de 23 % et 2 % respectivement.

La baisse du volume global d'investissement en Europe cache également des évolutions contrastées selon les pays : ainsi la baisse significative des deux principaux pays, l'Allemagne (-17 %) et le Royaume-Uni (-5 %), est partiellement compensée par un volume en légère hausse en France (+2 %) et des hausses plus marquées dans les plus petits pays tels que la Belgique (+115 %), l'Espagne (+35 %) ou l'Irlande (+20 %). Le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France continuent toutefois à concentrer la majorité de la demande des investisseurs avec des volumes d'investissement respectifs de 58 milliards d'euros, 52 milliards d'euros et 29 milliards d'euros en 2022.

Alors que les deuxième et troisième trimestres 2022 avaient montré les premiers signes de décompression des taux, le quatrième trimestre confirme cette tendance qui s'est généralisée dans tous les marchés européens, poussée par de nouvelles hausses des taux obligataires et une hausse des coûts de financement. En Allemagne, par exemple, le coût des financements long terme des actifs de bonne qualité est passé de moins de 1,25 % en janvier 2022 à plus de 4 % fin décembre, son plus haut niveau depuis 2011. En conséquence, les acteurs ayant recours à la dette ont été évincés du marché. Le mouvement d'ajustement des prix offre cependant des opportunités aux investisseurs en fonds propres. L'année 2023 devrait voir des investisseurs se positionner sur des actifs secondaires afin de les repositionner en améliorant leurs caractéristiques techniques et/ou environnementales.

Fin décembre 2022, les taux de rendement prime bureaux allemands et français s'établissaient autour de 3,5 %, quand ceux d'Amsterdam ou Madrid atteignaient 4 %. La logistique a vu ses taux de rendement afficher les plus fortes décompressions, de l'ordre de 100 points de base, sur les douze derniers mois.

Source : CBRE, BNP Paribas Real Estate

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 31/12/2022
864 532 000 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
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Franck MEYER
David RENDALL
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance
Patrick RIVIÈRE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de 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 l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2022	COLLECTE BRUTE 2022	INVESTISSEMENTS AEM[2]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,34 %	147,2 M€	140,6 M€	76,8 M€

[1] 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.
[2] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

LF Europimmo enregistre en 2022 un montant de collecte nette de 124 millions d'euros. Cette dynamique commerciale a permis à votre SCPI de poursuivre ses investissements en Europe avec 6 acquisitions réalisées sur l'année pour 141 millions d'euros au Royaume-Uni, en Allemagne et en Belgique. 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 près de 60 %.

La hausse des taux survenue au cours de l'été 2022, qui a freiné le recours au financement bancaire, a généré une légère baisse du ratio d'endettement à 19,53 % au 31 décembre 2022.

En 2022, votre SCPI a réalisé ses premiers arbitrages dont l'immeuble du Boulevard Saint-Michel à Paris 5e (75) pour 16,2 millions d'euros ainsi que les parts que la SCPI détenait dans le fonds d'investissement belge propriétaire du siège de Engie à Bruxelles, pour 60,6 millions d'euros, soit un prix net vendeur de 24,3 millions d'euros après remboursement du prêt. Ces deux opérations ont permis de dégager des plus-values distribuables.

Votre SCPI présente un bilan commercial locatif légèrement négatif en 2022. Le stock de locaux vacants s'élève désormais à 28 000 m² et entraîne une baisse du taux d'occupation physique annuel qui s'affiche à 93,0 % (vs. 95,9 % en 2021). Le taux d'occupation financier moyen de l'année (Méthode ASPIM) affiche une baisse moins sensible à 95,8 % (vs. 97,0 % en 2021) en raison des indemnités de loyers perçues sur l'année. Le taux d'encaissement est revenu, quant à lui, au niveau d'avant Covid, proche de 100 %.

Fin 2022, nous avons observé en France, dans un marché immobilier baissier, une bonne résistance des valeurs pour les actifs de bureaux centraux (Île-de-France et régions). Pour les autres marchés européens, les corrections de valeurs d'expertise demandées par les experts locaux sont plus importantes, notamment au Royaume-Uni et aux Pays-Bas, marchés traditionnellement plus volatiles où les corrections sont donc plus marquées. Du côté du marché allemand, nous observons une tendance intermédiaire, avec des valeurs d'expertise en retrait de -3 à -5 %.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de -4,57 % par rapport à l'exercice précédent sans affecter toutefois la valeur de la part. À noter que cette baisse fait suite à une hausse de +5,14 % en 2021.

Les revenus distribués en 2022 sont restés stables à 42,00 euros par part dont 4,20 euros de plus-values, équivalent à un taux de distribution (méthode ASPIM) de 4,34 %, conforme aux prévisions annoncées en début d'année. Les comptes prévisionnels de l'année 2023, hors circonstances exceptionnelles, tablent sur un maintien de cette distribution annuelle.

En 2023, avec une collecte attendue encore élevée les équipes de gestion française, allemande et anglaise devront concrétiser un plan d'investissement de 150 millions d'euros avec un taux de rendement moyen cible en hausse autour de 5,00 %. Votre SCPI poursuivra ses actions d'arbitrages qui permettront de dégager de nouvelles plus-values. Côté locatif, une attention particulière sera portée sur la relocation de 3 actifs allemands libérés en 2022.

NOUVEAUTÉ

Vous pouvez également visionner la présentation, par les gérants, des résultats et faits marquants de votre SCPI en 2022 en vous connectant sur www.scpi-2023.la-francaise.com à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans l'email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	864 532 000 €
Nombre de parts	1 080 665
Capitalisation	1 129 294 925 €
Nombre d'associés	13 760

Prix de souscription par part au 1er janvier 2022	1 045,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2022	1 045,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2022	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2022	961,40 €

	2022 (en euros)	2021 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	52 510 897,11	48 985 448,13
dont loyers	3 743 780,57	4 231 399,80
Total des charges	15 567 779,82	15 893 556,22
Résultat	36 943 117,29	33 091 891,91
Distribution	40 529 209,00	34 583 136,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	864 532 000,00	769 496 000,00
Total des capitaux propres	1 012 898 996,24	897 006 483,80
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	999 318 177,01	886 674 550,95

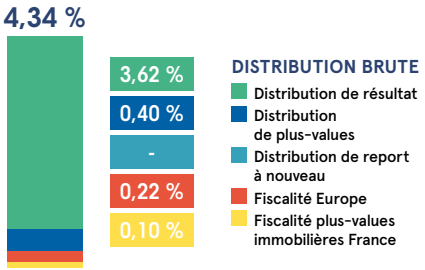
	Global 2022 (en euros)	Par part 2022 (en euros)
Autres informations		
Résultat	36 943 117,29	38,58(1)
Distribution	40 529 209,00	42,00(2)

(1) Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.
(2) Dont 4,20 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 189 577 801,65	1 100,78
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	977 468 845,25	904,51

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (EN EUROS PAR PART)

Distribution	
Distribution de l'exercice 2022(1) (A)	**42,00**
dont distribution de résultat	37,80
dont distribution de plus-values	4,20
dont distribution de report à nouveau	-
Fiscalité payée par le fonds (B)	**3,32**
Fiscalité Europe	2,25
Fiscalité plus-values immobilières France	1,07
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**45,32**



(1) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
(2) 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.
(3) Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

Taux de distribution	
Taux de distribution 2022(2) (C)	**4,34 %**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2021	987,52
Valeur de réalisation 2022	917,12
Variation valeur de réalisation (D)	**-7,13 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier(3) (C)+(D)	**-2,79 %**

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,15 %
10 ans	-
15 ans	-

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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.

Valeur immobilisée des acquisitions	999 318 177,01
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	13 580 819,23
Valeur comptable	**1 012 898 996,24**
Valeur comptable ramenée à une part	**937,29**

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	977 468 845,25
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	13 632 333,61
Valeur de réalisation	**991 101 178,86**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**917,12**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	991 101 178,86
Frais d'acquisition des immeubles	69 791 275,55
Commission de souscription	92 251 517,77
Valeur de reconstitution(1)	**1 153 143 972,18**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**1 067,07**

(1) Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] EN DIRECT
5

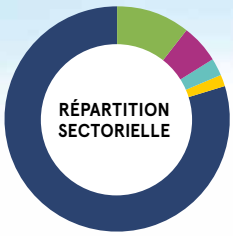
NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI
47

SURFACE EN EXPLOITATION
266 325 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
28 085 m²

[1] Détenus au 31/12/2022.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2022



Bureaux
79,61 %

Commerces
10,65 %

Hôtels,tourisme et loisirs
5,66 %

Santé et éducation
2,34 %

Logistique et locaux d'activités
1,74 %



France
11,98 %

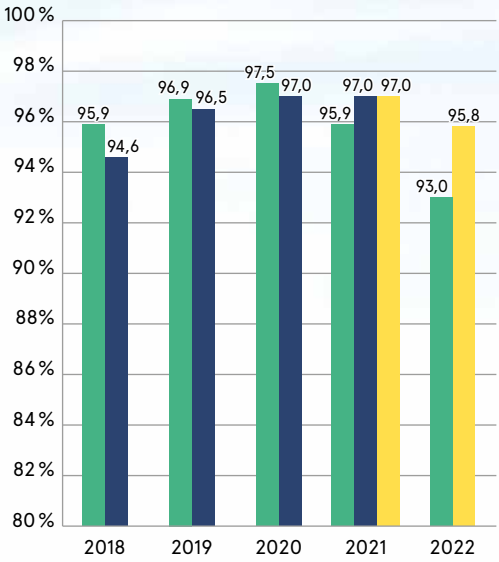
Paris	2,25 %
Île-de-France	5,64 %
Régions	4,09 %

Europe
88,02 %

Allemagne	59,84 %
Royaume-Uni	12,83 %
Pays-Bas	7,25 %
Belgique	3,63 %
Irlande	2,30 %
Luxembourg	2,17 %

TAUX D'OCCUPATION

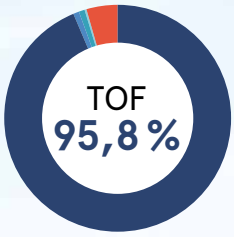
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



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 2022



Locaux occupés
94,0 %

Locaux occupés sous franchise
0,9 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,7 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,2 %

Locaux vacants en recherche de locataire
4,2 %

CONCENTRATION LOCATIVE

319
baux

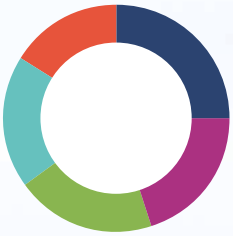
100 %
des loyers

Top 20
des locataires

61 %
des loyers

5
principaux locataires

26,3 %
des loyers



STEAG
6,6 %

CENTER PARCS BUNGALOWPARK ALLGÄU
5,3 %

DEUTSCHE BAHN
5,3 %

GEWOFAG HOLDING
5,0 %

KAUFLAND
4,2 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
6,4 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX DES 5 PRINCIPAUX ACTIFS (EN LOYER FACIAL)

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Victoria Office HAMBURG - ALLEMAGNE	3,6
Rüttenscheider Straße 1-3 ESSEN - ALLEMAGNE	6,8
101 Barbirolli Square Manchester GRANDE-BRETAGNE	6,7
TwoTowers BERLIN - ALLEMAGNE	7,4
Le Cityscope MONTREUIL (93)	3,4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2022

En 2022, LF Europimmo a réalisé 6 investissements pour un montant immobilier de

140,6 M€ HT AEM[1]

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

BRISTOL – ROYAUME-UNI
GILBERT HOUSE & 41 CORN STREET

Il s'agit de l'acquisition de deux actifs mitoyens situés dans le centre-ville de Bristol composés de bureaux et de commerces en rez-de-chaussée, le Gilbert House, bâtiment de style Art Déco d'environ 1 200 m² en R+5 et le 41 Corn Street d'environ 2 200 m² en R+6. Rénovés en 2020 et 2021, les deux immeubles offrent chacun des locaux de qualité avec terrasses et local à vélos. Les deux actifs disposent d'un label énergétique performant. Loués à 3 locataires, ces actifs ont été acquis pour 26,5 M€ AEM[1].

