

RAPPORT ANNUEL 2023

SCPI
LF EUROPIMMO

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

LF EUROPIMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 18 juin 2024









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 dès à présent sur https://scpi-ag.la-francaise.com/

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 8

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023 10

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 24

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 26

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 28

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

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 34

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 36

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 38

11/ COMPTES ANNUELS 40

12/ ANNEXE 43

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 49

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 53

15/ ANNEXE RTS SFDR 57

1/ CONJONCTURE

ÉCONOMIE

Après deux bonnes années en sortie de Covid, la croissance française décélère en 2023, en lien avec la hausse des prix et le ralentissement de la demande. En effet, si l'inflation érode la consommation, les politiques monétaires mises en œuvre pour la combattre dégradent progressivement l'investissement même si ce dernier s'est montré particulièrement résilient en 2023.

La France a vu son économie croître de 0,1 % au quatrième trimestre de 2023. Cette légère hausse de la croissance par rapport au trimestre précédent est attribuable à une consommation des ménages plus solide, grâce notamment à une progression de 0,6 % de leur pouvoir d'achat après trois trimestres consécutifs de baisse. Malgré ce gain de pouvoir d'achat, le taux d'épargne des ménages a augmenté à 17,9 % du revenu disponible brut contre 17,3 % au trimestre précédent.

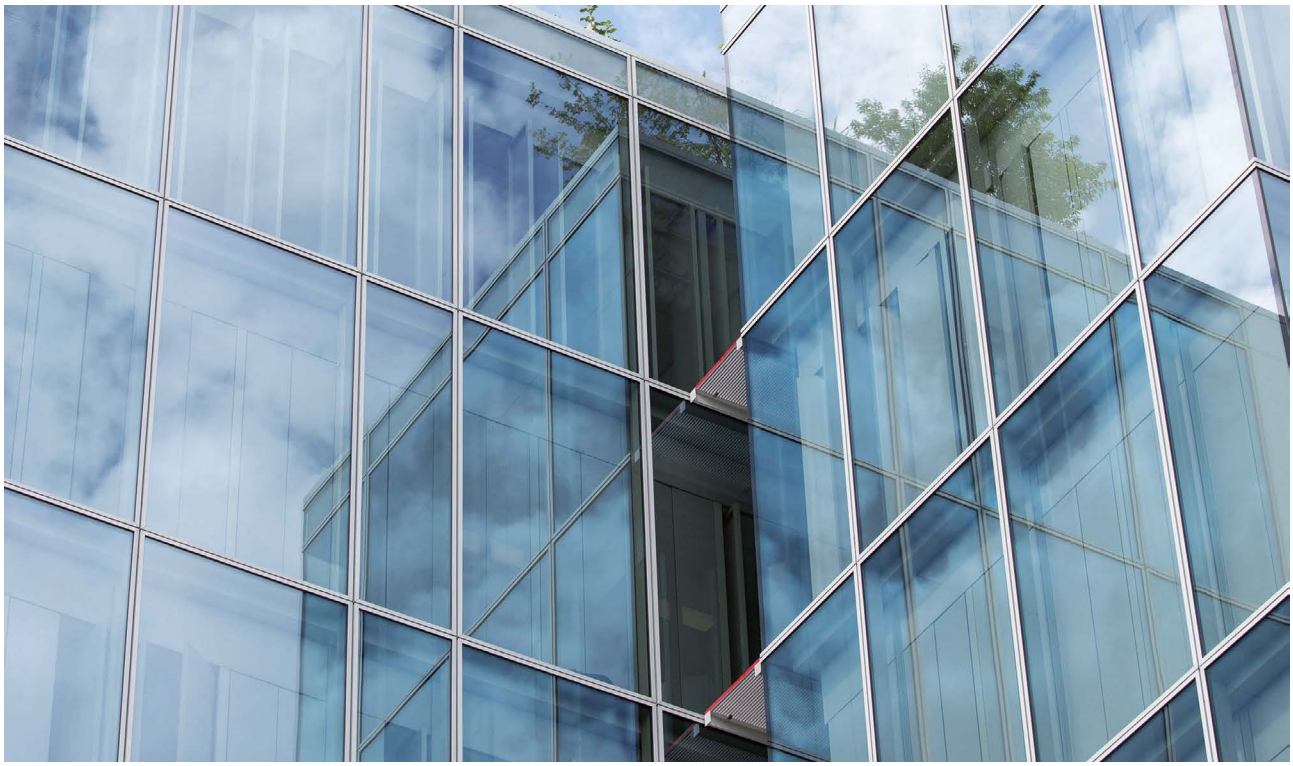
Sur l'ensemble de l'année 2023, l'économie française a cru de 0,9 % après +2,5 % en 2022 et une croissance moyenne de 1,2 % sur les dix dernières années. L'inflation a été la cause principale du ralentissement économique. D'abord portée par la hausse des prix des biens de consommation, elle marque le pas à partir du second semestre. La revalorisation des salaires, notamment dans les services, amènerait le prix de ces derniers à devenir le principal moteur de l'inflation en 2024, mais à un niveau, toutefois, plus contenu que cette année. Ainsi, l'inflation s'est établie pour 2023 à 4,9 % et devrait redescendre aux alentours de 2,5 % en 2024.

Après deux trimestres consécutifs de progression, le taux de chômage est resté stable au quatrième trimestre 2023. Fin décembre, le taux de chômage en France a atteint 7,5 % de la population active, en augmentation de 0,4 point sur un an. En janvier 2024, pour la première fois depuis avril 2021, l'indicateur du climat de l'emploi mesuré par l'INSEE est passé sous sa moyenne long terme, laissant entrevoir des perspectives moroses sur le marché du travail au cours des prochains mois, même si les déclarations d'embauche restent élevées.

La croissance devrait rester modérée début 2024, freinée par de vives tensions géopolitiques et un ralentissement économique mondial observé dans la plupart des grands pays développés et en Chine. Sur l'ensemble de l'année, la reprise de la consommation liée au reflux de l'inflation initiée au quatrième trimestre devrait s'accélérer. L'investissement, lui, devrait être impacté par le plein effet du durcissement des conditions de financement.

Après dix hausses successives, la Banque Centrale Européenne (BCE) finit l'année 2023 sur une stabilisation de ses principaux taux directeurs, portant le taux de refinancement à 4,50 % et celui de l'OAT à 2,6 %. Début 2024, le consensus de marché privilégie une baisse des taux de la BCE à mi-année, mais aucun consensus ne se dégage sur le niveau final qu'atteindrait les taux directeurs à la fin du cycle baissier.

Source : CBRE, Rexecode.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Un marché nettement en dessous de son potentiel

Le quatrième trimestre 2023 n'a pas inversé la tendance baissière observée depuis la fin de l'année 2022. L'année a été marquée par une série de remontée des taux directeurs de la BCE et par une forte volatilité de l'OAT française, qui ont poussé les investisseurs à adopter une position attentiste. Dans ce contexte, de nombreuses offres ont été retirées du marché, faute d'accord entre vendeurs et acheteurs. Sur l'ensemble de l'année, 16,7 milliards d'euros ont été investis dans l'Hexagone, soit une chute de 46 % sur un an.

Pénalisé par le resserrement des conditions de financement, le marché des grandes transactions a enregistré le recul le plus important, en raison du nombre restreint de ventes de grands portefeuilles et du coup d'arrêt observé dans certains pôles tertiaires majeurs, comme La Défense. Enfin, la chute des grandes transactions s'explique aussi par la baisse des valeurs métriques, qui pèse mécaniquement sur les volumes investis.

Les investisseurs étrangers, qui représentent traditionnellement entre un tiers et 45 % des sommes engagées sur le marché français, ont vu leur part diminuer à 27 %, en 2023. Ils ont néanmoins été à l'origine des deux plus grandes transactions de 2023 et se sont distingués, en fin d'année, par l'acquisition de grands portefeuilles logistiques.

En termes de typologie d'actifs, les investisseurs restent toujours sélectifs en ce qui concerne le bureau qui représente toutefois 39 % des volumes investis en 2023 en France. Les régions montrent plus de résistance que l'Île-de-France affichant une baisse de 52 % par rapport à la moyenne décennale quand la baisse en Île-de-France atteint 72 %.

Le commerce, qui a bénéficié de plusieurs très grandes transactions, affiche un recul des volumes investis nettement moins prononcé que les autres secteurs. Il représente 18 % des volumes investis en 2023. Par ailleurs, l'année écoulée a été un cru exceptionnel pour les ventes utilisateurs, illustrant l'importance de la pierre dans les stratégies patrimoniales et commerciales de grands groupes internationaux. En additionnant ces opérations aux volumes d'investissement classiques, ce sont plus de 5 milliards d'euros qui ont été investis en commerce, en France en 2023, ce qui correspond à la moyenne décennale.

Après un début d'année marquée par des corrections de valeur rapides, la logistique a montré des signes de redémarrage du marché au quatrième trimestre, avec des volumes d'investissement qui ont quasiment doublé d'un trimestre sur l'autre. Au total, en 2023, 2,7 milliards d'euros ont été investis en logistique et sur les locaux d'activité. La baisse est moins marquée pour les locaux d'activités (-39 %) que pour les entrepôts logistiques (-63 %), pénalisés par le recul des investissements étrangers et l'effondrement du nombre de cessions de grands portefeuilles. L'objectif de zéro artificialisation nette des sols, qui impose des contraintes aux nouveaux développements, peut également avoir restreint le nombre de projets neufs proposé à la vente.

La tendance à la diversification des stratégies d'investissement s'est confirmée en 2023. Les investisseurs explorent une gamme plus étendue de possibilités et réduisent progressivement leur exposition à certaines classes d'actifs traditionnelles. Certains de ces actifs de diversification ont même affiché des volumes d'investissement en hausse ou quasiment stables d'une année sur l'autre (coliving, hôtellerie, enseignement, etc.).

Dans le sillage des taux financiers, les taux de rendement immobiliers n'ont cessé de progresser en 2023 pour atteindre pour les bureaux prime 4,10 % ; 4,25 % pour les pieds d'immeubles prime et 4,75 % pour les actifs de logistique. Les taux de rendement des actifs et/ou localisations secondaires ont connu des décompressions plus significatives encore avec un taux de rendement à La Défense de 6,25 % pour les actifs de bonne qualité. Toutefois, le reflux des taux longs fin 2023 laisse présager une normalisation des marchés immobiliers en 2024, grâce à la reconstitution de la prime de risque immobilière. Après plusieurs épisodes de corrections des valeurs sur l'ensemble de l'année, le quatrième trimestre semble proposer une valorisation des actifs immobiliers sur lesquels acquéreurs et vendeurs pourraient s'accorder. Cet environnement, plus lisible, devrait permettre au marché de l'investissement de rebondir de manière progressive.