Surface : **3 478 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **26 799 288 €**
Au 31/12/2022, la SCPI LF Europimmo détient 80,24 % de la SCI LF UK Office.
Signature : **04/02/2022**

BUREAUX / COMMERCES



DUBLIN – IRLANDE
BALLINTAGGART HOUSE

Situé dans une banlieue aisée du sud de Dublin, le bâtiment, réparti sur trois niveaux, offre environ 1 800 m² rénovés à usage médical, 57 emplacements de parking, un local à vélos et des espaces verts. Initialement autorisé en immeuble de bureaux, ce bâtiment comprend désormais des salles de consultation, des salles d'échographie, des salles de traitement, des bureaux administratifs et des locaux pour le personnel. L'actif bénéficie du « Building Energy Rating » B3, il est équipé en éclairage LED et est approvisionné en électricité renouvelable.

L'immeuble est loué, dans le cadre d'un bail ferme de près de onze ans à Xentra Pharm Limited, opérant sous l'enseigne de Sims IVF, l'une des principales cliniques de fertilité en Irlande avec deux autres sites à Swords et Cork et trois satellites à Carlow, Dundalk et Limerick. Virtus Health, la société mère de Sims IVF, est l'un des cinq principaux fournisseurs de traitements de fertilité au monde, avec une forte implantation en Australie, à Singapour, au Royaume-Uni et au Danemark. Sims IVF compte environ 100 employés en Irlande.

Cet actif a été acquis pour 11,7 M€ AEM[1].

Surface : **1 817 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **589 000 €**
Au 31/12/2022, la SCPI LF Europimmo détient 5,02 % de la SCI LF Ireland Healthcare.
Signature : 13/05/2022

SANTÉ



[1] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

NUREMBERG – ALLEMAGNE
LINA-AMMON-STRASSE 10

L'immeuble se situe à l'entrée du parc d'affaires Eurocom à Nüremberg Langwasser au sud-est du centre-ville. Il bénéficie d'une excellente accessibilité via le métro ligne U1, de nombreuses lignes de bus mais également de la proximité d'un parking public de 300 places. La surface globale de l'actif est de 24 943 m² en R+6, dont 17 637 m² d'activités et 7 306 m² de bureaux.

Il s'agit d'un immeuble loué auprès de 2 locataires avec une durée résiduelle du bail de 16,8 ans pour le principal locataire Imaging GmbH (80 % des surfaces) et 2,8 ans pour Nürnberg Messe GmbH (20 % des surfaces). Cet actif a été acquis pour 40,1 M€ AEM[1].

Surface : **24 943 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **22 198 600 €**
Au 31/12/2022, la SCPI LF Europimmo détient 55,00 % de la SCI LF Germany Urban Logistics.
Signature : 01/09/2022

LOGISTIQUE / BUREAUX



NUREMBERG – ALLEMAGNE
HANSASTRASSE 33

L'immeuble se situe au sud-ouest de Nuremberg, où de nombreux commerces et des sociétés telles que Bosch et ThyssenKrupp sont implantés. L'actif bénéficie d'une excellente desserte avec la gare centrale de Nuremberg à 13 minutes par l'U Bahn 2 et à 1 minute de l'accès à l'A73. La surface globale de l'actif est de 4 810 m² en R+5 offrants des plateaux lumineux d'environ 850 m² avec un showroom au RDC. Livré en 2020, il est certifié DGNB Gold et bénéficie d'une excellente performance énergétique. Il est loué à un monolocataire, Kiveda Holding GMBH, dont le nom commercial est Küchen, un fabricant allemand de cuisines dans le cadre d'un bail ferme avec une durée résiduelle du bail de 8,8 ans. Cet actif a été acquis pour 20,9 M€ AEM[1].

Surface : **4 810 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **21 267 106 €**
Au 31/12/2022, la SCPI LF Europimmo détient 80,88 % de la SCI LF Germany Office 2.
Signature : **08/09/2022**

BUREAUX



MANCHESTER – ROYAUME-UNI
101 BARBIROLLI SQUARE, M2 3BG

Cet immeuble de bureaux est localisé dans le quartier tertiaire de Saint Peter's Square au cœur du centre-ville de Manchester, deuxième métropole d'Angleterre. L'immeuble bénéficie de deux arrêts du réseau Metrolink à moins de 500 mètres, Saint-Peter's Square et Deansgate-Castlefield, ce dernier étant un des principaux hubs de transport de la ville. Les gares ferroviaires de Deansgate et Oxford Road sont à moins de 5 minutes à pied et les gares de Piccadilly et Victoria sont à 5 minutes en tramway (Metrolink).

Restructuré en 2018 et comprenant l'installation d'un système GTB, de pompes à chaleur, d'un faux-plancher, de terrasses accessibles et d'un local, vélo, le bâtiment offre des bureaux de première qualité en R+6 avec 68 places de parking sur deux niveaux en infrastructure. Des travaux d'aménagements intérieurs importants viennent également d'être réalisés dans le cadre de l'installation du gouvernement anglais sur les plateaux supérieurs.

L'actif développe une surface de 8 161 m², il a été acquis pour 58,9 M€ AEM[1] et est entièrement loué à deux locataires.

Surface : **8 161 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **53 723 405 €**
Au 31/12/2022, la SCPI LF Europimmo détient 80,24 % de la SCI LF UK Office.
Signature : **20/12/2022**

BUREAUX



[1] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

ANVERS – BELGIQUE
ROCAILLE – MECHELSESTEENWEG 176

Il s'agit de deux immeubles de bureaux mitoyens l'Archimède et le C-Hive édifiés à Anvers, deuxième ville de Belgique. Ces immeubles sont situés à 200 m du tramway, à 10 minutes à pied du centre-ville et à 2 km de la gare d'Anvers-Central. L'ensemble est situé le long de la Mechelsesteenweg dans le quartier Harmonie d'Anvers. L'Archimède est un hôtel particulier de standing en R+2, construit en 1929 et rénové en 2016 et 2020 développant 1 882 m² de bureaux, avec 486 m² de surface mixte au sous-sol. Le bâtiment a été entièrement redécoré et chaque pièce a son propre caractère créatif et fonctionnel. L'actif comprend 3 parkings en sous-sol et 30 extérieurs. Le C-Hive est un immeuble de bureaux moderne, entièrement rénové en 2019, d'une surface totale de 5 221 m² en R+9. Le rez-de-chaussée se compose d'un hall d'entrée de standing, de salles de réunion et d'espaces réservés aux séminaires. Le dernier étage comporte une terrasse de 154 m² donnant sur la ville. Le C-Hive offre des plateaux fonctionnels et divisibles de 555 m² autour d'un noyau central. Au sous-sol l'actif bénéficie d'une salle de fitness avec douches ainsi que des archives. L'immeuble comporte 62 parkings en sous-sol ainsi que 95 places de stationnement pour vélos. Ainsi, l'ensemble développe une surface totale de 7 589 m² et est loué à 7 locataires avec une WALB de 6,8 ans. Il a été acquis pour 23,4 M€ AEM[1].

Surface : **7 589 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **21 608 494 €**
Au 31/12/2022, la SCPI LF Europimmo détient 100,00 % du FIIS D-Square Real Estate.
Signature : **20/10/2022**

BUREAUX



INVESTISSEMENT REALISÉ VIA UNE SCI DÉTENUE PAR LF EUROPIMMO

En 2022, la SCI LF UK Office, détenue à 80,24 % par LF Europimmo, a réalisé l'acquisition décrite ci-dessous. Votre SCPI n'a pas participé au financement de cette acquisition mais devient donc indirectement propriétaire de cet actif.

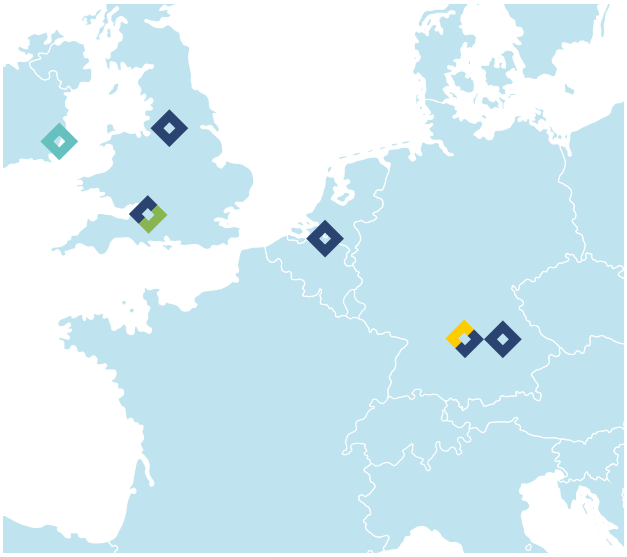
LONDRES – ROYAUME-UNI
111 CANNON STREET

L'immeuble se trouve au cœur de la City de Londres, à 185 m de la Banque d'Angleterre, en face de la gare de Cannon Street et à 600 m de la Cathédrale Saint-Paul. Le bâtiment a été construit en 2018. L'immeuble est classé EPC 'A', Breeam « Excellent » et dispose de nombreux services pour les salariés ainsi que plusieurs terrasses. Cet immeuble a été acquis pour 34,7 M€ AEM[1] et est loué à 6 locataires avec une durée résiduelle ferme des baux de 4,1 ans.

Surface : **1 706 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **0 €**
Au 31/12/2022, la SCPI LF Europimmo détient 80,24 % de la SCI LF UK Office.
Signature : **31/05/2022**

BUREAUX





[1] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2022

En 2022, LF Europimmo a initié un plan d'arbitrage et cédé 2 actifs pour un montant total de 76,8 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[1] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[1]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2021 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2021 (euros)	Prix de cession brut (euros)
05/10/22	Bolivar (2 batiments North & Star) 34 boulevard Simon Bolivar BE 1010 BRUXELLES	BUR	15,23	11 723	-	29/09/17	22 284 501[2]	60 821 257	60 627 260
15/12/22	91 boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	BUR	20	1 261	1 261	08/12/16	11 376 564	12 300 000	16 205 184
Total général				**12 984**	**1 261**		**33 661 065**	**73 121 257**	**76 832 444**

[1] Quote-part détenue par la SCPI.
[2] Ce montant correspond à la valeur des titres du fonds « Bolivar JV Bel » détenus par LF Europimmo. Le prix de cession des 2 actifs du fonds est de 398 M€, auquel un remboursement d'emprunt de 228,6 M€ s'applique. Le prix net vendeur pour LF Europimmo est de 24,3 M€.

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2022

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP[1] (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Extension	Cours du Midi 10-10 bis cours de Verdun 69002 LYON	BUR	5 948	540	540 *100 %*	10/2022	CHAMBERSIGN FRANCE : avenant d'extension 6/9 ans.
Location	Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	BUR	7 864	2 367	1 184 *50 %*	03/2022 04/2022 12/2022	165 m² CABINET ECTARE : bail commercial 6/9 ans, 804 m² I-RUN : bail commercial 6/9 ans, 215 m² ECOLE SUP'PARIS ONLINE : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	400 promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 595	684	137 *20 %*	06/2022	SKINNATE : bail commercial 3/6/9 ans.
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Location	2 semple Street GB EH3 8BL EDINBURGH	BUR	4 218	682	547 *80,24 %*	07/2022	DWF Group PLC : bail commercial 10 ans.
Location	Primavera Breite strasse 47-53 D 23552 LUBECK	BUR	5 997	639	528 *82,68 %*	09/2022	SOSTRENE GRENE : bail commercial 6 ans.
Location	Koivistokade 60-82 NL 1076 EL AMSTERDAM	BUR	4 811	1 165	583 *50 %*	01/2022 02/2022 04/2022 06/2022	91 m² RAINS : bail commercial 5 ans, 230 m² CONTENTOO BV : bail commercial 5 ans, 180 m² VILLAIN STUDIO : bail commercial 5 ans, 82 m² OGURY : bail commercial 5 ans.

[1] Quote-Part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2022

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) *(%)*	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
91 boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	BUR	6 306	6 306	1 261 *20 %*	12/2021	ORANGE (avant restructuration). Vendu en 12/2022.
Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	BUR	7 864	1 607	804 *50 %*	03/2022	SEPTEO POLE IMMOBILIER.
400 promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 595	1 459	292 *20 %*	03/2022	EY SERVICES. Locaux repris partiellement par SKINNATE
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	BUR	30 270	30 270	14 837 *49,02 %*	11/2022	PORSCHE. Flux sécurisé jusque fin 2024.
Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	BUR	38 623	914	182 *20 %*	06/2022	Résiliation partielle de l'AFPA.

[1] Quote-Part de la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

VACANTS

Au 31 décembre 2022, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 28 085 m² (2 494 m² fin 2021) et se répartissent comme suit :

Paris	29 m²	0,1 %
Île-de-France	574 m²	2,0 %
Régions	698 m²	2,5 %
Europe	26 784 m²	95,4 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2022 un loyer potentiel de 4,7 millions d'euros par an, en ce compris l'indemnité de 1,9 million d'euros par an versée par Porsche (Lumicon à Stuttgart) jusqu'en novembre 2024.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2022 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP[1] (m²) *(%)*	Commentaires
Dont actifs en direct					
Cours du Midi 10-10 bis cours de Verdun - 69002 LYON	BUR	5 948	698	698 *100 %*	Commercialisation en cours. Mission d'assistance à la commercialisation avec LEONIS.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART	BUR	30 270	30 270	14 838 *49,02 %*	Actif en cours de repositionnement en vue d'une relocation multilocataire.
Elisabethstraße 65 DE 40217 DUSSELDORF	BUR	8 695	8 581	4 206 *49,02 %*	Commercialisation et repositionnement en cours. Signature d'un bail sur le RDC et 1er étage sur 1 207 m² - effet T1 2023. Négociation en cours pour le solde des surfaces vacantes.
Campus 53 Ferdinand Happ Straße 53 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	BUR	6 730	6 730	3 299 *49,02 %*	Signature avec SLEEVES-UP - effet 02/2023 pour 6 mois sur 656 m² (100 %) (82 €/m²). Bail longue durée en cours de négociation sur 861 m² (100 %). Repositionnement en actif multilocataire.
90 Bartholomew close GB EC1A 7BN LONDRES	BUR	2 873	1 030	826 *80,24 %*	COMMERCE : négociation en cours pour le RDC et le R-1. BUREAUX : repositionnement et rénovation finalisés.
C-HIVE Mechelsesteenweg 176 / 180 - BE 2018 ANVERS	BUR	5 521	1 508	1 508 *49,02 %*	Après la location à la société GERANTIS en 01/2023, reste 401 m² d'archives.
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 - DE 80687 MUNICH	BUR	14 185	1 474	723 *49,02%*	Commercialisation en cours.

[1] Quote-Part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 31/12/2022 au 29/06/2023) portent sur 5 358 m², soit 2,01 % de la surface en exploitation (266 325 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) *(%)*	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	7 966	1 593 *20 %*	05/2023	880 m² MARIGNAN. 713 m² TRANSCOVO. Deux contacts en cours sur le 8e étage. Définition de la stratégie des travaux en cours.
Cours du Midi 10-10 bis cours de Verdun - 69002 LYON	BUR	5 948	942	942 *100 %*	01/2023	AXELTIM. Repreneur identifié.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Laimer Atrium 314 Landberger Straße D 80687 MUNICH	BUR	14 250	1 795	880 *49,02 %*	12/2022	Départ de SALT SOLUTION. Bail signé avec SLEEVES UP pour 03/2023 sur 782 m² (100 %).
Muiderstraat 1-9 Rapenburgerstraat 175-179 NL 1007 KE AMSTERDAM	BUR	2 731	2 731	1 366 *50 %*	01/2023	BAXTER BUILDING. Fin du contrat en cours, le locataire repart pour un bail de 10 ans.
Ansgari Haus Obernstraße 65-71 - DE 28207 BREMEN	BUR	7 529	2 430	2 009 *82,68 %*	12/2022	APPELRATH CUPER sur 2 430 m² (100 %). Prorogation signée de 3 ans jusqu'en 2025.
Danzigerkade 16 NL 1013 AP AMSTERDAM	BUR	6 813	1 107	554 *50 %*	01/2023	EUROP WATCH. Renouvellement en cours de finalisation pour 5 années supplémentaires.
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 - D 20457 HAMBURG	BUR	17 023	590	477 *80,88 %*	04/2023	TVM 409 m². ARCUS 68 m².

[1] Quote-Part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, l'apparition de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 38 145,16 euros.

Au 31 décembre 2022, la provision pour créances douteuses s'établit à 52 093,33 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-contre reprennent :

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

2022	En euros
Travaux réalisés	101 824,99
Provisions pour travaux au 31 décembre	51 514,38

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
6 avenue Georges Pompidou	BALMA	Création sanitaire et climatisation RDC	27 368,12
10 – 10 bis cours de Verdun	LYON	Création d'une centrale	3 600,00
400 Promenade des Anglais	NICE	Création réseau eau glacé	2 613,24

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
91 boulevard Saint-Michel	PARIS	Restructuration (propriété vendue)	(92 539,80)

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
6 avenue Georges Pompidou	BALMA	Rénovation palier, hall et sanitaires	130 229,77

TRAVAUX NON COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
400 Promenade des Anglais	NICE	Sécurisation du parking sous-sol	8 147,25
6 avenue Georges Pompidou	BALMA	Création d'un disjoncteur	2 500,16
91 boulevard Saint-Michel	PARIS	Diagnotics DPE	1 055,60
4 place du 8 mai 1945	LEVALLOIS-PERRET	Modernisation de 3 caméras	90,89

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
400 Promenade des Anglais	NICE	Audits technique des façades	915,80
91 boulevard Saint-Michel	PARIS	Audits technique	440,00
4 place du 8 mai 1945	LEVALLOIS-PERRET	Réparations des portes	52,80

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

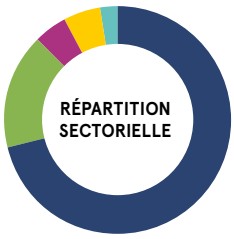
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI LF Europimmo s'élève au 31 décembre 2022 à 1 189 577 802 euros, dont 80 393 892 euros d'actifs détenus en direct et 1 109 183 910 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de -4,57 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de LF Europimmo est de 262 786 m².

Répartition par nature de locaux



Bureaux 71,25 %

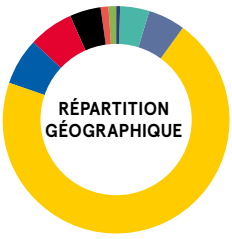
Commerces 16,32 %

Hôtels, tourisme et loisirs 4,91 %

Logistique et locaux d'activités 5,22 %

Santé et éducation 2,30 %

Répartition géographique



Paris 0,77 %

Île-de-France 4,07 %

Régions 5,28 %

Allemagne 70,32 %

Grande Bretagne 6,69 %

Pays-Bas 6,40 %

Belgique 4,36 %

Luxembourg 1,15 %

Irlande 0,96 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022[1]

	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	23 747 163,97	3 005 000,00				26 752 163,97	2,25 %
Île-de-France	67 146 238,59					67 146 238,59	5,64 %
Régions	17 948 000,00	3 426 856,57			27 327 796,77	48 702 653,34	4,09 %
Allemagne	525 085 535,21	120 214 669,86	45 809 470,73	20 680 045,12		711 789 720,92	59,84 %
Royaume-Uni	152 598 101,49					152 598 101,49	12,83 %
Pays-Bas	86 229 982,75					86 229 982,75	7,25 %
Belgique	21 606 300,00		21 545 172,00			43 151 472,00	3,63 %
Irlande	26 831 974,10				518 830,22	27 350 804,32	2,30 %
Luxembourg	25 856 664,26					25 856 664,26	2,17 %
Total €	**947 049 960,38**	**126 646 526,43**	**67 354 642,73**	**20 680 045,12**	**27 846 626,99**	**1 189 577 801,65**	
Total 2021	*966 119 839,14*	*127 779 433,71*	*66 447 578,04*		*27 236 356,00*	*1 187 583 206,89*	
Total %	**79,61 %**	**10,65 %**	**5,66 %**	**1,74 %**	**2,34 %**		**100,00 %**

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

PATRIMOINE DETENU AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION ET EN EUROS)

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	178 198,26	41 012,83	12 915,34	13 718,78	91,30	245 936,53
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	830 745 496,99	140 243 538,62	64 767 686,47	21 121 366,08	535 161,44	1 057 413 249,61
Valeurs estimées du patrimoine	897 410 721,79	123 219 669,86	67 354 642,73	20 680 045,12	518 830,22	1 109 183 909,72

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 d'engagement au 31 décembre 2022 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 35,00 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	35,00 %	381,91
Dettes et engagements	19,53 %	248,63
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 5,2 ans)	19,14 %	243,63
- dont emprunts court terme	0,39 %	5,00
- 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

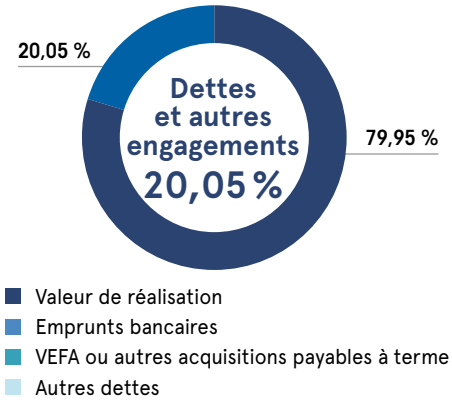
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 119 % de la valeur des actifs.

[1] 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 2022

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2022 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



FINANCEMENTS MIS EN PLACE HORS VEFA EN EUROS (MÉTHODE ASPIM)

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(5 000 000,00)	(243 625 887,44)	(248 625 887,44)

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Nous vous informons que la SCPI étant classée article 9 du Règlement SFDR, il a été inséré dans la note d'information, au 1er janvier 2023, une annexe RTS.

Par ailleurs, le document d'informations clés de la SCPI a été mis à jour au 1er janvier 2023 conformément au Règlement Délégué (UE) 2017/653 de la Commission du 8 mars 2017.

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital

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

Risque de marché immobilier

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

Risque de liquidité

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

Risque lié au crédit

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

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

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre 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 232 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 12 876 895,35 euros (dont 10 731 218,60 euros de part fixe et 2 145 676,75 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 revue en 2022 et le seuil au-delà duquel 50 % de la rémunération variable doit être étalée sur 3 ans pour le personnel identifié est passé de 200 à 100 000 euros.

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[1].

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 ou compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien http://lfgrou.pe/digital et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

[1] https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

LA FRANÇAISE, INVESTISSEUR RESPONSABLE

En tant que gestionnaire d'actifs engagé et responsable, le développement durable est au cœur de notre vision.