Source : CBRE, MBE, Knight Frank.

BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Après un démarrage en demi-teinte, le marché locatif en Île-de-France a progressé trimestre après trimestre. S'établissant à 440 000 m² au premier trimestre, la demande placée a atteint 526 000 m² au quatrième trimestre. Au total, 1,95 millions de m² de bureaux ont été commercialisés en 2023 dans la région du Grand Paris. Sur les dix prochaines années, nous anticipons une demande moyenne de l'ordre de 2 millions de m², en recul de 15 % comparé à la moyenne des dix dernières années de 2,3 millions de m², pour tenir compte du développement du flex office. En effet, la tendance à la rationalisation des surfaces de bureaux consommées par les entreprises est soutenue par la pratique du télétravail, pratiqué en moyenne deux jours par semaine par les salariés franciliens.

Le segment des grandes transactions plus sensible aux incertitudes de l'environnement géopolitique mondial marque un net recul et termine l'année avec 56 transactions pour 620 000 m², un volume inférieur de 22,0 % à la moyenne décennale. La Défense, traditionnellement animée par les transactions d'envergure affiche son plus mauvais résultat depuis 2014.

1/ CONJONCTURE

En termes de secteur d'activité, tous les secteurs ne réduisent pas leurs surfaces de bureaux dans les mêmes proportions. La consommation moyenne de m² a diminué de 23 % dans celui de l'industrie-distribution et de 36 % dans celui de la banque-finance, habitués aux « méga-transactions » avant le Covid-19. À l'inverse des grandes banques françaises, la demande des sociétés financières internationales demeure dynamique et exclusivement concentrées dans le Quartier Central des Affaires (QCA). D'autres secteurs d'activité sont en expansion, comme le luxe ou le conseil.

Le marché locatif se structure autour de trois pôles. Dans les secteurs les plus centraux où la demande excède l'offre, les loyers devraient continuer de progresser, sans doute à un rythme plus modéré que les années précédentes en raison du reflux de l'inflation. Dans les périphéries, les actifs répondant aux dernières normes techniques et environnementales, localisés à proximité des transports en commun, pourraient voir leur demande progresser, portée par des entreprises cherchant à allier qualité de l'environnement de travail et recherche d'optimisation des coûts. En revanche, le reste des actifs en périphérie, qui peine à apporter une réponse aux besoins des utilisateurs, pourrait être confronté à un risque de vacance accrue et à des pressions baissières sur les loyers.

En dépit d'un niveau de demande satisfaisant, l'offre en Île-de-France continue de progresser. Elle affiche une hausse de 10 % sur un an pour atteindre 4,6 millions de m² disponibles, ce qui correspond à un taux de vacance de 7,9 % pour la région du Grand Paris. L'absorption nette devrait être négative en 2023, ce qui correspond à un marché où les utilisateurs, quand ils déménagent libèrent plus de surfaces qu'ils n'en louent. En outre, bien souvent ces déménagements privilégient les marchés plus centraux, venant nourrir la vacance en périphérie. Ainsi, le marché reste très segmenté en fonction des localisations avec les localisations centrales toujours en situation de sous-offre, quand les périphéries présentent des taux de vacance supérieurs à 15 %. En Île-de-France, le niveau d'offre devrait rester globalement élevé en 2024. Les nouvelles contraintes environnementales et le besoin de qualité des espaces de travail et de centralité accélérant l'obsolescence de certains immeubles de bureaux, les libérations en état d'usage devraient continuer de progresser. Par ailleurs, malgré une chute des livraisons en 2023, plus de 40 % des m² de bureaux achevés cette année, sont encore disponibles et entreront donc directement en concurrence avec les immeubles à livrer en 2024.

Sur les 4,6 millions de m² de bureaux disponibles en Île-de-France fin 2023, 1,1 million de m² sont vacants depuis 4 ans et 882 000 m² le sont depuis 2017. Ces actifs en difficulté, inégalement répartis sur le territoire, se concentrant dans les secteurs de la deuxième couronne et de la Boucle Nord (Asnières, Gennevilliers). Ils constituent un gisement d'espaces à convertir en d'autres usages.

L'évolution des loyers est le reflet des équilibres offre-demande des différents segments de marché. L'an passé, le loyer moyen a ainsi chuté de 6 % par rapport à 2022 en Île-de-France (hors Paris), contre une hausse de 3 % sur la même période dans Paris. Sur dix ans, l'écart est significatif, le loyer moyen étant resté stable en périphérie (+2 %) alors qu'il a très fortement progressé dans Paris intra-muros (+36 %). Fin 2023, les loyers primes dans Paris QCA consolident leur niveau élevé à 960 euros/m² pour les actifs les plus qualitatifs et des valeurs maximales à 1 000 euros/m². Des loyers supérieurs à 900 euros/m² sont le fait de sociétés issues du secteur du luxe, de la finance et, dans une moindre mesure, du conseil et des avocats. Les autres secteurs d'activité sont bien plus rares sur ce segment de marché, soulignant le nombre restreint d'entreprises capables d'absorber un tel niveau de loyer.

Ces valeurs faciales s'accompagnent de mesures d'accompagnement souvent importantes. S'élevant en moyenne à 26 % en Île-de-France, elles peuvent atteindre plus de 30 % à La Défense ou en Périphérie.

Source : CBRE, MBE, JLL, Knight Frank.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	2023	2022	Évolution sur un an (2023 vs. 2022)
Demande placée	1 932 000 m²	2 196 000 m²	▼
Taux de vacance	**7,9 %**	**7,2 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA(1)	**913 €/m²/an**	**867 €/m²/an**	▲

(1) Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT	2023	2022	Évolution sur un an (2023 vs. 2022)
Volume d'investissement France	16,7 Mds €	30,7 Mds €	▼
Bureau	6,4 Mds €	14,7 Mds €	▼
Commerce	3,0 Mds €	5,8 Mds €	▼
Logistique	2,7 Mds €	6,8 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2023	2022	Évolution sur un an (2023 vs. 2022)
Bureau Paris	4,10 %	3,25 %	▲
Bureau régions	4,90 %	3,50 %	▲
Commerce			
Pieds d'immeuble	4,25 %	3,40 %	▲
Retail parks	5,50 %	5,10 %	▲
Logistique	4,75 %	4,00 %	▲

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

RÉGIONS

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Avec 7,4 milliards d'euros investis en 2023, les régions confortent leur attractivité auprès des investisseurs, en raison notamment de la recherche de diversification de leurs portefeuilles. Au total, les volumes d'investissement en régions continuent de cumuler 44 % de l'activité dans l'Hexagone, une part stable inchangée depuis 2021. À l'instar de l'ensemble des marchés européens, les volumes d'investissement s'affichent en baisse sur un an (-45 %). La chute la plus importante concerne les transactions supérieures à 50 millions d'euros. La contraction du nombre de transactions sur ce segment a entraîné la baisse du volume moyen unitaire au cours de l'année, passant de 14 millions d'euros en 2022 à moins de 10 millions d'euros en 2023. Les actifs plus liquides, et notamment ceux d'une valeur inférieure à 20 millions d'euros, se sont montrés plus résistants, cumulant 40 % des volumes d'investissement. Dans le sillage de la hausse des coûts de financement et de construction, les investissements en VEFA baissent significativement et atteignent un volume historiquement bas depuis 10 ans.

Avec près d'un milliard d'euros investis, la métropole de Lyon demeure à la première place des régions plébiscitées par les investisseurs. L'activité lyonnaise aura été largement soutenue par les cessions de plates-formes logistiques. La région de Nice se hisse à la deuxième place, grâce à une transaction exceptionnelle : la vente du centre commercial Polygone Riviera. Aix-Marseille et Bordeaux grimpent sur les marches suivantes.

La phase d'ajustement des prix a tenu les investisseurs étrangers, en manque de repères, éloignés des marchés régionaux en 2023. 2024 devrait marquer le retour d'une meilleure visibilité, permettant aux investisseurs et aux entreprises de déployer leur stratégie immobilière.

Les taux de rendement ont continué leur décompression tout au long de l'année, afin de reconstituer le prime de risque immobilière. Fin 2023, les taux prime bureaux atteignaient 5 % sur le marché bureaux lyonnais, et 5,5 % à Lille. Ils peuvent atteindre 6 % dans les métropoles régionales avec une plus faible dynamique tertiaire.

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

En régions, le ralentissement du marché des bureaux a entraîné une baisse de 15 % de la demande placée sur un an. Au total, la demande dans les 12 principales métropoles régionales[1] s'élèvent à 1,5 million de m², un niveau inférieur de 7 % comparé à la moyenne quinquennale. Toutefois, les dynamiques régionales restent contrastées. Les métropoles de l'Ouest, à l'instar de Bordeaux et Toulouse, affichent un bon niveau de demande, malgré un ralentissement du marché en fin d'année. À l'inverse, les marchés plus profonds tels que Lille et Lyon, ont connu un ralentissement prononcé de leur demande placée en 2023, en raison du faible dynamisme du segment des grandes transactions.

Malgré une hausse de l'offre de 14 % sur un an, le marché régional reste tendu avec un taux de vacance contenu sous le seuil d'équilibre de 5 %. Le marché doit faire face à un problème d'inadéquation de l'offre à la demande des utilisateurs. Ainsi, le manque d'actifs de qualité répondant aux besoins des utilisateurs en termes de performance, notamment environnementale, et de centralité reste un obstacle à l'écoulement du stock neuf puisque celui-ci est principalement localisé dans les secteurs périphériques des métropoles régionales. L'offre future certaine neuve est insuffisante au vu du niveau de demande exprimée pour ce type d'actifs, en particulier dans les secteurs centraux.

En régions, la tension sur l'offre neuve soutenant les valeurs locatives, les loyers prime bureaux demeurent stables, à 340 euros/m² sur le marché lyonnais, et s'échelonnent entre 190 euros/m² et 320 euros/m² dans les autres métropoles régionales, De plus, la hausse des coûts de financement et de construction devrait engendrer des pressions haussières sur les valeurs locatives afin de garantir la rentabilité des projets. À l'inverse, en périphérie, les loyers sont orientés à la baisse, en particulier dans les secteurs tertiaires peu établis où la vacance est plus importante. Par ailleurs, dans tous les marchés, les mesures d'accompagnement sont en nette augmentation.

Source : JLL, CBRE.