Nous bâtissons notre stratégie sur une approche durable de l'investissement et de la gestion favorisant la résilience de nos actifs immobiliers et protégeant ainsi la valeur pour tous sur le long terme.

Notre démarche se fonde sur le respect des Accords de Paris pour limiter le réchauffement climatique et viser la neutralité carbone en France à l'horizon 2050 en lien avec la Stratégie Nationale Bas Carbone. Nous mettons en œuvre une méthodologie exigeante d'alignement des émissions de CO_2 avec des trajectoires de décarbonation 1,5°C. Et nous agissons en faveur du climat au cours de toutes nos phases d'intervention selon une approche hiérarchisée : ÉVITER, RÉDUIRE et COMPENSER les émissions de CO_2.

Nous veillons, par ailleurs, à réduire les pressions et impacts sur la biodiversité en protégeant les espaces naturels, par une politique de gestion des espaces verts « zéro phyto » et par une restauration de la biodiversité.

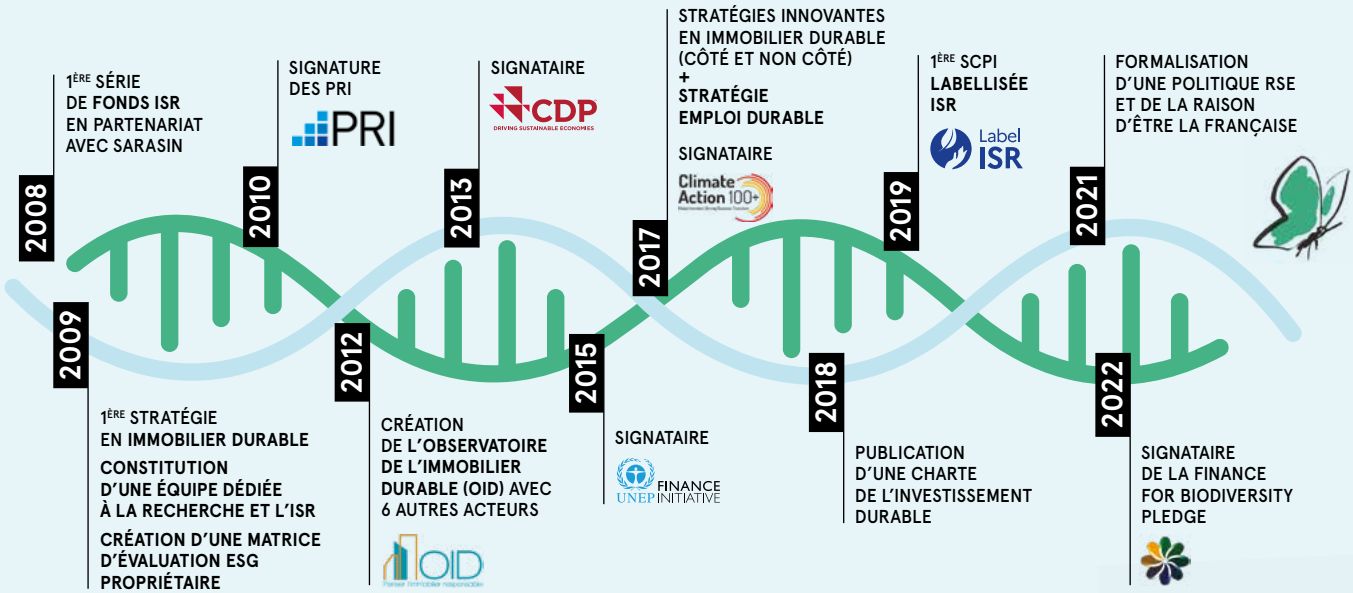
Résolument engagée, La Française Real Estate Managers a pour ambition d'atteindre 3 ODD (objectifs de développement durable) en participant à :

- **L'atténuation du changement climatique ;**
- **L'adaptation au changement climatique ;**
- **La lutte pour préserver la biodiversité.**



UN ADN EXTRA-FINANCIER DE PRÈS DE 15 ANS

Depuis 15 ans, La Française Real Estate Managers est un véritable laboratoire d'expérimentation pour le monde de demain.







Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions. Photos non contractuelles.

UNE MÉTHODOLOGIE PORTÉE PAR DES INITIATIVES CONCRÈTES

L'horizon temporel se resserre. Les impacts du changement climatique s'accélèrent. Alors que ces enjeux pouvaient apparaître de long terme pour beaucoup d'acteurs il y a encore quelques années, ils s'inscrivent désormais dans un horizon compatible avec l'horizon de détention des actifs immobiliers. La résilience des actifs immobiliers doit s'anticiper. La philosophie d'investissement de La Française est d'accompagner la transition de ses actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue de leur positionnement responsable. Cette politique a certes un coût, mais si les actions sont réalisées progressivement aux moments opportuns pour chacun des actifs, ce coût reste marginal comparé à la perte de valorisation et de liquidité qu'encourent ceux gérés sans prendre en compte les critères ESG.

Plutôt que d'exclure les actifs les plus compromis sur le plan ESG, La Française accompagne la transition de ses investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable. Le choix est celui de l'engagement sur la base du jugement de leur capacité d'adaptation et d'innovation.

Virginie Wallut, *Directeur de la Recherche et de l'ISR Immobilier, La Française REM*

INTÉGRATION DES DONNÉES ESG

Les données ESG sont intégrées dans les processus d'investissement de manière aussi systématique et rigoureuse que les données financières. L'intégration des critères ESG et Climat en immobilier se décline selon quatre axes :

Environnemental

Réduire les impacts négatifs de nos actifs immobiliers et conserver la biodiversité

Sobriété énergétique
Réduction des émissions de CO_2

Social

Proposer des actifs immobiliers utiles et centrés autour des besoins des utilisateurs

Nouveaux usages
Flexibilité
Accessibilité
Convertibilité

Gouvernance

Sensibiliser et fédérer autour de notre démarche ESG

Property managers
Collaborateurs
Fournisseurs
Locataires

Climatique

Accroître la résilience de nos actifs en analysant leur vulnérabilité face aux risques climatiques physiques et en déterminant des actions de réduction

Résilience
Actions

UNE SÉLECTION RIGOUREUSE ET UNE GESTION DURABLE DU PATRIMOINE

PHASE ACQUISITION

- Réalisation d'un audit ESG ;
- Analyse de conformité à la charte de construction neuve qui vise la préservation des ressources et l'intégration du bâtiment dans son territoire ;
- Définition des objectifs de réduction basée sur les consommations réelles (conformément au décret tertiaire et alignés à l'accord de Paris).

PHASE GESTION

- Mise en place et suivi des plans d'amélioration des immeubles (gestion optimisée de la consommation d'eau et d'énergie, utilisation d'énergie renouvelable, contrôle qualité de l'eau et de l'air, tri et traitement des déchets, aménagements pour favoriser les mobilités douces, sensibilisation et formation...) ;
- Suivi des trajectoires de décarbonation ;
- Suivi des risques de durabilité : calcul de l'impact financier ;
- Conservation, protection et restauration de la biodiversité.

CAMPUS CYBER – LA DÉFENSE – PUTEAUX (92)
Immeuble aligné avec la taxonomie verte européenne



Nous vous invitons à consulter l'annexe Extra Financière jointe à ce rapport annuel qui répond aux exigences règlementaires européennes en terme de transparence sur les actions menées par votre fonds.

Cette annexe est également disponible à la rubrique produit du site La Française :

https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/

Onglet document.

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions[1] (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre[2]
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
2022	864 532 000,00	124 140 775,00	1 080 665	13 760	11 772 468,40	1 045,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	1 015,00	1 015,00	1 030,00	1 045,00	1 045,00
Distribution versée au titre de l'année N (euros)[1]	42,39	41,76	42,00	42,00	42,00
- dont distribution de report à nouveau (en %)	*7,67*			*4,31 %*	
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)					*10,00 %*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	4,18 %	4,05 %	4,02 %	4,02 %	4,02 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)				1,86	3,32
Taux de distribution (méthode ASPIM) (en %)[3]				4,20 %	4,34 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	1,09	2,61	4,34	2,79	3,67

[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 de part 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.

MARCHÉ DES PARTS EN 2022 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles	118 795	12,35 %
Parts retirées avec contrepartie	22 024	2,29 %
Parts cédées de gré à gré	263	Non significatif
Parts transférées par succession et/ou donation	3 925	0,40 %
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

La diversification géographique de cette SCPI européenne et la qualité des opérations retenues pour la constitution de son patrimoine ont séduit de nombreux nouveaux investisseurs en 2022 (+2 209 associés). La collecte de capitaux s'est élevée à 147 millions d'euros. Compte tenu du retrait de 22 024 parts, 124 millions d'euros ont été apportés à la SCPI dont la capitalisation s'élève à 1,1 milliard d'euros au 31 décembre 2022.

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)
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
2022	22 024	2,29 %	1 mois	-	3 856,89

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	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	40,92	96,69	44,29	93,03	41,98	88,64	39,62	92,59	40,87	99,49
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,40	3,31	2,97	6,25	5,36	11,32	3,14	7,34	0,05	0,13
Produits divers			0,34	0,72	0,02	0,04	0,03	0,07	0,16	0,38
Total des revenus	**42,32**	**100,00**	**47,61**	**100,00**	**47,36**	**100,00**	**42,79**	**100,00**	**41,08**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	1,21	2,86	1,29	2,70	1,14	2,41	0,90	2,11	0,74	1,79
Autres frais de gestion[1]	0,43	1,01	0,51	1,08	0,44	0,94	0,23	0,53	0,36	0,87
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,06	0,15	0,04	0,07	0,02	0,04			0,02	0,05
Charges immobilières non récupérées	1,36	3,21	1,89	3,97	1,62	3,42	1,53	3,57	1,27	3,08
Sous total - charges externes	**3,06**	**7,23**	**3,72**	**7,82**	**3,22**	**6,80**	**2,66**	**6,21**	**2,38**	**5,80**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)		0,01	0,01	0,02	0,03	0,07	0,07	0,17	0,08	0,18
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[2]	0,10	0,23	0,07	0,14	0,06	0,12	(0,13)	(0,29)	0,04	0,10
Sous total - charges internes	**0,12**	**0,28**	**0,16**	**0,34**	**0,11**	**0,22**	**0,06**	**0,15**	**0,11**	**0,28**
Total des charges	**3,18**	**7,51**	**3,89**	**8,17**	**3,33**	**7,03**	**2,60**	**6,07**	**2,49**	**6,07**
Résultat	**39,14**	**92,49**	**43,72**	**91,83**	**44,04**	**92,97**	**40,19**	**93,93**	**38,58**	**93,93**
Variation du report à nouveau	(3,25)	(7,68)	1,96	4,12	2,04	4,31	(1,81)	4,23	1,00	2,42
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	42,39	100,17	41,76	87,71	42,00	88,67	42,00	98,16	42,00	102,24[3]
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	41,77	98,73	40,97	86,06	40,34	85,17	41,01	95,85	41,29	100,51

[1] 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.
[2] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.
[3] Dont 4,20 euros prélevés sur la réserve de plus-values.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2021[1]	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	978 739 674,88	124 140 775,00	1 102 880 449,88
Cessions d'immeubles		11 537 912,18	11 537 912,18
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	(772 323,39)	(1 698 646,10)	(2 470 969,49)
Plus et moins-values sur cessions de parts		2 472 709,25	2 472 709,25
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(83 642 921,82)	(10 306 465,05)	(93 949 386,87)
Achats d'immeubles	(85 973 964,53)	(206 120,54)	(86 180 085,07)
Achats de parts de sociétés immobilières	(800 406 707,97)	(146 279 713,30)	(946 686 421,27)
Cessions de Parts		22 284 500,75	22 284 500,75
Sommes restant à investir	**7 943 757,17**	**1 944 952,19**	**9 888 709,36**

[1] Depuis l'origine de la société.

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

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

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

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 2022 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	51 823 991
Autres charges déductibles	15 290 600
Intérêts d'emprunts	2 956 493
Revenu net	33 576 898
Soit par part pleine jouissance	35,07
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	28 733 716
Soit par part pleine jouissance	30,01

Revenu financier	En euros
Revenu	2 289 926
Soit par part en pleine jouissance	2,37
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	2,27
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt	2 289 926
Soit par part en pleine jouissance	2,37

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	43 739 300
Réintégration	3 053 733
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	42 174 645
Résultat fiscal	4 618 388

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	43 739 300
Réintégration	3 053 733
Déduction	35 386 331
Résultat fiscal	11 406 702

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2023 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
882,89	122,07

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2023.

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 31/12/2022								
Fournisseurs		1 919 723,12						1 919 723,12[1]
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**1 919 723,12**						**1 919 723,12**
Échéances au 31/12/2021								
Fournisseurs		3 779 742,76						3 777 240,19
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**3 779 742,76**						**3 777 240,19**

[1] Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

RÉSULTATS DES SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION ET EN EUROS)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	3 755 304,35	42 736 693,81	46 491 998,16
Charges non récupérables	(1 114 272,21)	(2 754 266,12)	(3 868 538,33)
Travaux non récupérables et gros entretien	13 565,28	449 751,39	463 316,67
Impact des douteux	(38 145,16)	(829 242,16)	(867 387,32)
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la société de gestion	(704 626,46)	(4 081 428,45)	(4 786 054,91)
Autres charges d'exploitation	(420 003,30)	(962 451,21)	(1 382 454,51)
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	(19 743,63)	(2 816 891,34)	(2 836 634,97)
Autres charges financières		(132 686,44)	(132 686,44)
Produits financiers	50 550,45	145 035,85	195 586,30
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	138 916,04	4 023,47	142 939,51

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications des statuts de votre SCPI.

PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES ET DE NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Il vous est proposé de simplifier les modalités de transmission des informations devant être fournies par le cessionnaire désirant céder tout ou partie de ses parts et d'ajouter que la demande de cession peut être effectuée par courriel.

Par ailleurs, suite à l'allègement des règles relatives au nantissement des parts sociales, il vous est proposé de supprimer la référence à l'obligation de notifier un projet de nantissement par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et d'insérer la possibilité de notifier le nantissement par lettre ou par courriel.

Ainsi, les paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts seraient rédigés comme suit :

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

(...)

1.1 Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou par courriel, en indiquant les nom, prénom, adresse du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

PRÉCISION RELATIVE AUX MODALITÉS DE PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

S'agissant de la prime d'émission, il est rappelé que l'article XXVII des statuts relatifs à la répartition des résultats prévoit qu'un montant permettant de maintenir le report à nouveau existant pourra être prélevé, par la société de gestion, sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite.

Il est proposé d'indiquer que ce même montant pourra également permettre de maintenir le niveau de stock de plus ou moins-values existant.

L'article XXVII « Répartition des résultats » serait donc rédigé comme suit :

« Article XXVII : Répartition des résultats

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

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

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

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

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

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

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

La société de gestion



8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022 de la SCPI LF Europimmo.

Au cours de l'année lors de trois réunions, la société de gestion nous a régulièrement tenu 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 2022 s'est élevée à 147 155 855 euros, 23 015 080 euros ont servi de contrepartie aux retraits d'associés et 124 140 775 euros à la souscription de 118 795 nouvelles parts.

Le capital effectif de 769 496 000,00 euros en début d'année a ainsi été porté à 864 532 000,00 euros au 31 décembre 2022. À cette même date du 31 décembre 2022, la capitalisation de la SCPI s'élevait à 1 129 294 925 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 2022 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.

Six investissements ont été réalisés en Europe via des SCI pour un montant de 140 645 227,95 euros, financés par la participation de notre SCPI à des augmentations de capital. 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 a réalisé deux cessions au cours de l'exercice pour un montant de 76 832 444,31 euros.

Au niveau locatif, les taux d'occupation financier et physique restent excellents à 95,8 % et 93,0 %.

Le conseil de surveillance sera attentif dans les mois à venir sur la vacance de l'immeuble situé à Stuttgart suite au congé du locataire Porsche.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Le montant des placements immobiliers ressort au 31 décembre 2022 à 977 468 845,25 euros, dont 897 074 953,32 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI et OPCI et 80 393 891,93 euros détenus directement par la SCPI. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 1 067,07 euros,

Pour mémoire, nous vous rappelons que le prix de souscription de la part est de 1 045 euros depuis le 1er mars 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 2023 a été essentiellement consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2022 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les principaux chiffres figurent dans votre rapport auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

L'exercice social se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2022 de 36 943 117,29 euros, correspondant à un résultat par part de 38,58 euros. Le dividende versé a été de 42,00 euros par part dont une distribution de réserves de plus-values par part de 4,20 euros, soit un taux de distribution de 4,02 %.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance. Ces dernières portant essentiellement sur des modifications mineures, n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 8 mars 2023 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.

Nous invitons chaque associé à venir participer à cette assemblée générale, à voter par correspondance ou par vote électronique pour éviter une deuxième convocation génératrice de frais supplémentaires.

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

Pour le conseil de surveillance
François RINCHEVAL, Président



9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2022- 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 2022 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 864 532 000,00 euros et un bénéfice net de 36 943 117,29 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 36 943 117,29 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 3 013 492,18 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 39 956 609,47 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 35 990 416 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 3 966 193,47 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

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 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 012 898 996,24 euros, soit 937,29 euros par part,
- valeur de réalisation : 991 101 178,86 euros, soit 917,12 euros par part,
- valeur de reconstitution : 1 153 143 972,18 euros, soit 1 067,07 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 doter le « Fonds de remboursement »

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport de la société de gestion, décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 512 899,98 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 mars 2023 sur le compte des plus ou moins-values de cession.

SEPTIÈME 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 2023.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, à hauteur de 4 538 793,00 euros.

HUITIÈME 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 2023.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2022 à 689 148,00 euros, soit 1,07 euros par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

NEUVIÈME 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 euros 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 2023.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification des paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier les paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

(...)

1.1 Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

(...)

1.1 Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou par courriel, en indiquant les nom, prénom, adresse du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

Le reste de l'article reste inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Précision des modalités de prélèvement sur la prime d'émission – Modification corrélative de l'article XXVII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser que la société de gestion pourra prélever sur la prime d'émission pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du stock de plus ou moins-values existant et de modifier corrélativement l'article XXVII « Répartition des résultats » comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article XXVII : Répartition des résultats

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

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXVII : Répartition des résultats

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

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

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

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

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

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

TROISIÈME 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/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**74 916 256,49**	**80 393 891,93**	**86 267 842,98**	**91 554 786,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)	0,20		0,20	
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	74 916 256,29	80 393 891,93	86 267 842,78	91 554 786,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	**(51 514,38)**		**(55 009,93)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(51 514,38)		(55 009,93)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**924 401 920,52**	**897 074 953,32**	**800 406 707,97**	**847 928 569,21**
Immobilisations financières contrôlées	924 401 920,52	897 074 953,32	800 406 707,97	847 928 569,21
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**999 266 662,63**	**977 468 845,25**	**886 619 541,02**	**939 483 355,21**
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	**14 291 196,42**	**14 291 196,42**	**14 144 863,69**	**14 144 863,69**
Locataires et comptes rattachés	349 643,75	349 643,75	152 110,94	152 110,94
Provisions pour dépréciation des créances	(52 093,33)	(52 093,33)	(13 948,17)	(13 948,17)
Autres créances	13 993 646,00	13 993 646,00	14 006 700,92	14 006 700,92
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**25 075 915,82**	**25 075 915,82**	**16 923 871,46**	**16 923 871,46**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	25 075 915,82	25 075 915,82	16 923 871,46	16 923 871,46
Total III (Actifs d'exploitation)	**39 367 112,24**	**39 367 112,24**	**31 068 735,15**	**31 068 735,15**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(25 737 244,69)**	**(25 737 244,69)**	**(20 684 258,43)**	**(20 684 258,43)**
Dettes financières	(5 715 172,96)	(5 715 172,96)	(810 747,14)	(810 747,14)
Dettes d'exploitation	(5 220 505,68)	(5 220 505,68)	(6 690 636,97)	(6 690 636,97)
Dettes diverses	(14 801 566,05)	(14 801 566,05)	(13 182 874,32)	(13 182 874,32)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(25 737 244,69)**	**(25 737 244,69)**	**(20 684 258,43)**	**(20 684 258,43)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	2 466,06	2 466,06	2 466,06	2 466,06
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (Comptes de régularisation)	**2 466,06**	**2 466,06**	**2 466,06**	**2 466,06**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**1 012 898 996,24**		**897 006 483,80**	
Valeur estimée du patrimoine		**991 101 178,86**		**949 870 297,99**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2021	Autres mouvements	Situation au 31/12/2022
Capital	**769 496 000,00**		**95 036 000,00**	**864 532 000,00**
Capital souscrit	769 496 000,00		95 036 000,00	864 532 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**125 600 753,06**		**18 798 309,95**	**144 399 063,01**
Prime d'émission	206 304 303,46		29 104 775,00	235 409 078,46
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(83 583 011,04)		(10 306 465,05)	(93 889 476,09)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	2 939 371,42			2 939 371,42
Prélèvement sur prime de fusion	(59 910,78)			(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	**(772 323,39)**		**774 063,15**	**1 739,76**
Réserves				
Report à nouveau	**4 173 298,22**	**(1 491 244,09)**	**331 438,05**	**3 013 492,18**
Résultat de l'exercice	**(1 491 244,09)**	**1 491 244,09**	**952 701,29**	**952 701,29**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	33 091 891,91	(33 091 891,91)	36 943 117,29	36 943 117,29
Acomptes sur distribution	(34 136 453,37)	34 136 453,37	(35 619 357,13)	(35 619 357,13)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(446 682,63)	446 682,63	(371 058,87)	(371 058,87)
Total général	**897 006 483,80**		**115 892 512,44**	**1 012 898 996,24**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits immobiliers		
Loyers	3 743 780,57	4 231 399,80
Charges facturées	994 248,58	1 252 130,90
Produits des participations contrôlées	35 386 331,12	28 388 375,97
Produits annexes	11 523,78	2 334,96
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**40 135 884,05**	**33 874 241,63**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	994 248,58	1 252 130,90
Travaux de gros entretiens	1 408,60	2 851,20
Charges d'entretien du patrimoine locatif	19 617,67	3 230,34
Dotations aux provisions pour gros entretiens	32 218,40	10 428,99
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 544 792,85	1 254 299,91
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	**2 592 286,10**	**2 522 941,34**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**37 543 597,95**	**31 351 300,29**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	34 591,55	18 549,60
Transfert de charges d'exploitation	12 150 859,36	12 380 451,56
Reprises de provisions pour créances douteuses		5 413,68
Reprises de provisions pour autres créances		98 000,00
Total I : Produits d'exploitation	**12 185 450,91**	**12 502 414,84**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	704 626,46	744 165,18
Charges d'exploitation de la société	102 789,00	48 237,70
Diverses charges d'exploitation	12 037 553,02	12 518 540,42
Dotations aux amortissements d'exploitation	72 540,79	58 776,87
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	38 145,16	
Total II : Charges d'exploitation	**12 955 654,43**	**13 369 720,17**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(770 203,52)**	**(867 305,33)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		2 572 125,77
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	50 550,45	14 865,80
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**50 550,45**	**2 586 991,57**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	16 156,14	562,22
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	3 587,49	251,87
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**19 743,63**	**814,09**
Résultat financier C = (I - II)	**30 806,82**	**2 586 177,48**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	139 011,70	21 800,09
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**139 011,70**	**21 800,09**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	95,66	80,62
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**95,66**	**80,62**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**138 916,04**	**21 719,47**
Résultat net (A+B+C+D)	**36 943 117,29**	**33 091 891,91**



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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la CBRE Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024 statuant sur les comptes 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 2022 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 2022 des immeubles locatifs : 1 189 577 801.65 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 2022, la provision pour gros entretien s'élève à 51 514,38 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.