TOURISME

Après trois ans de convalescence post Covid, le tourisme mondial a bondi de 44 % en 2023 et pourrait dépasser son niveau pré-covid en 2024. La reprise a été portée en 2023 par une forte dynamique au Moyen-Orient, mais aussi sur les continents américain et européen, première destination touristique mondiale où l'activité a atteint 94 % de son niveau pré-pandémique.

Dans ce contexte, français et étrangers ont une fois de plus consacré la France comme la première destination touristique mondiale en 2023. Avec 100 millions de visiteurs internationaux en 2023, l'Hexagone fait figure de seule destination au monde à avoir retrouvé ses chiffres d'avant Covid-19.

Si 2022 avait déjà marqué un retour à des niveaux bien supérieurs à l'avant-Covid, 2023 a été l'année de tous les records pour l'hôtellerie française, avec un revenu par chambre (RevPAR) en hausse de +15 % par rapport à 2022 et +25 % par rapport à 2019. Cette bonne performance s'explique par la hausse du prix moyen, qui a crû de +10 % sur l'année par rapport à 2022 et +26,4 % par rapport à 2019. La progression du taux d'occupation est quant à elle plus nuancée. Si les taux d'occupation ont continué de progresser, ils restent inférieurs aux taux de 2019.

[1] Aix-Marseille, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Nice-Sophia Antipolis, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

1/ CONJONCTURE

En 2023, la fréquentation hôtelière en France s'inscrit en hausse de 2,7 % sur un an, malgré un recul de la clientèle domestique au deuxième semestre, les touristes français s'étant à nouveau tournés vers des destinations plus lointaines. L'inflation a également contribué à la baisse de la fréquentation domestique, avec des ménages, qui, après avoir été résilients en 2022, ont fini par diminuer leurs dépenses de voyage, soit en limitant les séjours, soit en favorisant certaines destinations étrangères moins onéreuses.

Le tourisme d'affaires, lui, diminue fortement, s'inscrivant dans la tendance observée depuis la crise sanitaire. Si ce phénomène concerne tous les territoires, l'Île-de-France est plus particulièrement affectée.

En France, les évolutions de RevPar sont positives sur tous les segments. Les établissements haut de gamme ont bénéficié au maximum de leur « pricing power », quand les résidences de tourisme voient leur taux d'occupation progresser grâce à une offre qui séduit un large panel de clientèle, avec la possibilité de cuisiner sur place et des tarifs adaptés aux moyens et longs séjours.

Toutes les zones géographiques affichent une hausse de leur Revenu par chambre par rapport à 2019 et 2022. Les dynamiques sont toutefois variables en fonction des destinations et de leur maturité dans la reprise. Les deux poids lourds du secteur que sont Auvergne Rhône-Alpes et la Région Sud affichent avec l'Île-de-France les plus belles progressions de RevPAR. Les zones littorales et les montagnes ne sont pas en reste, portées par la présence de la clientèle loisirs. Ainsi, si les touristes français se tournent de nouveau vers l'étranger, les touristes étrangers sont ravis de retrouver les plages ou les sommets de la destination France. Les zones qui avaient moins bien performé en période de haute saison ont pu rattraper leur niveau d'activité grâce aux ailes de saison. Une tendance particulièrement notable pour le marché Corse et qui illustre la sensibilité au prix des clientèles touristiques qui conservent leur envie de voyager et d'évasion en cherchant le meilleur rapport qualité/prix.

Le fléchissement des taux d'occupation sur le deuxième semestre, en particulier pour les gammes budget et économique, pourrait toutefois signifier qu'un plafond a été atteint au niveau des tarifs, notamment pour les clientèles les plus sensibles aux prix, au risque que ces derniers finissent par peser sur le remplissage des établissements.

Source : Alliance France Tourisme, BNP Paribas Real Estate, CBRE.

SANTÉ EN EUROPE

L'engouement des investisseurs pour l'immobilier de santé n'a cessé de croître au cours de la dernière décennie, porté par ses fondamentaux immobiliers solides et son impact social, conforme notamment aux Objectifs de Développement Durable des Nations Unies. Ainsi, alors que les volumes d'investissement atteignaient en moyenne 5,7 milliards d'euros et représentaient 2 % des volumes investis en immobilier tertiaire en Europe de 2014 à 2018, ces chiffres bondissent à 10,4 milliards d'euros et 5 % des volumes investis pour la période 2019-2023. En 2023, les investissements en santé sont toutefois en recul de 24 %, à comparer à la baisse moyenne de 47 % des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise, en Europe.

L'immobilier de santé offre une source de diversification reconnue pour les portefeuilles immobiliers. Avec des baux long terme, des taux d'occupation élevés, le profil défensif de cette classe d'actifs et la forte visibilité offerte sur les revenus locatifs offrent des performances décorrélés des cycles économiques. Alors que sur la période 2022-2023, les taux de rendement immobiliers européens ont affiché une hausse moyenne d'environ 125 pbs, la hausse pour l'immobilier de santé se limite à 60 points de base sur la même période. Fin 2023, les taux prime européens atteignait 4,25 % pour les résidences Services Seniors, 4,75 % pour les maisons de santé et 5,75 % pour les cliniques. Comparés à une OAT qui s'établissait à 2,6 % fin décembre en France, ces actifs offrent, en outre, une prime de risque très attractive.

Si le marché de l'investissement a été limité par la hausse des taux financiers, la demande pour les actifs de santé reste forte. Du côté de la demande, les besoins immobiliers s'annoncent pérennes que ce soit pour le court séjour comme les centres de santé de proximité, pour le moyen séjour comme les cliniques ou pour le long séjour comme les résidences séniors. L'offre, elle, reste limitée, notamment sous la contrainte budgétaire des Etats qui freinent les autorisations de nouveaux établissements. Toutefois, le secteur de la santé est confronté à de nombreux défis, dont l'absorption par les exploitations de l'augmentation des charges de service, et les changements structurels liés au financement du vieillissement de la population.

Source : CBRE.

EUROPE

Une année d'ajustement des prix

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

2023 a été une année de faible croissance économique dans la plupart des pays européens, les ménages et les entreprises subissant les effets d'une inflation élevée et d'une hausse brutale des taux d'intérêt. Dans ce contexte, l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe baisse de -47 % sur un an pour atteindre 131 milliards d'euros. Si toutes les classes d'actifs reculent d'une année sur l'autre, le bureau, affecté par des changements d'usage structurels, enregistre la baisse la plus significative. La logistique, pénalisée par une forte valorisation de ses actifs, a également largement subi l'attentisme des investisseurs. Les investisseurs ayant accentué leur stratégie de diversification, les actifs alternatifs (santé, résidentiel géré, tourisme...) totalisent 27 % des volumes investis en 2023, alors que la part des bureaux atteint 29 % et celle des commerces 19 %.

Le Royaume-Uni et l'Espagne ont mieux résisté, enregistrant des baisses de leur volume d'investissement autour de -35 % sur un an. La France et l'Italie s'inscrivent dans la moyenne européenne, alors que l'Allemagne, les Pays Nordiques et le BeNeLux subissent les baisses d'activité les plus marquées, entre -55 % et -60 % sur un an.

Après une année de nette décompression des taux de rendement immobiliers, notamment en Allemagne et aux Pays-Bas, les valeurs pourraient avoir trouvé leur point d'équilibre, contribuant à l'amorce d'un regain d'activité sur les marchés immobiliers. Fin 2023, les taux de rendement des bureaux prime s'échelonnent entre 4 % et 5,25 % dans les capitales européennes. Avec des hausses de 110 à 145 points de base sur un an, les actifs prime en Allemagne et au BeNeLux ont connu les ajustements de prix les plus importants, en Europe, en 2023. Paris affiche une hausse de 70 points de base de son taux prime bureaux, bénéficiant d'une moindre volatilité de son marché. Londres, affiche une hausse de seulement 25 points de base sur un an, ses prix s'étant ajustés plus tôt, notamment suite au Brexit.

Si la reconstitution de la prime de risque immobilière reste suspendue à la normalisation de l'inflation et de la politique monétaire des banques centrales, la perspective d'une détente des conditions financières et de la volatilité augure un redressement progressif du marché de l'investissement, courant 2024. Des signes indiquent déjà que les investisseurs institutionnels reviennent lentement sur le marché de l'immobilier tertiaire.

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

Après un recul de la demande placée de 15 % lors des trois premiers trimestres, le quatrième trimestre marque une stabilisation globale, et même une légère augmentation de la demande, dans les localisations centrales. Sur l'année, la demande placée en Europe baisse de 16 % sur un an. L'activité locative a particulièrement ralenti en Allemagne, pénalisée par la crise des prix de l'énergie, les hausses des taux de la BCE, et l'affaiblissement d'importants partenaires économiques mondiaux comme la Chine. À l'autre bout du spectre, Amsterdam et Bruxelles affichent un niveau de demande en hausse sur un an. 2024 devrait connaître un rebond de la demande, portée notamment par la hausse attendue de l'emploi tertiaire en Europe.

L'offre, elle, n'a cessé de progresser tout au long de l'année, pour atteindre une hausse de 14 % sur un an, en raison des politiques de rationalisation des coûts des utilisateurs. Les marchés européens s'inscrivent sur des trajectoires divergentes, soulignant l'importance de la diversification géographique des portefeuilles immobiliers. L'offre augmente, sur un an, de plus de 50 % à Berlin, Munich et Dublin, et s'inscrit en baisse à Bruxelles et Milan, ainsi que dans de nombreuses localisations centrales telles que le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris ou Madrid. Ainsi, si le taux de vacance global de Munich, Londres ou Madrid s'établit en territoire sur-offreur (à 6,8 %, 9,1 % et 11,6 % respectivement), la vacance dans leur QCA[1] indique une situation de sous-offre (0,7 %, 4,8 % et 4,7 % respectivement). Par ailleurs, au sein de chaque marché, il existe une polarisation croissante entre actifs prime et actifs secondaires. Alors que l'évolution des besoins des utilisateurs induit une forte demande en actifs neufs ou rénovés, l'offre future devrait rester limitée, contrainte par la hausse des coûts de construction et le resserrement des conditions de financement

Pour atteindre les objectifs de neutralité carbone, la consommation énergétique du secteur de l'immobilier européen doit diminuer presque cinq fois plus rapidement dans la décennie en cours qu'elle ne l'a fait dans la précédente. Les entreprises cherchant à réduire leur consommation devraient opter pour un immobilier performant sur le plan énergétique.

Source : CBRE, Savills.

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 31/12/2023
897 007 200 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
Thierry GORTZOUNIAN
Franck MEYER
David RENDALL

Conseil de surveillance
Groupe La Française, Président du conseil de surveillance
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 la présente assemblée générale.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

CBRE Valuation
131 avenue de Wagram
75017 Paris

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

Fin des mandats : à l'issue 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 2023

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2023	COLLECTE BRUTE 2023	INVESTISSEMENTS AEM[2]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,64 %	69,5 M€	87,8 M€	25,8 M€

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

La SCPI LF Europimmo est investie dans les principaux marchés européens, à plus de 90 % en dehors de France. Positionnée principalement en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni sur des actifs de bureaux et de commerces de centre-ville, **la SCPI connait depuis sa création un vif succès commercial auprès des investisseurs désireux de diversifier leur épargne.**

En 2023, la collecte nette de LF Europimmo s'élève à 42 millions d'euros, en repli par rapport à 2022, suite à la hausse brutale des taux d'intérêt au premier semestre qui a provoqué l'attentisme des investisseurs. Forte de sa collecte record de 2022, la SCPI a cependant poursuivi ses investissements en 2023 avec 4 acquisitions réalisées pour 87,8 millions d'euros.
Votre SCPI a également réalisé son premier investissement en Espagne à La Corogne : un entrepôt du dernier kilomètre de plus de 10 000 m² qui bénéficie d'un accès à plusieurs autoroutes de cette région dominée par le secteur tertiaire. Cet actif est loué à l'un des leaders mondiaux du e-commerce en vertu d'un bail de 10 ans ferme.
Votre SCPI a poursuivi son plan d'arbitrage en cédant l'immeuble situé Cours du Midi à Lyon 2e (69) pour 25,8 millions d'euros qui lui a permis de dégager des plus-values distribuables.

Le nouvel environnement induit par la hausse des taux longs initiée mi 2022 a impacté en 2023 l'ensemble des pays de la zone Euro avec des corrections significatives et spécifiques à chaque pays en corrélation avec son activité économique.
En lien avec l'entrée en récession de l'Allemagne et du Royaume-Uni, les valeurs immobilières de LF Europimmo ont donc plus fortement corrigé que celles des actifs situés en France.

Les travaux de revue des valeurs des immeubles réalisés cet été, à la demande de l'AMF, ont fait ressortir une correction de 10,5 % de la valeur de réalisation de la SCPI qui a entrainé une baisse de 9,57 % de son prix de part qui est passé de 1 045 euros à 945 euros le 13 septembre 2023.

Les anticipations de l'été 2023 se sont confirmées en fin d'année ; la valeur du patrimoine, à périmètre constant, telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 13,84 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution s'accompagne d'une dépréciation de la valeur de réalisation de 14,49 % par rapport à 2022 qui s'établit désormais à 784,25 euros par part.

En 2023, votre SCPI a également connu un ralentissement de son activité locative en lien avec la récession allemande avec des relocations en suspens qui ont entraîné une baisse du taux d'occupation physique annuel qui s'affiche à 88,4 % (vs 93,0 % en 2022). Le taux d'occupation financier moyen de l'année (Méthode ASPIM) est en hausse à 96,8 % (vs 95,8 % en 2022) en raison des indemnités compensatrices de loyers perçues sur l'année.

Ces ajustements de valeurs et d'indicateurs n'ont cependant pas affecté le montant des distributions annoncées en début d'année. En effet, le résultat 2023 a permis de distribuer 42,00 euros par part dont 0,54 euro de plus-value. Le taux de distribution 2023 de LF Europimmo (calculé sur la base du nouveau prix de part) atteint 4,64 %.
Les comptes prévisionnels de l'année 2024, hors circonstances exceptionnelles, tablent sur un maintien de cette distribution annuelle.

Le ralentissement de la collecte au 2e semestre 2023 s'est traduit par une hausse du nombre de demandes de retraits de parts. Au 31 décembre, on constate 18 849 parts en attente de retrait, dont 75 % correspondent à des demandes de 3 institutionnels. Ce volume représente 1,6 % du total des parts de LF Europimmo.
Afin de faciliter sa liquidité, la société de gestion a décidé de mettre en place pour votre SCPI un nouveau mécanisme de gestion, autorisé par l'AMF : **la compensation différée**, qui vient compléter le dispositif du fonds de remboursement. Elle a également décidé de réduire le délai de jouissance à compter du 1er octobre 2023, au 1er jour du mois qui suit le mois de souscription, afin de soutenir la collecte.

Nous vous rappelons que depuis sa création, les différentes valeurs d'expertise annuelles avaient permis à votre SCPI de revaloriser son prix de part à 3 reprises, ce qui souligne la qualité intrinsèque de son patrimoine. Ses actifs, implantés dans les marchés les plus profonds mais également les plus volatils (Allemagne, Royaume-Uni et Pays-Bas), devraient offrir, plus rapidement qu'en France, des perspectives de revalorisation post sortie de crise, dans la logique d'un horizon de placement long terme.

En 2024, votre SCPI poursuivra ses actions d'arbitrages, notamment en Allemagne, sur des actifs qui permettront de dégager de nouvelles plus-values. Ces cessions permettront également de doter un fonds de remboursement et fluidifier le marché des parts de LF Europimmo.
Enfin, les équipes maintiendront une proximité accrue auprès des locataires pour maintenir les taux d'occupation et d'encaissement à un bon niveau.
Une attention particulière sera portée sur la relocation et le repositionnement d'actifs allemands libérés en 2023 dont le Lumicon à Stuttgart qui va bénéficier de lourds travaux de transformation suite au départ de Porsche.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	897 007 200 €
Nombre de parts	1 121 259
Capitalisation	1 059 589 755 €
Nombre d'associés	14 907

Prix de souscription par part au 1er janvier 2023	1 045,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2023[1]	945,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2023	-9,57 %
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2023	869,40 €

[1] Prix de souscription depuis le 13 septembre 2023.

	2023 (en euros)	2022 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	53 707 802,36	52 510 897,11
dont loyers	2 879 746,51	3 743 780,57
Total des charges	12 128 258,75	15 567 779,82
Résultat	41 579 543,61	36 943 117,29
Distribution	44 950 409,94	40 529 209,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	897 007 200,00	864 532 000,00
Total des capitaux propres	1 048 087 109,57	1 012 898 996,24
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	1 061 254 176,49	999 318 177,01

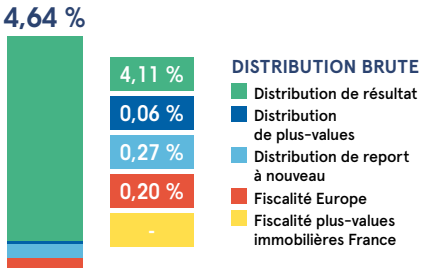
	Global 2023 (en euros)	Par part 2023 (en euros)
Autres informations		
Résultat	41 579 543,61	38,87[1]
Distribution	44 950 409,94	42,00[2]

[1] Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.
[2] Dont 0,54 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 081 914 082,58	964,91
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	892 495 970,68	795,98

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Distribution (en euros par part)	
Distribution de l'exercice 2023[1] (A)	**42,00**
dont distribution de résultat	38,87
dont distribution de plus-values	0,54
dont distribution de report à nouveau	2,59
Fiscalité payée par le fonds (B)	**1,85**
Fiscalité Europe	1,85
Fiscalité plus-values immobilières France	-
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**43,85**



Taux de distribution	
Taux de distribution 2023[2] (C)	**4,64 %**
Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2022	917,12
Valeur de réalisation 2023	784,25
Variation valeur de réalisation (D)	**-14,49 %**
Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier[3] (C)+(D)	**-9,85 %**
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	1,34 %
7 ans	2,48 %

[1] Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
[2] 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 actuel.
[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).

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	1 061 254 176,49
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(13 167 066,92)
Valeur comptable	**1 048 087 109,57**
Valeur comptable ramenée à une part	**934,74**

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	892 495 970,68
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(13 145 683,94)
Valeur de réalisation	**879 350 286,74**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**784,25**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	879 350 286,74
Frais d'acquisition des immeubles	86 970 840,66
Commission de souscription	84 027 924,12
Valeur de reconstitution[1]	**1 050 349 051,52**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**936,76**

[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
4

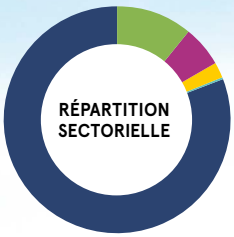
NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI
51

SURFACE EN EXPLOITATION
273 678 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
33 642 m²

[1] Détenus au 31/12/2023.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2023



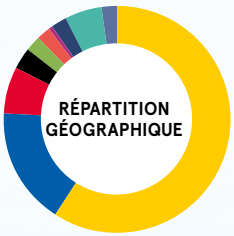
Bureaux
80,73 %

Commerces
10,97 %

Hôtels,tourisme et loisirs
5,78 %

Logistique et locaux d'activités
2,41 %

Santé et éducation
0,11 %



France
9,54 %

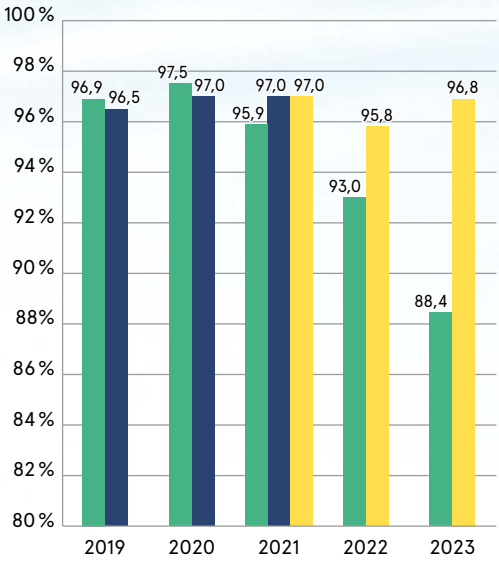
Paris	2,20 %
Île-de-France	5,40 %
Régions	1,94 %

Europe
90,46 %

Allemagne	59,28 %
Royaume-Uni	16,55 %
Pays-Bas	6,74 %
Belgique	3,25 %
Irlande	2,08 %
Luxembourg	1,86 %
Espagne	0,70%

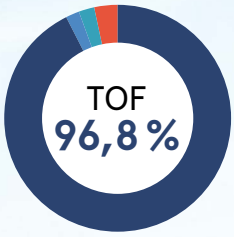
TAUX D'OCCUPATION

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 2023



Locaux occupés
92,6 %

Locaux occupés sous franchise
1,9 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
2,2 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire
3,2 %

CONCENTRATION LOCATIVE

214
baux

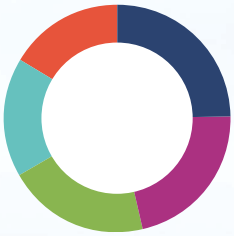
100 %
des loyers

Top 20
des locataires

62 %
des loyers

5
principaux locataires

27,7 %
des loyers



ENI UK LTD
6,9 %

STEAG
6,0 %

DEUTSCHE BAHN
5,7 %

CENTER PARCS BUNGALOWPARK ALLGÄU
4,7 %

GEWOFAG HOLDING
4,5 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
7,8 ans

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Victoria Office HAMBURG - ALLEMAGNE	7,4
10 Ebury Bridge Road LONDRES ROYAUME UNI	14,1
Rüttenscheider Straße 1-3 ESSEN - ALLEMAGNE	5,8
Le Cityscope MONTREUIL (93)	2,2
Center Parcs Park ALLGÄU - ALLEMAGNE	13,3

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2023

En 2023, LF Europimmo a réalisé 4 investissements pour un montant immobilier de

87,8 M€ HT AEM[1]

Ces actifs ont été acquis via des SCI, financés par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital.