12/ 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

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	47 363 485,64	49 639 238,59	58 715 672,13	60 946 845,00
Commerces	3 167 439,00	3 426 856,57	3 167 439,00	3 371 585,00
Santé et éducation	24 385 331,85	27 327 796,77	24 384 731,85	27 236 356,00
Total	**74 916 256,49**	**80 393 891,93**	**86 267 842,98**	**91 554 786,00**
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Commerces				
Santé et éducation				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**924 401 920,52**	**897 074 953,32**	**800 406 707,97**	**847 928 569,21**
Total général	**999 318 177,01**	**977 468 845,25**	**886 674 550,95**	**939 483 355,21**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2021		**86 267 842,98**
Solde droits réels au 31/12/2021		**0,20**
Solde droits réels au 31/12/2022		**0,20**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021		**86 267 842,78**
Cessions		**(11 272 833,20)**
PARIS – 91 boulevard Saint-Michel	(11 272 833,20)	
Travaux de restructuration (cessions)		**(92 539,80)**
PARIS – 91 boulevard Saint-Michel	(92 539,80)	
Travaux immobilisés		**33 581,36**
Renouvellements de climatisations existantes		**348 539,74**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(348 539,74)**
Agencements, aménagements, installations		**44 877,47**
Nouveaux agencements	130 229,77	
Agencements, aménagements et Installations en cours	9 527,39	
Cessions d'agencements de l'exercice	(16 000,00)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(78 879,69)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		**64 672,32**
Dotations de l'exercice	64 672,32	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2022		**74 916 256,29**
Immobilisation locatives au 31/12/2022		**74 916 256,49**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2021		**800 406 707,97**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2021		**800 406 707,97**
Acquisitions		**146 279 713,30**
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	22 198 600,00	
D-SQUARE REAL ESTATE	21 608 493,93	
LF GERMANY OFFICE 2	22 865 053,15	
LF IRELAND HEALTHCARE	589 000,00	
LF MAILLOT 2000	200 497,50	
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	791 000,00	
LF UK OFFICE	83 523 589,35	
LF OFFENBACH	1 481 773,86	
SCI ALLGÄU (régularisation)	(477 000,00)	
LF NETHERLANDS (réduction capital)	(6 501 294,49)	
Cessions		**(22 284 500,75)**
BOLIVAR JV BEL	(22 284 500,75)	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022		**924 401 920,52**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2022		**924 401 920,52**

12/ 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)
D-SQUARE REAL ESTATE	12 353	54 362 171,00	53 337 289,90	22 682 258,00	4 268 601,00	100,00 %	55 592 127,06
LF CARRÉ DAUMESNIL	433 743	83 197 113,97	122 686 523,77	21 687 150,00	362 523,44	4,00 %	4 327 875,24
LF GERMANY OFFICE 2	252 482	217 605 751,46	247 670 236,73	50 496 400,00	1 647 218,39	80,88 %	202 450 511,59
LF GERMANY RETAIL	171 672	135 434 189,25	140 061 574,06	34 334 400,00	(4 342 164,67)	82,68 %	140 045 326,78
LF IRELAND OFFICE	77 117	60 846 823,97	56 425 316,11	15 423 400,00	(4 011 814,39)	49,23 %	36 553 926,48
LF UK OFFICE	271 020	224 182 218,86	217 108 246,54	54 204 000,00	(19 488 474,26)	80,24 %	205 610 686,10
LF MAILLOT 2000	75 519	67 137 749,26	87 981 439,12	7 551 900,00	1 866 912,73	10,00 %	7 572 597,50
SCI ALLGÄU	68 300	59 340 699,00	76 876 197,04	6 830 000,00	2 719 141,00	16,00 %	10 928 000,00
LF BELLEVILLE	16 850	15 180 095,28	15 831 819,16	3 370 000,00	555 109,41	10,00 %	1 610 197,47
LF CITYSCOPE	1 861 500	153 265 287,84	179 076 039,67	37 230 000,00	2 735 180,99	20,00 %	37 230 000,00
LF NETHERLANDS OFFICE	127 186	120 630 694,33	120 393 768,79	25 437 200,00	(5 159 277,96)	50,00 %	69 941 427,04
LF OFFENBACH	247 095	198 222 792,10	366 821 627,37	49 419 000,00	(1 012 792,92)	49,02 %	128 960 645,26
LF IRELAND HEALTHCARE	11 801	11 394 463,66	10 498 928,84	2 360 200,00	(102 075,93)	5,02 %	589 000,00
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	40 409	39 845 745,78	38 030 112,51	8 081 800,00	(34 791,21)	55,00 %	22 198 600,00
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	3 212	3 139 102,57	3 139 102,57	642 400,00	(24 897,43)	25,00 %	791 000,00
Total							**924 401 920,52**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2021 (euros)	Compte à compte 2022[1] (euros)	Dotation 2022 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2022 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	90 209,79	(7 868,47)	72 540,79	154 882,11

[1] 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 31/12/2021 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2022 (euros)	Compte à compte 2021 (euros)	Dotation 2022 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2022 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		Néant		Néant	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)	Dotation 2022 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2022 (euros)
Pour gros entretiens	55 009,93	32 218,40	(34 591,55)	(1 122,40)	51 514,38
Pour autres créances					
Pour créances douteuses	13 948,17	38 145,16			52 093,33
Total	**68 958,10**	**70 363,56**	**(34 591,55)**	**(1 122,40)**	**103 607,71**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2021	**33 091 891,91**
Report à nouveau 2021	4 173 298,22
Total distribuable	**37 265 190,13**

Distribution 2021	**34 583 136,00**
Reconstitution du report à nouveau[1]	331 438,05
Report à nouveau après affectation du résultat	**3 013 492,18**

[1] 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	1 047 998,87
Locataires et comptes rattachés	8 862,09
Autres dettes d'exploitation	323 905,96
Intérêts courus à payer	1 726,97
Total	**1 382 493,89**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	318,63
Autres créances d'exploitation	1 750 296,21
Total	**1 750 614,84**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	272 112,35
Locataires : factures à établir	318,63
Locataires : créances douteuses	77 212,77
Total	**349 643,75**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	25 000,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	95,66
Total	**95,66**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co-gérants SCI	139 000,00
Rompus	11,70
Total	**139 011,70**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	64 655,67
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant
Nantissements de parts sociales	72 128 203,48
Hypothèques	Néant

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux							
400 promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	20,00 %	2 118,74	7 848 017,40	72 018,17	7 920 035,57	7 913 316,79
Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou - 31130 BALMA	16/05/2017	50,00 %	3 932,04	9 300 000,00	284 330,22	9 584 330,22	9 566 543,23
91 boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	08/12/2016	20,00 %					11 376 564,26
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	20,00 %	2 972,58	29 858 800,20	319,65	29 859 119,85	29 859 247,85
Total bureaux			**9 023,36**	**47 006 817,60**	**356 668,04**	**47 363 485,64**	**58 715 672,13**
Commerces							
Grand Frais 3 rue Daniel Mornet - 55100 VERDUN	01/01/2019	100,00 %	1 878,00	3 167 439,00		3 167 439,00	3 167 439,00
Total commerces			**1 878,00**	**3 167 439,00**		**3 167 439,00**	**3 167 439,00**
Santé et éducation							
Cours du Midi 10-10 bis cours de Verdun - 69002 LYON	09/03/2017	100,00 %	5 947,70	24 235 441,90	149 889,95	24 385 331,85	24 384 731,85
Total santé et éducation			**5 947,70**	**24 235 441,90**	**149 889,95**	**24 385 331,85**	**24 384 731,85**
Total général				**74 409 698,50**	**506 557,99**	**74 916 256,49**	**86 267 842,98**

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
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	55,00 %
D-SQUARE REAL ESTATE	100,00 %
LF CARRÉ DAUMESNIL	4,00 %
LF GERMANY OFFICE 2	80,88 %
LF IRELAND OFFICE	49,23 %
LF UK OFFICE	80,24 %
LF MAILLOT 2000	10,00 %
LF GERMANY RETAIL	82,68 %

SCI	Quote-part détenue
LF CITYSCOPE	20,00 %
LF NETHERLANDS OFFICE	50,00 %
LF OFFENBACH	49,02 %
LF BELLEVILLE	10,00 %
SCI ALLGÄU	16,00 %
LF IRELAND HEALTHCARE	5,02 %
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	25,00 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Logistique et locaux d'activités							
Lina-Ammon-Straße 10 DE 90471 NUREMBERG	01/09/2022	100,00 %	24 943,19	39 561 724,82		39 561 724,82	
Total SCI LF GERMANY URBAN LOGISTICS			**24 943,19**	**39 561 724,82**		**39 561 724,82**	
Bureaux							
20 boulevard Koclelscheuer L 1821 LUXEMBOURG	28/06/2019	100,00 %	2 902,34	278 028 648,00		278 028 648,00	268 071 000,00
Total D-SQUARE REAL ESTATE			**2 902,34**	**278 028 648,00**		**278 028 648,00**	**268 071 000,00**
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,30	169 126 613,71		169 126 613,71	172 992 131,76
Total SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			**20 590,30**	**169 126 613,71**		**169 126 613,71**	**172 992 131,76**
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 - D 20097 HAMBURG	01/12/2017	100,00 %	19 926,76	57 697 614,92		57 697 614,92	57 741 212,29
Rüttenscheider Straße 1-3 D 45128 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506,10	67 934 729,66		67 934 729,66	69 735 771,37
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D 81739 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763,00	60 516 178,69		60 516 178,69	61 328 093,52
Am Seestern 5 DE 40547 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 866,12	44 338 418,15		44 338 418,15	41 943 009,64
Hansastraße 33 DE 90441 NUREMBERG	20/07/2022	100,00 %	4 809,89	20 731 486,65		20 731 486,65	
Leinfelden-Echterdingen Ulmer Straße 2-6 - DE 70771 STUTTGART	31/12/2021	100,00 %	14 436,25	51 920 841,00		51 920 841,00	54 243 024,73
Total SCI LF GERMANY OFFICE 2			**86 308,12**	**303 139 269,07**		**303 139 269,07**	**284 991 111,55**
18-21 Charlemont Place D02 WV10 DUBLIN	18/09/2017	100,00 %	3 432,51	43 201 279,78		43 201 279,78	44 402 550,07
World Rugby House 8-10 Pembroke Street Lower - D02 AE93 DUBLIN	10/01/2019	100,00 %	1 484,00	20 877 144,00		20 877 144,00	21 437 197,68
Total SCI LF IRELAND OFFICE			**4 916,51**	**64 078 423,78**		**64 078 423,78**	**65 839 747,75**
90 Bartholomew close Londres EC1 GB EC1A 7BN LONDON	28/04/2020	100,00 %	2 873,40	54 464 227,65		54 464 227,65	55 122 739,99
17/18 Haywards Place GB EC1R 0EQ LONDON	10/07/2020	100,00 %	1 010,30	17 003 577,06		17 003 577,06	17 768 478,49
2 semple Street GB EH3 8BL EDINBURGH	13/10/2021	100,00 %	4 218,00	36 213 655,32		36 213 655,32	37 118 180,12
Glibert House 39 Corn Street - GB BS0 1ZZ BRISTOL	04/02/2022	100,00 %	1 177,54	8 133 300,52		8 133 300,52	
41 Corn Street 2 Semple Street - GB BS0 1ZZ BRISTOL	04/02/2022	100,00 %	2 300,72	15 890 605,99		15 890 605,99	
111 Cannon Street GB E1 4SE LONDON	31/05/2022	100,00 %	1 705,85	34 523 169,48		34 523 169,48	
101 Barbirolli Square GB M2 3BG MANCHESTER	20/12/2022	100,00 %	8 614,00	56 624 633,24		56 624 633,24	
Total SCI LF UK OFFICE			**21 899,81**	**222 853 169,26**		**222 853 169,26**	**110 009 398,60**
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	135 680 815,33		135 680 815,33	136 653 291,64
Total SCI LF MAILLOT 2000			**7 572,56**	**135 680 815,33**		**135 680 815,33**	**136 653 291,64**
Ansgari Haus Obernstraße 65-71 - DE 28207 BREMEN	01/08/2019	100,00 %	5 617,88	34 545 754,62		34 545 754,62	35 285 433,94
Total SCI LF GERMANY RETAIL			**5 617,88**	**34 545 754,62**		**34 545 754,62**	**35 285 433,94**
Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	38 623,60	152 275 167,07		152 275 167,07	156 786 984,33
Total SCI LF CITYSCOPE			**38 623,60**	**152 275 167,07**		**152 275 167,07**	**156 786 984,33**
Hollandia Oosterdoksstraat 114 - NL 1017 KE AMSTERDAM	01/12/2016	100,00 %	9 947,00	60 419 684,15		60 419 684,15	56 801 070,90
Baxter Building Muiderstraat 1-9 - NL 1017 KE AMSTERDAM	28/06/2019	100,00 %	2 731,47	22 450 030,34		22 450 030,34	23 333 777,15
Danzigerkade 16 NL 1013 AP AMSTERDAM	10/08/2020	100,00 %	6 812,50	31 975 583,73		31 975 583,73	32 463 466,78