INVESTISSEMENTS VIA SCI EN EUROPE

LA COROGNE - ESPAGNE
AMAZON

Il s'agit d'un entrepôt du dernier kilomètre de 10 049 m², répondant aux dernières normes environnementales (BREEAM Very Good et panneaux photovoltaïques), situé à La Corogne en Espagne. Il a été livré fin janvier 2023.

L'actif bénéficie d'excellents accès à plusieurs autoroutes et se situe dans une zone dominée par le secteur tertiaire, avec des industries concentrées autour du port.

L'immeuble est entièrement loué à l'un des leaders mondiaux du e-commerce en vertu d'un bail de 10 ans fermes. L'actif a été acquis pour 28,6 M€ AEM[1].

Surface : **10 049 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **9 091 000 €**
Acquis par la SCI LF Spain Urban Logistics dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 25,00 % par LF Europimmo.
Signature : **10/03/2023**

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS



BOCHUM-ALLEMAGNE
SUTTNER-NOBEL-ALLEE 7

Il s'agit d'un immeuble en R+5, livré en 2022, situé dans un nouveau quartier de bureaux de Bochum dans la Ruhr (entre Dortmund et Essen), MARK 51°7, où des entreprises de recherche et développement opérant dans les secteurs de la technologie et de la science s'installent régulièrement. Le site, issu de la reconversion d'une ancienne usine Opel, est stratégiquement situé entre le centre-ville de Bochum et l'université.

Il développe 5 289 m² et offre de bonnes performances énergétiques et environnementales (certification environnementale LEED GOLD) avec notamment des panneaux photovoltaïques en toiture, une connexion au système de chauffage urbain, une toiture végétalisée, 10 bornes de recharge pour véhicules électriques et un espace extérieur pouvant accueillir 55 vélos.

L'actif est entièrement loué à trois locataires dans le cadre de baux long terme, dont deux entreprises spécialisées dans la cybersécurité, avec une WALB moyenne de 10,5 ans. L'actif a été acquis pour 26 M€ AEM[1].

Surface : **5 289 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **26 587 852 €**
Acquis par la SCI LF Germany Office 2 dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 82,72 % par LF Europimmo.
Signature : **23/06/2023**

BUREAUX



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

LONDRES – ROYAUME-UNI
10 EBURY BRIDGE ROAD

Il s'agit d'un immeuble de bureaux construit en 1992 autour d'une cour intérieure végétalisée. Cet immeuble indépendant développe 5 815 m² en R+6 avec un RdC bas à usage de RIE (Restaurant d'Entreprise) et dispose de 3 places de parking et 20 emplacements pour vélo. Les plateaux, d'une hauteur sous plafond de près de 4 m, offrent des prestations de qualité avec une bonne luminosité et des vues dégagées pour les étages supérieurs sur Londres.

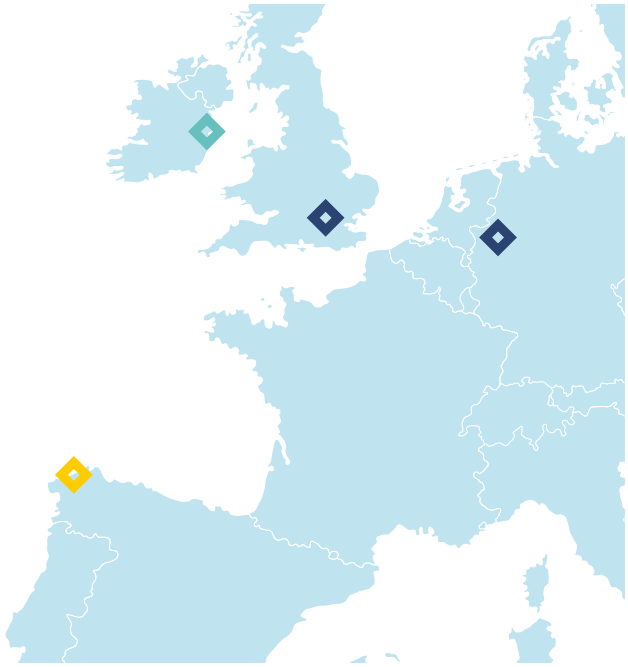
Le bâtiment se trouve dans le quartier très prisé d'Abbots Manor, à proximité du Ranleigh Garden et de la gare Victoria, l'un des principaux noeuds de transport de Londres, qui accueille chaque année plus de 75 millions de passagers en provenance de toute la capitale et de la région du Sud-Est.

L'actif est loué à 100 % à ENI (multinationale italienne parmi les sept plus importantes sociétés pétrolières dans le monde) avec une WALB(2) de 14 ans. L'actif a été acquis pour 67,5 M€ AEM[1].

Surface : **5 815 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **50 394 766 €**
Acquis par la SCI LF UK Office dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 80,19 % par LF Europimmo.
Signature : **16/10/2023**

BUREAUX





DUBLIN - IRLANDE
BUILDING 8 – CHERRYWOOD BUSINESS PARK

Il s'agit d'un centre de soins primaires, loué à Laya Healthcare Limited, second assureur santé et prestataire de soins en Irlande, en vertu d'un bail d'une durée de 25 ans dont 15 ans fermes.

L'actif est situé dans le Business Park de Cherrywood, situé à environ 15 km au sud du centre-ville de Dublin, dans une zone urbaine en plein développement bien desservie par les transports publics. Cherrywood constitue un nouveau quartier urbain durable, à usage mixte, où de nouvelles unités résidentielles viendront compléter à terme les bureaux et commerces présents.

Le batiment développe 2 356 m² en R+2 et dispose d'un parking de 50 places. Cet ex-bâtiment de bureaux a fait l'objet d'une restructuration (comprenant notamment un nouveau hall d'entrée, l'installation d'un nouveau système de chauffage/climatisation, d'un éclairage LED et d'ascenseurs modernisés) en vue de son changement d'usage en centre de santé, et propose de bonnes prestations ESG (BER B1, politique de maintien de la biodiversité). L'actif a été acquis pour 12,9 M€ AEM[1].

Surface : **2 356 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **730 129 €**
Acquis par la SCI LF Ireland Healthcare dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 5,01 % par LF Europimmo.
Signature : **19/12/2023**

SANTÉ



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

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2023

En 2023, LF Europimmo a initié un plan d'arbitrage et cédé 1 actif pour un montant total de 25,8 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[1] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[1]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2022 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2022 (euros)	Prix de cession brut (euros)
28/07/23	Cours du Midi 10-10 bis cours de Verdun Rambaud 69002 LYON	BUR	100	5 948	96	09/03/17	24 385 332	27 327 797	25 847 000

[1] Quote-part détenue par la SCPI.

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2023

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							
Location Entrée / Sortie	Cours du Midi 10-10 bis cours de Verdun 69002 LYON	BUR	5 948	1 544	1 544 *100 %*	02/2023 07/2023	962 m² LIBRE SOLEIL : bail 4/9 ans 602 m² SOCIÉTÉ DE GESTION DE SERVICES COMMUNS DU GROUPE DESCOURS ET CABAUD : bail 3/6/9 ans
Location	Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS PERRET	BUR	14 863	1 361	272 *20 %*	07/2023	155 m² MEDIALEX : bail 6/9 ans 117 m² COMPTOIR BONNETERIE RAFCO : bail 4/9 ans
Extension	Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	BUR	7 864	395	198 *50 %*	02/2023	I-RUN : avenant d'extension 6/9 ans
Renouvellement	400 promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 594	2 042	408 *20 %*	06/2023	256 m² COGEDIM GESTION Secteur Méditer : nouveau bail 3/6/9 ans 77 m² KAUFMAN & BROAD COTE D'AZUR : avenant de renouvellement 3/6/9 ans 75 m² G.I.E. GAMBETTA IMMOBILIER : avenant de renouvellement 3/6/9 ans

[1] Quote-Part de la SCPI.

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 détenus au travers de SCI							
Renouvellement	Muiderstraat 1-9 Rapenburgerstraat 175-179 NL 1007 KE AMSTERDAM	BUR	2 731	2 731	1 366 *50 %*	01/2023	BAXTER BUILDING : nouveau bail signé pour 10 ans
Location	The Happ Ferdinand Happ Strasse 53 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN	BUR	6 730	5 675	2 782 *49,02 %*	08/2023 09/2023	1 967 m² ENVIRIA 815 m² SLEEVESUP
Location	Ansgari Haus Obernstrasse 65-71 DE 28207 BREMEN	COM	5 771	2 370	1 960 *82,68 %*	02/2023 08/2023	1 049 m² KPS SOFTWARE 1 321 m² HANSEFIT
Location	Track Oosterdoksstraat 114 NL 1017 KE AMSTERDAM	BUR	9 947	1 129	565 *50 %*	10/2023	AMORIA BOND 7e étage : bail 5 ans ferme
Location Extension	The Laim Landsberger Strasse 314 DE 80687 MUNICH	BUR	14 250	2 034	997 *49,02 %*	03/2023 05/2023 08/2023 12/2023 12/2023	Plusieurs baux signés : 860 m² SLEEVESUP 1721 m² FIT STAR 570 m² DEUTSCHE BAHN 461 m² MAYFLOWERS 621m² REMOTE SENSING SOLUTIONS
Location	Hansastrasse 33 DE 90441 NUREMBERG	BUR	4 810	1 418	1 173 *82,72 %*	08/2023	LD PERSONALVERMITTLUNG
Location	C-Hive Mechelsesteenweg 176 / 180 BE 2018 ANVERS	BUR	5 521	1 107	1 107 *100 %*	01/2023	GERANTIS
Location	Primavera Breite 51 Strasse 47-53 DE 23552 LÜBECK	COM	6 018	391	323 *82,68 %*	08/2023	RITUALS COSMETICS GERMANY
Location	EliseElisabethstrasse 65 DE 40217 DÜSSELDORF	BUR	8 695	2 523	1 237 *49,02 %*	02/2023	LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF : bail 5 ans
Location	111 Cannon Street GB E1 4SE LONDRES	BUR	1 706	270	216 *80,19 %*	12/2023	LF UK OFFICE : bail 5 ans ferme
Location	90 Bartholomew Close GB EC1A 7BN LONDRES	BUR	2 873	434	348 *80,19 %*	10/2023	BETTER COLLECTIVE : bail 5 ans ferme
Renouvellement	Danzigerkade 16 NL 1013 AP AMSTERDAM	BUR	6 813	629	315 *50 %*	02/2023	EUROPE WATCH GROUP : nouveau bail 5 ans sur surface réduite

[1] Quote-Part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2023

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						
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	9 841	1 968 *20 %*	05/2023 08/2023	880 m² MARIGNAN 713 m² TRANSCOVO 375 m² BEAUTÉ PRESTIGE INTERNATIONAL
Cours du Midi 10-10 bis cours de Verdun 69002 LYON	BUR	5 948	942	942 *100 %*	01/2023	AXELTIM repris par LIBRE SOLEIL
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 594	2 570	514 *20 %*	06/2023	106 m² SOPRA BANKING SOFTWARE 256 m² COGEDIM GESTION / 77 m² KAUFMAN & BROAD CÔTE D'AZUR / 75 m² G.I.E. GAMBETTA IMMOBILIER : ces 3 baux ont été renouvelés
Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	BUR	7 864	395	198 *50 %*	01/2023	Résiliation amiable de MAGIC PLANET Surface reprise par l'extension de I-RUN
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Hansastrasse 33 DE 90441 NÜRNBERG	BUR	4 810	4 810	3 979 *82,72 %*	07/2023	KÜCHENQUELLE (Liquidation judiciaire)
Primavera Breite 51 Strasse 47-53 DE 23552 LÜBECK	COM	6 018	391	323 *82,68 %*	07/2023	HALLUBER repris par RITUALS COSMETICS GERMANY
Danzigerkade 16 NL 1013 AP AMSTERDAM	BUR	8 695	478	239 *50 %*	01/2023	Résiliation partielle EUROPE WATCH GROUP
Cityscope 3 rue Flanklin 93100 MONTREUIL	BUR	41 122	1 450	290 *20 %*	12/2023	PROVA départ confirmé au 31/12/2023 Une indemnité de départ anticipé équivalent à 3 mois de loyer sera perçue par la SCPI

[1] Quote-Part de la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

VACANTS

Au 31 décembre 2023, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 33 642 m² (28 085 m² fin 2022) et se répartissent comme suit :

Paris	21 m²	0,1 %
Île-de-France	2 267 m²	6,7 %
Régions	282 m²	0,8 %
Europe	31 072 m²	92,4 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2023 un loyer potentiel de 3,16 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2023 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					
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	8 574	1 715 *20 %*	Travaux de remise en état locatif des locaux vacants et des espaces de services en cours de réalisation.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Track Oosterdoksstraat 114 NL 1011 DK AMSTERDAM	BUR	9 947	8 818	4 409 *50 %*	Après la relocation de AMORAI BOND, un autre bail vient d'être signé avec BACKBASE - effet 04/2024. Le solde des surfaces vacantes est en cours de rénovation.
Elise Elisabethstrasse 65 DE 40217 DUSSELDORF	BUR	8 695	6 172	3 026 *49,02 %*	Un nouveau bail de 5 ans avec LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF (déjà locataire) prendra effet en 10/2024.
Hansastrasse 33 DE 90441 NÜRNBERG	BUR	4 810	3 392	2 806 *82,72 %*	Un bail commercial de 644 m² (100%) avec CALUMET prendra effet en 05/2024.
90 Bartholomew close GB EC1A 7BN LONDRES	BUR	2 873	596	478 *80,19 %*	La vacance de ce site ne sera soldée qu'au 2e semestre 2024 avec la prise d'effet du bail de IBAI RESTAURANT.
The Happ Ferdinand Happ Strasse 53 DE 60323 FRANKFURT-AM-MAIN	BUR	6 730	1 018	499 *49,01 %*	À la suite des dernières signatures ENVIRIA en août et SLEEVES UP en septembre 2023, il reste un étage vacant en cours de commercialisation. Repositionnement en actif multilocataire.
The Laim Landsberger Strasse 314 DE 80687 MUNICH	BUR	14 250	2 488	1 219 *49,01 %*	Commercialisation en cours.
Ansgari Haus Obernstrasse 65-71 DE 28207 BREMEN	COM	5 770	849	702 *82,68 %*	Négociation en cours avec APPELRATH CÜPPER pour maintien en place avec extension qui solderait la vacance de cet immeuble - effet 1T 2024.
Ulmer Strasse 2-6 DE 70629 LEINFELDEN-ENTCHERDIGEN	MIXTE	14 434	936	774 *82,72 %*	Commercialisation en cours.
2 Towers Leipziger Strasse 51 DE 10117 BERLIN	BUR	19 739	741	363 *49,02 %*	Remise en état de l'étage vacant prévue en avril 2024.
Dont actifs en restructuration					
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	BUR	30 270	30 270	14 837 *49,02 %*	Départ de PORSCHE fin 11/2022. Flux sécurisé jusque fin 2024. Actif en cours de repositionnement.

[1] Quote-Part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2024 au 30/06/2024) portent sur 718 m², soit 0,26 % de la surface en exploitation (273 678 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Am Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBURG	BUR	3 807	1 401	687 *49,02 %*	03/2024	FIELDFISHER PLOG PART Négociation en cours avec 3 prospects sur 80% des surfaces. Effet fin 2024.

[1] Quote-Part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 46 900,90 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 17 538.97 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 29 361,93 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour créances douteuses s'établit à 22 731,40 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.

2023	En euros
Travaux réalisés	81 605,01
Provisions pour travaux au 31 décembre	21 382,98

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
4 Place du 8 mai 1945	LEVALLOIS-PERRET	Travaux WIFI	780,36

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
400 Promenade des Anglais	NICE	Séparation lot du 5^{é} étage	10 003,76

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	Audit des dalles béton du parking	8 506,13
4 Place du 8 mai 1945	LEVALLOIS-PERRET	Audit DPE	264,00

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	Audit des dalles béton du parking	15 679,00

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

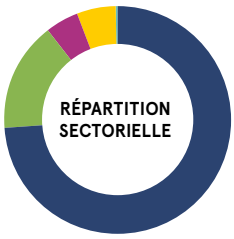
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI LF Europimmo s'élève au 31 décembre 2023 à 1 081 914 083 euros, dont 45 225 895 euros d'actifs détenus en direct et 1 036 688 188 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 13,84 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de LF Europimmo est de 273 678 m².

Répartition par nature de locaux



Bureaux 73,94 %
Commerces 15,58 %
Hôtels, tourisme et loisirs 4,70 %
Logistique et locaux d'activités 5,71 %
Santé et éducation 0,08 %

Répartition géographique



Paris 0,74 %
Île-de-France 4,07 %
Régions 2,88 %
Allemagne 71,16 %
Royaume-Uni 8,08 %
Pays-Bas 6,12 %
Belgique 4,17 %
Luxembourg 1,10 %
Irlande 0,96 %
Espagne 0,72 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023[1]

	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	20 864 315,68	2 973 000,00				23 837 315,68	2,20 %
Île-de-France	58 463 604,77					58 463 604,77	5,40 %
Régions	17 437 000,00	3 557 238,54				20 994 238,54	1,94 %
Allemagne	465 574 610,28	112 194 846,63	45 049 434,96	18 590 040,56		641 408 932,43	59,28 %
Espagne				7 528 750,00		7 528 750,00	0,70 %
Irlande	21 342 496,83				1 144 000,41	22 486 497,24	2,08 %
Pays-Bas	72 867 485,43					72 867 485,43	6,74 %
Royaume-Uni	179 097 044,49					179 097 044,49	16,55 %
Belgique	17 670 664,00		17 439 000,00			35 109 664,00	3,25 %
Luxembourg	20 120 550,00					20 120 550,00	1,86 %
Total €	**873 437 771,48**	**118 725 085,17**	**62 488 434,96**	**26 118 790,56**	**1 144 000,41**	**1 081 914 082,58**	
Total 2022	*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 %	**80,73 %**	**10,97 %**	**5,78 %**	**2,41 %**	**0,11 %**		**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)	194 240,96	40 939,49	12 915,51	15 702,74	209,15	264 007,85
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	910 681 690,44	140 243 538,62	64 767 686,47	21 121 366,08	1 113 656,31	1 137 927 937,92
Valeurs estimées du patrimoine	831 769 115,36	115 167 846,63	62 488 434,96	26 118 790,56	1 144 000,41	1 036 688 187,92

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2023

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 2023 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 %	486,61
Dettes et engagements	18,72 %	260,25
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 4,3 ans)	17,64 %	245,25
- dont emprunts court terme	1,08 %	15,00
- 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

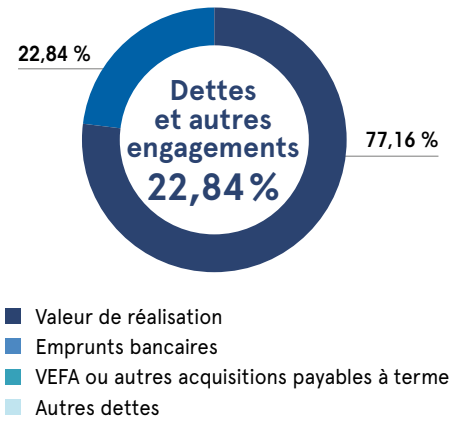
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 128 % de la valeur des actifs.

[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 2023

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2023 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	(15 000 000,00)	(245 247 616,04)	(260 247 616,00)

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AVANT LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

MODIFICATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA SCPI LF EUROPIMMO

Suite à la modification des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI autorisée par le conseil de surveillance le 11 septembre 2023, la société de gestion a décidé de faire évoluer les conditions de souscription de la SCPI LF EUROPIMMO. En conséquence, depuis le 13 septembre 2023, le prix de souscription de la SCPI LF Europimmo a diminué de 9,6 % et s'établit à 945 euros.