13/ 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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Anna van Saksenlaan 71 NL 2593 AA DEN HAAG	22/12/2020	100,00 %	9 324,00	43 230 785,47		43 230 785,47	42 087 214,90
Koivistokade 60-82 NL 1076 EL AMSTERDAM	23/12/2021	100,00 %	4 811,00	23 560 074,39		23 560 074,39	23 598 288,78
Total SCI LF NETHERLANDS OFFICE			**33 625,97**	**181 636 158,07**		**181 636 158,07**	**178 283 818,51**
Hafeninsel 9 DE 63067 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 205,67	17 098 715,73		17 098 715,73	17 567 541,72
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 - DE 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	14 250,33	37 440 480,02		37 440 480,02	37 311 956,09
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	33 113 143,14		33 113 143,14	32 865 595,95
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG	24/03/2016	100,00 %	3 806,60	19 214 427,56		19 214 427,56	19 440 853,78
72 West - Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 838,36	15 667 863,60		15 667 863,60	15 850 373,55
2 Towers 51 Leipziger Straße 51- DE 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 739,05	74 076 140,31		74 076 140,31	67 664 020,46
Porticon Presselstraße 17 - DE 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 395,00	23 864 632,54		23 864 632,54	24 070 420,62
Campus 53 Ferdinand Happ Straße 53 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 729,80	29 155 909,98		29 155 909,98	29 870 031,97
Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	66 506 160,74		66 506 160,74	64 327 960,93
Total SCI LF OFFENBACH			**103 930,22**	**316 137 473,62**		**316 137 473,62**	**308 968 755,07**
Commerces							
Primavera Breite 51 Straße 47-53 - DE 23552 LÜBECK	15/11/2016	100,00 %	5 997,07	31 718 024,28		31 718 024,28	32 413 529,52
Kaufland Schwabenheimer Weg 5 DE 55543 BAD KREUZNACH	21/12/2017	100,00 %	15 400,00	36 804 662,63		36 804 662,63	37 565 487,47
Real Emil-Kemmer-Straße 2 - DE 96103 HALLSTADT	24/08/2018	100,00 %	11 590,00	24 436 702,96		24 436 702,96	24 871 344,55
QuartierWest Altendorfer Straße 220 - DE 45143 ESSEN	16/10/2018	100,00 %	11 776,29	29 805 620,05		29 805 620,05	30 426 704,48
Venlœr Straße 310-316 DE 50441 KÖLN	18/12/2020	100,00 %	4 299,20	18 691 310,72		18 691 310,72	19 193 403,78
Total SCI LF GERMANY RETAIL			**49 062,56**	**141 456 320,64**		**141 456 320,64**	**144 470 469,80**
133 rue de Belleville 75019 PARIS	19/01/2017	100,00 %	4 486,00	29 660 228,85		29 660 228,85	30 033 418,17
Total SCI LF BELLEVILLE			**4 486,00**	**29 660 228,85**		**29 660 228,85**	**30 033 418,17**
Hôtels, tourisme et loisirs							
Adagio Aparthotel 12 rue de l'Industrie - BE 1010 BRUXELLES	14/01/2020	100,00 %	3 863,00	23 243 260,00		23 243 260,00	23 243 360,00
Mechelsesteenweg 176/180 BE 2018 ANVERS	20/10/2022	100,00 %	2 368,00	22 784 833,00		22 784 833,00	
Total D-SQUARE REAL ESTATE			**6 231,00**	**46 028 093,00**		**46 028 093,00**	**23 243 360,00**
Hood House Possmoorweg 6 - DE 22301 HAMBURG	03/08/2021	100,00 %	5 301,00	36 345 250,34		36 345 250,34	36 417 012,00
Total SCI LF GERMANY RETAIL			**5 301,00**	**36 345 250,34**		**36 345 250,34**	**36 417 012,00**
Center Parcs Allgäu - Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGÄU	26/10/2016	100,00 %	29 184,70	90 037 602,00		90 037 602,00	92 640 205,00
Total SCI ALLGÄU			**29 184,70**	**90 037 602,00**		**90 037 602,00**	**92 640 205,00**
Santé et éducation							
Ballintaggart House IE D02 WV10 DUBLIN	13/05/2022	100,00 %	1 817,00	11 459 627,22		11 459 627,22	
Total SCI LF IRELAND HEALTHCARE			**1 817,00**	**11 459 627,22**		**11 459 627,22**	

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à 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.

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.

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 17 mai 2023

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

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

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2022 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	1 630,00
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.	4 331,91
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 euros HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	-

CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 18 DES STATUTS, LA SOCIÉTÉ DE GESTION LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS EST HABILITÉE À RECEVOIR LES RÉMUNÉRATIONS SUIVANTES

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 2022 s'élève à 704 626,46 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 11 772 468,40 euros HT au titre de l'exercice 2022.

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 43 765 euros HT au titre de l'exercice 2022.

Le montant comptabilisé au titre de la commission de cession s'élève à 202 500 euros HT au titre de l'exercice 2022.

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.

Le montant comptabilisé s'élève à 13 986,85 euros HT au titre de l'exercice 2022.

Paris La Défense, le 17 mai 2023

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

15/ ANNEXE RTS SFDR

Objectif d'investissement durable

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☒ **Oui** ☐ **Non**

☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: 96,2%

- ☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de N/A d'investissements durables

- ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

L'ensemble des actifs immobiliers du Fonds contribue significativement à un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies, tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

Plus précisément, l'ensemble des actifs immobiliers du Fonds contribue significativement à l'ODD °13 « lutte contre les changements climatiques », en alignant les émissions de gaz à effet de serre de ses actifs avec des trajectoires de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable du Fonds est double :

- Comparaison des émissions de GES moyennes des actifs immobiliers du Fonds avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM en utilisant les trajectoires 1,5° pour un portefeuille comparable.

Pour l'exercice 2022 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 40,9kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 45,5kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. En 2022, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

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.

	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%	37,0%
Donnée recalculée (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	4,0%
Donnée approximative (DPE en cours de validité)	N.A.	50%	31,6%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	27,4%

- Définition de plans d'action afin d'aligner les émissions de GES de chaque actif avec les plafonds d'émissions du CRREM au plus tard en 2030

En 2022, des plans d'action ont été définis pour chaque actif afin d'aligner leurs émissions de gaz à effet de serre avec les plafonds du CRREM au plus tard en 2030. La société de gestion a fait appel à un bureau d'étude environnemental externe pour définir ces plans d'action.
En 2022, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établissait à 75,1kgeqCO2/m²/an.
L'évolution de la performance environnementale du Fonds est impactée par l'amélioration significative de la collecte de données réelles de consommation d'énergie ainsi que la livraison et l'acquisition de nouveaux actifs.

En 2022, le CRREM et le SBTi ont uni leurs forces pour définir de manière conjointe des trajectoires de décarbonisation 1,5° pour le secteur immobilier. Ce partenariat combine les travaux antérieurs des deux organisations et garantit une norme mondiale de référence pour la décarbonisation opérationnelle des bâtiments, offrant aux entreprises de ce secteur la clarté et la confiance nécessaires pour que leurs plans de décarbonisation soient alignés sur la science climatique.

En 2022, le Fonds a utilisé les nouvelles trajectoires du CREEM (v2. 02 1,5° CO2). Pour des informations plus précises sur le changement de méthode du CRREM, vous pouvez vous référer à la note du CRREM publiée en janvier 2023 "From global budgets to decarbonization pathways at property level" CRREM-downscaling-documentation-and-assessment-methodology_Update-V2_V1.0-11-01-23.pdf

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

Le Fonds s'assure que les investissements durables ne causent pas de préjudices importants à un objectif d'investissement durable :

- Sur le pilier environnemental, en prenant en compte les indicateurs liées au principales incidences négatives des actifs immobiliers tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure
  Par ailleurs, le Fonds analyse la vulnérabilité des actifs immobiliers de son patrimoine aux risques climatiques physiques

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- Sur le pilier social, en analysant les pratiques ESG de ses prestataires de premier rang au travers d'une Charte d'Achats Responsables finalisée au 1T 2023. Cette charte vise à renforcer la mobilisation des prestataires dans sa démarche de durabilité. En demandant à ses prestataires et fournisseurs d'y adhérer, la société de gestion s'assure de sélectionner des prestataires engagés et vise à prévenir les pratiques contraires à sa stratégie ISR en renforçant la vigilance de ses partenaires. Conformément à la politique RSE du groupe La Française, cette charte s'articule autour des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance

Environnement	Social	Gouvernance
Emissions de gaz à effet de serre	Droits de l'homme	Lutte contre la corruption
Déchets	Non-discrimination	Formation des collaborateurs
Eau	Egalité professionnelle femmes-hommes	Intégration des enjeux ESG
Biodiversité	Impact social et ancrage territorial	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Economie circulaire	Mécénat	
Ecomobilité		

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Le Fonds estime que la gestion d'actifs immobiliers tertiaires peut avoir des impacts négatifs principalement sur :

- Les changements climatiques
- Les déchets

En phase d'acquisition, le Fonds prend en compte les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires sur les changements climatiques et les déchets en procédant à un audit ESG systématique en phase de Due diligence. En phase de gestion, le Fonds a adopté une politique durable propre à réduire ces incidences négatives.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE a l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE. La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêt.
La société de gestion a par ailleurs publié une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, qui complète les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actif immobiliers tertiaires en mesurant un certain nombre d'indicateurs afin de pouvoir mettre en place, si nécessaire, des actions pour les atténuer.