MODIFICATION DU DÉLAI DE JOUISSANCE

À compter du 1er octobre 2023, il a été décidé de porter le délai de jouissance des parts nouvelles émises au premier jour du mois qui suit le mois de souscription.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Nous vous informons qu'aucun évènement important n'est intervenu après la clôture de l'exercice.

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2024.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

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

CANDIDATS SORTANTS

PERSONNES PHYSIQUES

Gérard BAUDIFFIER – 66 ans
Détenant : 130 parts
Demeurant à : Châtellerault (86)
Profession / activité : Ancien cadre dans l'industrie aéronautique.
Nombre de mandats CS SCPI : 6
Secrétaire sortant

Jean-Luc BRONSART – 69 ans
Détenant : 126 parts
Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)
Profession / activité : Investisseur immobilier privé, loueur en meublé non professionnel
Nombre de mandats CS SCPI : 46

Michel CATTIN – 75 ans
Détenant : 115 parts
Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)
Profession / activité : Consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles
Nombre de mandats CS SCPI : 16

Carine CHADUC – 50 ans
Détenant : 60 parts
Demeurant à : Epernay (51)
Profession / activité : Expert-Comptable et formatrice indépendante
Nombre de mandats CS SCPI : 2

Philippe Georges DESCHAMPS – 63 ans
Détenant : 110 parts
Demeurant à : Puy-Sanières (05)
Profession / activité : Conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 7

Daniel GEORGES – 66 ans
Détenant : 115 parts
Demeurant à : Dunkerque (59)
Profession / activité : Radiologue, gérant de structures de soins
Nombre de mandats CS SCPI : 7

Philippe MEUNIER – 72 ans
Détenant : 225 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Architecte retraité, dirigeant d'une société de formation
Nombre de mandat CS SCPI : 1

François RINCHEVAL – 58 ans
Détenant : 98 parts
Demeurant à : Chartres (28)
Profession / activité : Dirigeant fondateur de Pleyel Patrimoine, cabinet de gestion de patrimoine, investisseur et bailleur immobilier privé
Nombre de mandats CS SCPI : 10
Président sortant

Franco TELLARINI – 74 ans
Détenant : 626 Parts
Demeurant à : Grimaud (83)
Profession / activité : Ancien chef d'entreprise
Nombre de mandats CS SCPI : 6

PERSONNE MORALE

SCI OSOLEIL
Détenant : 65 parts
Siège social : Levallois-Perret (92)
RCS : Nanterre 829 555 283
Activité : SCI familiale
Nombre de mandats CS SCPI : 3

NOUVEAUX CANDIDATS

PERSONNES PHYSIQUES

Guy GALLIC – 72 ans
Détenant : 60 parts
Demeurant à : Châtenay-Malabry (92)
Profession / activité : Ancien cadre dirigeant dans l'aéronautique, investisseur immobilier privé
Nombre de mandats CS SCPI : 3

Joël MOUTIER – 59 ans
Détenant : 105 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Directeur comptable et administratif
Nombre de mandat CS SCPI : 1

Luc RAEMO – 42 ans
Détenant : 61 parts
Demeurant à : Danjoutin (90)
Profession / activité : Cadre supérieur dans une société de transport international
Nombre de mandat CS SCPI : Aucun



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 240 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 13 365 038,58 euros (dont 11 720 538,58 euros de part fixe et 1 644 500,00 euros de part variable).

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

La Politique 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

Les effets du changement climatique s'intensifient et leur prise en compte est devenue essentielle dans la gestion d'actifs immobiliers. Pour les atténuer, La Française Real Estate Managers, en tant que gestionnaire responsable d'un parc immobilier important, s'est fixé un objectif ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre de ses fonds. En effet, votre société de gestion a pris l'engagement d'aligner les émissions moyennes de **la majorité de ses SCPI à capital variable**, avec une **trajectoire de décarbonation limitant à 1,5° le réchauffement climatique**.

La Française Real Estate Managers s'engage donc à **réduire l'empreinte carbone** des bâtiments détenus par votre SCPI conformément aux objectifs internationaux de l'Accord de Paris. De plus, elle investit dans des **mesures d'adaptation** afin de préserver leur bon fonctionnement. Enfin, elle a formalisé une politique en faveur de la **biodiversité**.

QUELLES ACTIONS EN 2023 ?

ATTÉNUATION

Après une première baisse significative de 13,4 % en 2022, les SCPI La Française[1] ont réduit en 2023 de 20,0 % leurs émissions de CO_2 en s'appuyant sur 3 piliers :

1/ LA SOBRIÉTÉ

La meilleure énergie est celle que nous ne consommons pas.

La Française Real Estate Managers mobilise et encourage les équipes des services techniques, les occupants, les gestionnaires, pour que chacun adopte un comportement éco-responsable !

Exemple d'actions menées avec les locataires du Crisco - 17 000 m² à Sèvres (92)

- **Mobilisation des utilisateurs :** parce qu'il est essentiel d'écouter et d'expliquer, nous avons mené auprès des utilisateurs une enquête sur les actions de sobriété à déployer. Nous les avons notamment interrogés sur les consignes de température souhaitées et leur besoin en ventilation.
- **Actions concrètes :** les horaires de climatisation et de chauffage ont été décalés, les consignes de température adaptées et des coupures de ventilation ont été mises en place. Le tout a été suivi pour analyser les consommations d'énergie et le confort des utilisateurs.
- **Participation au concours Cube Flex* 2023 organisé par l'IFPEB** et qui fait partie du Championnat de France des Économies d'Énergie.

Le concours Cube Flex permet aux utilisateurs qui le souhaitent de challenger leur capacité de flexibilité énergétique, c'est-à-dire leur capacité à diminuer ponctuellement leur appel de puissance électrique en anticipation et en réponse à un signal de demande d'effacement. Les candidats participent de manière ludique et concrète à l'équilibre du réseau national et en même temps à la loi de transition énergétique qui vise 40 % d'économies d'énergies en 2030. Dans le cadre de ce concours, le Crisco a pu réaliser plus de 30 % d'économie d'énergie sur certaines périodes et a été primé 3 fois.

2/ L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Exemple de solutions déployées : nous avons installé sur plus de 50 immeubles une solution de compteurs connectés : IQSPOT. Cet outil collecte, analyse et optimise les consommations d'énergie. Les résultats observés sur les 3 dernières années sont concluants et se traduisent par une réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO_2 de 15 à 20 % sur les actifs équipés.

3/ LA DÉCARBONATION DES SOURCES D'ÉNERGIE

Nous remplaçons les équipements de chauffage les plus émissifs. En 2023, les dernières chaudières fioul ont été remplacées par des équipements plus performants et moins émissifs en gaz à effet de serre.

Par ailleurs, nous avons souscrit de nouveaux contrats d'approvisionnement en électricité issue d'énergie renouvelable sur les contrats maîtrisés directement par les Property Managers de La Française Real Estate Managers.

En 2023, les SCPI La Française[1] ont réduit de 20,0 % leurs émissions de CO_2

ÉMISSIONS DE CO_2 2022		ÉMISSIONS DE CO_2 2023
19,9 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$	-20,0 %	16,0 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$

[1] Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales et LF Croissance & Territoires.

ADAPTATION

La maîtrise des risques en matière de durabilité est un enjeu majeur pour La Française Real Estate Managers. Parce que la fréquence et l'intensité des événements climatiques extrêmes accélèrent et que leur évolution n'est pas linéaire, votre société de gestion analyse la vulnérabilité de ses actifs immobiliers aux risques climatiques physiques tous les ans.

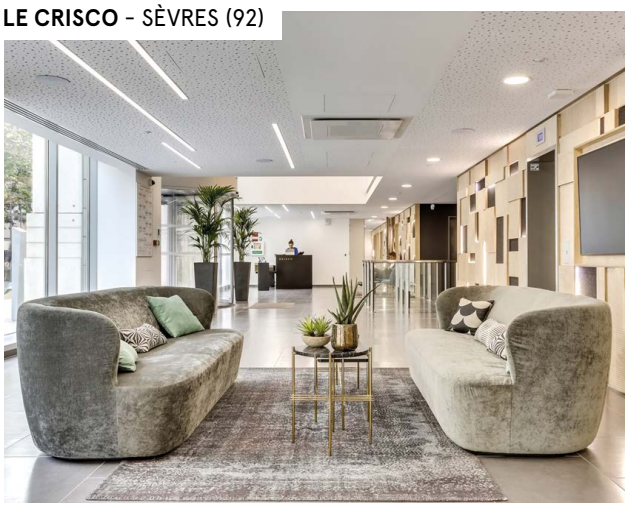
En 2023, l'analyse des expositions aux risques climatiques physiques a été modélisée selon trois scénarios (RCP 8.5, 4.5 et 2.6), et les horizons temporels étendus jusqu'en 2090. De plus nous avons intégré dans nos modèles des données d'exposition plus récentes et des indicateurs plus prospectifs.

EXEMPLE : CAMPUS CYBER LA DÉFENSE – PUTEAUX (92)

Les équipements techniques de cet immeuble neuf, localisé en zone inondable (pont de Neuilly au bord de la Seine), sont situés en sous-sol. Compte tenu de l'exposition forte de cet immeuble aux risques d'inondation, un sas étanche a été construit autour des équipements techniques, pour diminuer significativement la vulnérabilité de cet actif aux risques d'inondation.



LE CRISCO – SÈVRES (92)



BIODIVERSITÉ

En 2023, nous avons poursuivi notre politique en faveur de la préservation de la biodiversité en déployant notre chartre de gestion durable des espaces verts. Cette charte s'articule autour de 2 thèmes :

- **la préservation de la biodiversité** par le choix pertinent des espèces utilisées, notamment en favorisant la faune et la flore locale et le non-recours à des produits polluants
- **la préservation des ressources naturelles** en réduisant les consommations d'eau et en revalorisant les déchets verts

Nous incitons également nos locataires qui gèrent eux-mêmes leurs espaces verts à s'engager dans cette démarche.

Enfin, pour tous les projets en phase de construction ou de restructuration nous avons défini un seuil minimum de végétalison. Nous le mesurons à l'aide du Coefficient Biotope par Surface (CBS) qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Nous veillons à proposer des solutions pour améliorer ce dernier.