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
En 2022, 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 2022 de 0%.

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.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme ceux dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C. Cet indicateur paraît peu pertinent dans la mesure où (i) la méthode de calcul du DPE est peu fiable ; (ii) il mesure les consommations d'énergie en énergie primaire alors même que cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées, (ii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif.
En 2022, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 94%[1], à comparer à celle qui peut être déduite de l'Observatoire DPE de l'ADEME[2] qui indique que 84% des actifs tertiaires ont une étiquette de DPE énergie inférieure ou égale à C, i.e. sont inefficaces sur le plan énergétique.

Intensité de consommation d'énergie
En 2022, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 214,7kWh$_{EP}$/m²/an. Cette même performance énergétique mesurée sur la même période en énergie finale s'établissait à 139,7kwh$_{EF}$/m²/an[3].
En 2022, la société de gestion a continué à collecter les données de consommations énergétiques auprès de ses locataires. Pour cela, elle a mobilisé ses Property Managers et tenu des réunions régulières avec le partenaire choisi pour la remontée de ces données. Par ailleurs, sur les immeubles les plus énergivores, elle a installé des solutions de suivi des consommations d'énergie et d'alerte en cas de dérives de celles-ci et de mise en place d'action d'optimisation de la régulation des installations techniques (chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage).
Elle a initié un important travail de sensibilisation et de mobilisation de ses locataires autour des plans d'actions définis pour réduire les consommations d'énergie des actifs immobiliers en exploitation, notamment dans le cadre de son adhésion à la charte Ecowatt pour les actifs situés en France.
Enfin, dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire elle a déclaré ses actifs localisés en France et transmis les consommations d'énergie des années 2020, 2021 et l'année de référence sur ses lots et sur l'ensemble des lots gérés par les locataires qui l'ont autorisée à le faire.

Emissions de gaz à effet de serre
En 2022, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 40,9kg$_{eq}$CO2/m²/an.
Aux actions déployées pour faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique des actifs du Fonds s'ajoute un plan d'actions pour décarboner les sources d'énergie utilisées en phase d'exploitation des actifs immobiliers du Fonds. Ainsi, fin 2022, l'ensemble des contrats d'électricité maîtrisés par la société de gestion pour le Fonds faisait l'objet d'un approvisionnement de source renouvelable. Par ailleurs, la société de gestion a sensibilisé ses locataires sur l'intérêt de recourir à des contrats d'électricité de source renouvelable : réduction significative des émissions de gaz à effet de serre pour un surcoût modeste.

Exposition aux actifs n'ayant pas mis en place de solutions de tri et traitement des déchets
En 2022, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.
Le Fonds vise à investir dans des actifs disposant de locaux permettant le tri et le traitement des déchets. A défaut, il met en place un contrat avec une entreprise spécialisée.

[1] Conformément aux annexes du règlement SFDR, la part des actifs inefficaces sur le plan énergétique est calculée sur le portefeuille immobilier du Fonds livré au 31/12/2022
[2] Résultat constaté dans l'outil statistique de l'Observatoire DPE le 31/03/2023 pour les bâtiments tertiaires en excluant les DPE vierges
[3] Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire pour l'électricité retenu par le Fonds pour les actifs français est de 2,3, et de 1,8 pour les actifs allemands

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: N/A0,5%), à un niveau inférieur de 10% à la moyenne

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Two Towers (Berlin)	Bureaux	5,8%	Allemagne
Victoria Office (Hambourg)	Bureaux	5,2%	Allemagne
Rüttenscheider Straße 1-3 (Essen)	Bureaux	4,7%	Allemagne
Gustav-Heinemann-Ring (Munich)	Bureaux	4,3%	Allemagne
101 Barbirolli Square (Manchester)	Bureaux	3,5%	Royaume-Uni
Ulmer Straße 2-6 (Stuttgart)	Bureaux	3,2%	Allemagne

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

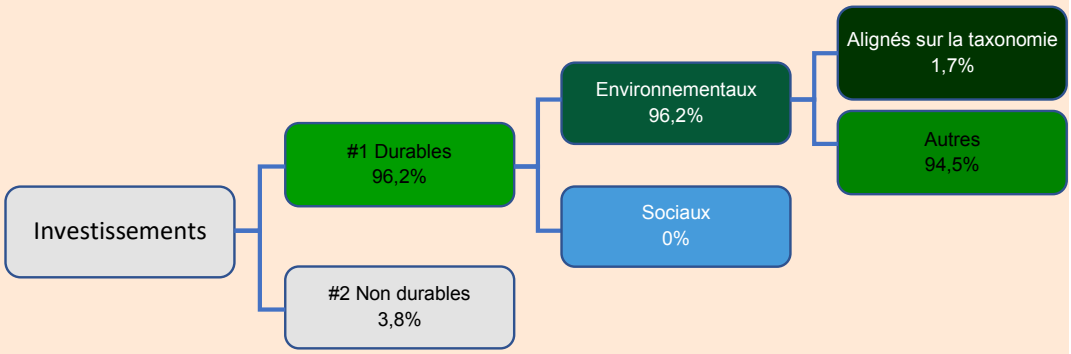
Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés au 31 décembre 2022, ce qui correspond à 96,2% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental

Les **activités transitoires sont des activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire en Europe.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Pour être alignés sur Taxonomie, les actifs construits avant le 31/12/2020 doivent avoir un DPE A ou des consommations énergétiques incluses dans le top 15%, en se référant aux seuils publiés par l'OID ou par Deepki pour les typologies d'actifs/localisations non couvertes par l'OID. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présentés de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via

l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs immobiliers tertiaires présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie.

Pour être alignés sur Taxonomie, les actifs construits après le 31/12/2020 doivent afficher un calcul réglementaire de la consommation d'énergie primaire (CEP) équivalant ou inférieur à la CEP max de la NZEB en vigueur au moment de l'obtention du permis de construire. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présentés de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs immobiliers tertiaires présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie. Les bâtiments de plus de 5 000m² doivent, en outre, avoir fait l'objet d'une ACV et d'une étude d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE[4]?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

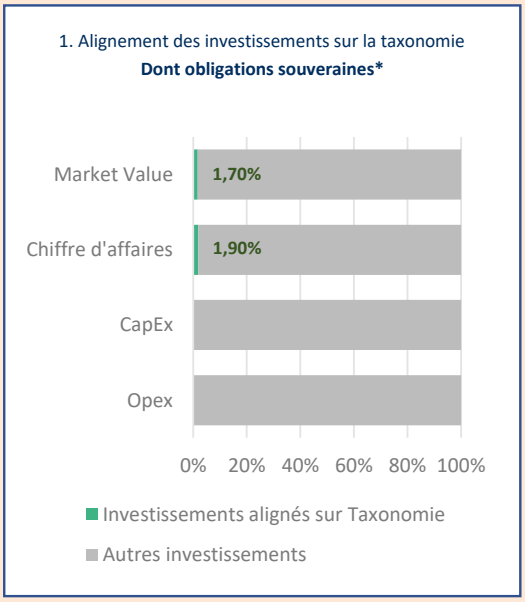
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

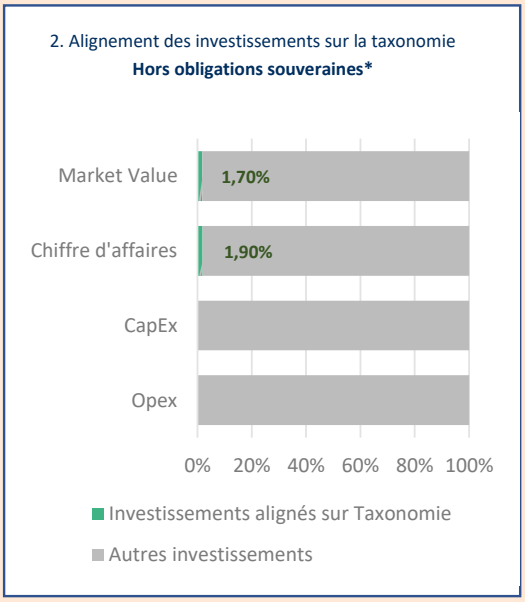
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple;

- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les graphiques ci-dessous font apparaitre en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

[4] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.
L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes

Comment le pourcentage d'investissements alignes sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le Fonds n'a pas calculé l'alignement à taxonomie de ses actifs lors de la période de référence précédente.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE est de 94,5%.
Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds.
Les critères techniques retenus par taxonomie retiennent comme unité de mesure l'énergie primaire. Or, cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées.
Par ailleurs, les DPE allemands ne mentionnent pas d'étiquette énergétique, ce qui rend l'analyse de l'alignement à Taxonomie des actifs allemands peu aisée.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Le Fonds n'a pas pour stratégie d'investir dans des investissements durables sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont:

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du Fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, qui n'étaient pas livrés au 31/12/2022. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.
- des actifs immobiliers livrés en cours d'année pour lesquels le Fonds n'a pas de données d'exploitation suffisante. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Conformément à sa politique ISR, le Fonds intègre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) aux processus d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de manière aussi systématique et rigoureuse que les critères financiers.
L'intégration des critères ESG en phase d'acquisition se matérialise via un audit ESG confié à un bureau d'étude environnemental externe pour les actifs livrés, ou via une analyse de conformité à la charte de construction

durable de La Francaise REM pour les projets de construction ou les opérations de restructuration. Cette charte définit des standards minimums environnementaux, sociaux et de gouvernance à respecter qui visent à s'assurer de la possibilité d'atteindre les objectifs environnementaux du Fonds. Elle s'articule autour des thématiques suivantes :

- Atténuation du changement climatique
- Adaptation au changement climatique
- Préservation des ressources
- Confort et bien-être des utilisateurs
- Intégration territoriale

En 2022, le Fonds a procédé, en phase de Due Diligence, aux audits ESG des actifs immobiliers acquis sur l'exercice.

Par ailleurs pour juger de l'atteinte de l'objectif d'investissement durable du Fonds en période d'exploitation, la société de gestion a sollicité ses locataires pour faire remonter leurs données de consommations d'énergie réelles. En cas de refus ou d'absence de réponse de leur part, la société de gestion a procédé à une estimation de ces consommations en utilisant les données fiabilisées de son parc immobilier ainsi que les données disponibles en open data.
L'objectif d'investissement durable du Fonds vise à aligner ses émissions de GES avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM. Cela revient à mener une politique de réduction des émissions de GES de manière systématique sur l'ensemble des actifs du Fonds. La réduction des émissions de GES peut être atteint en prenant des mesures visant à réduire les consommations d'énergie de l'actif ainsi qu'en décarbonant les sources d'énergie.

Réduction des consommations d'énergie

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2022, le Fonds a fait appel à un bureau environnemental externe afin de collecter les données de consommations d'énergie réelles des parties communes et des parties privatives de ses actifs immobiliers. Pour cela, le Fonds a mobilisé ses Property Managers et ses locataires. Sur les actifs les plus énergivores, elle a déployé des solutions pour suivre de manière plus granulaire ces consommations afin d'identifier par usage les consommations d'énergie, et d'être alerté en cas de dérive.
Dans le cadre de l'adhésion de la société de gestion à la Charte Ecowatt, le Fonds a sensibilisé ses Property Managers et ses locataires aux bonnes pratiques de gestion et de maintenance afin de faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique de ses actifs.

Décarbonation des sources d'énergie

En 2022, le Fonds bénéficie d'un approvisionnement en électricité de source renouvelable sur l'ensemble des surfaces dont il contrôle les contrats d'énergie.

Quelles a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Le Fonds n'utilise pas d'indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable.

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 2023 - D10259 - Am Sandtorkai 68 - Hambourg - Allemagne