Nous vous invitons à consulter l'annexe Extra Financière jointe à ce rapport annuel pour plus de précisions 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]
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
2023	897 007 200,00	42 420 730,00	1 121 259	14 907	5 562 554,80	945,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	1 015,00	1 030,00	1 045,00	1 045,00	1 045,00
Distribution versée au titre de l'année N (euros)[1]	41,76	42,00	42,00	42,00	42,00
- dont distribution de report à nouveau (en %)			*4,31 %*		*6,17 %*
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)				*10,00 %*	*1,28 %*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	4,05 %	4,02 %	4,02 %	4,02 %	
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)			1,86	3,32	1,85
Taux de distribution (en %)[3]			4,20 %	4,34 %	4,64 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	2,61	4,34	2,79	3,67	1,20

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Ancienne méthode correspondant à 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] 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 pour 2021 et 2022, et par le prix de souscription actuel pour 2023.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2023 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles	40 594	3,8 %
Parts retirées avec contrepartie	26 669	2,5 %
Parts cédées de gré à gré	192	Non significatif
Parts transférées par succession et/ou donation	7 206	0,7 %
Parts en attente de retrait au 31/12	18 849	1,7 %

Dans un contexte de remontée des taux d'intérêt, la collecte brute de votre SCPI s'est nettement ralentie au second semestre et s'élève donc à 69,5 millions d'euros pour l'année 2023. Compte tenu du retrait de 26 669 parts représentant 27,1 millions d'euros, 42,4 millions d'euros ont été apportés à la SCPI dont la capitalisation s'élève à 1,1 milliard d'euros au 31 décembre 2023.

Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 18 849 à fin 2023, dont 75 % correspondent à des demandes de 3 associés institutionnels.

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)
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
2023	26 669	2,50 %	2 mois	18 849	8 459,19

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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	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	44,29	93,03	41,98	88,64	39,62	92,59	40,87	99,49	41,29	97,98
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	2,97	6,25	5,36	11,32	3,14	7,34	0,05	0,13	0,52	1,24
Produits divers	0,34	0,72	0,02	0,04	0,03	0,07	0,16	0,38	0,33	0,78
Total des revenus	**47,61**	**100,00**	**47,36**	**100,00**	**42,79**	**100,00**	**41,08**	**100,00**	**42,14**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	1,29	2,70	1,14	2,41	0,90	2,11	0,74	1,79	0,58	1,39
Autres frais de gestion[1]	0,51	1,08	0,44	0,94	0,23	0,53	0,36	0,87	0,55	1,30
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,04	0,07	0,02	0,04			0,02	0,05	0,04	0,10
Charges immobilières non récupérées	1,89	3,97	1,62	3,42	1,53	3,57	1,27	3,08	2,06	4,88
Sous total - charges externes	**3,72**	**7,82**	**3,22**	**6,80**	**2,66**	**6,21**	**2,38**	**5,80**	**3,23**	**7,67**
Amortissements nets										
- patrimoine										-
- autres (charges à étaler)	0,01	0,02	0,03	0,07	0,07	0,17	0,08	0,18	0,08	0,18
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,09	0,18	0,01	0,03	(0,01)	(0,02)			(0,01)	(0,02)
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,07	0,14	0,06	0,12	(0,13)	(0,29)	0,04	0,10	(0,03)	(0,07)
Sous total - charges internes	**0,16**	**0,34**	**0,11**	**0,22**	**(0,06)**	**(0,15)**	**0,11**	**0,28**	**0,04**	**0,10**
Total des charges	**3,89**	**8,17**	**3,33**	**7,03**	**2,60**	**6,07**	**2,49**	**6,07**	**3,27**	**7,76**
Résultat	**43,72**	**91,83**	**44,04**	**92,97**	**40,19**	**93,93**	**38,58**	**93,93**	**38,87**	**92,24**
Variation du report à nouveau	1,96	4,12	2,04	4,31	(1,81)	4,23	1,00	2,42	(2,59)	(6,13)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	41,76	87,71	42,00	88,67	42,00	98,16	42,00	102,24	42,00[3]	99,67
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	40,97	86,06	40,34	85,17	41,01	95,85	41,29	100,51	40,82	96,87

[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 0,54 euros prélevés sur la réserve de plus-values.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2022[1]	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	1 102 880 449,88	42 420 730,00	1 145 301 179,88
Cessions d'immeubles	11 537 912,18	24 380 852,60	35 918 764,78
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	(2 470 969,49)	2 470 963,21	(6,28)
Plus et moins-values sur cessions de parts	2 472 709,25	(2 472 709,25)	
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(93 949 386,87)	(4 614 464,14)	(98 563 851,01)
Achats d'immeubles	(86 180 085,07)	(780,36)	(86 180 865,43)
Achats de parts de sociétés immobilières	(946 686 421,27)	(86 347 715,31)	(1 033 034 136,58)
Cessions de Parts	22 284 500,75		22 284 500,75
Sommes restant à investir	**9 888 709,36**	**(24 163 123,25)**	**(14 274 413,89)**

[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, des revenus de certains FIA (OPPCI ou fonds d'investissement étranger équivalent) 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.

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 2023 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2024 :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	59 800 073
Autres charges déductibles	22 416 961
Intérêts d'emprunts	2 998 974
Revenu net	34 384 138
Soit par part pleine jouissance	32,14
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	33 596 428
Soit par part pleine jouissance	31,40

Revenu financier	En euros
Revenu	4 249 660
Soit par part en pleine jouissance	3,96
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	3,68
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt	3 537 857
Soit par part en pleine jouissance	3,31

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	42 222 902
Réintégration	3 049 105
Déduction	44 951 778
Résultat fiscal	320 229

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	42 222 902
Réintégration	3 049 105
Déduction	44 308 419
Résultat fiscal	963 588

(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 2024 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
811,09	87,92

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2024.

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 31/12/2023								
Fournisseurs		342 812,84						342 812,84[1]
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**342 812,84**						**342 812,84**
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		1 919 723,12						1 919 723,12
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**1 919 723,12**						**1 919 723,12**

[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	3 071 127,91	48 053 562,09	51 124 690,00
Charges non récupérables	(1 952 078,02)	(3 624 174,21)	(5 576 252,23)
Travaux non récupérables et gros entretien	(367 471,67)	(4 274 911,73)	(4 642 383,40)
Impact des douteux	29 361,93	(385 529,23)	(356 167,30)
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la société de gestion	(624 615,99)	(4 662 282,02)	(5 286 898,01)
Autres charges d'exploitation	(301 069,54)	(1 089 806,54)	(1 390 876,08)
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	(233 722,05)	(2 846 653,27)	(3 080 375,32)
Autres charges financières	(3 219,73)	(2 645 645,54)	(2 648 865,27)
Produits financiers	558 763,64	562 070,99	1 120 834,63
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	113 983,74	16 026,44	130 010,18
Total	**291 060,22**	**29 102 656,99**	**29 393 717,21**

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.

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE RÉVOQUER UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément au règlement intérieur mis en place au sein du conseil de surveillance de votre SCPI, les membres de ce dernier sont soumis, pendant toute la durée de leur mandat, à une obligation de loyauté et de confidentialité qui leur interdit notamment de divulguer de quelque façon que ce soit l'ensemble des débats et des informations et documents qui y sont présentés ou qui leur sont communiqués pour la préparation de leurs travaux.

Afin d'encadrer plus strictement les dispositions du règlement intérieur, nous vous proposons d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance en cas de violation avérée des obligations de confidentialité et de loyauté.

En conséquence, le paragraphe « 1. Nomination » de l'article XX des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XX : Conseil de Surveillance

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

1. Nomination - ***Révocation***

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.
Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins, et de douze membres au maximum.

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

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

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.
Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE DÉCIMALISATION DES PARTS SOCIALES

Afin d'offrir une plus grande souplesse de souscription aux investisseurs, nous vous proposons d'introduire dans les statuts la possibilité de décimalisation des parts sociales.

En conséquence, l'article XIII « Droits des parts » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XIII : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. ~~*Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.*~~

Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.
En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

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 2023 de la SCPI LF Europimmo.

Au cours de l'année lors de cinq réunions (dont deux à caractère exceptionnel), la société de gestion nous a tenu informé 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 2023 s'est élevée à 69 531 935 euros, dont 27 111 205 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 42 420 730 euros à la souscription de 40 594 nouvelles parts.

Le capital effectif de 864 532 000 euros en début d'année a ainsi été porté à 897 007 200 euros au 31 décembre 2023. À cette même date du 31 décembre 2023, la capitalisation de la SCPI s'élevait à 1 059 589 755 euros et 18 849 parts restaient en attente de retrait. L'existence de parts en attente de retrait reste un point de vigilance pour le conseil de surveillance pour lequel nous assurons un suivi régulier lors de nos réunions.

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 2023 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 s'inscrit dans le développement de la SCPI, en restant attentif aux niveaux des taux, en restant attentif aux niveaux des taux sur les financements obtenus.

Quatre investissements ont été réalisés en Europe via des SCI pour un montant de 87 786 935,24 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 une cession au cours de l'exercice pour un montant de 25 847 000 euros dégageant une plus-value de 643 358,49 euros. Il était important de céder cet actif qui avait une vacance importante.

Au niveau locatif, les taux d'occupation financier et physique restent très bons à 96,8% et 88,4%.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Le montant des placements immobiliers ressort au 31 décembre 2023 à 892 495 970,68 euros, dont 847 270 075,56 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI et OPCI et 45 225 895,12 euros détenus directement par la SCPI. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 936,76 euros.

Par ailleurs, suite à la modification des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI autorisée par votre conseil de surveillance le 11 septembre 2023, la société de gestion a décidé de faire évoluer les conditions de souscription de la SCPI. Ainsi, depuis le 13 septembre 2023, le prix de souscription de la SCPI LF Europimmo s'élève à 945 euros contre 1 045 euros précédemment.

La Société de Gestion ainsi que les conseillers de surveillance ont pleinement espoir de retrouver une stabilité de marché avec la baisse attendue des taux d'intérêt.

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

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 7 mars 2024 a été essentiellement consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2023 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 2023 de 41 579 543,61 euros, correspondant à un résultat par part de 38,87 euros. Le dividende versé a été de 42,00 euros par part dont une distribution de réserves de plus-value par part de 0,54 euros et 2,59 euros prélevés sur le report à nouveau. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 4,64 %.

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.

INDEMNISATION COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la participation des membres de votre conseil aux commissions de travail ainsi qu'aux réunions convoquées à titre exceptionnel, nous vous proposons la mise en place d'une enveloppe maximale d'indemnisation annuelle complémentaire à celle allouée au conseil de surveillance, pour l'exercice 2024 et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, se répartissant comme suit :

- 4 500 € à répartir entre les membres désignés pour participer aux commissions de travail qui pourraient être mises en place en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance,
- 3 400 € à répartir entre les membres du conseil de surveillance pour les réunions convoquées à titre exceptionnel par la société de gestion en fonction de leur participation suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Nous vous précisons que cette indemnisation s'ajoute à celle votée lors de l'assemblée générale du 24 juin 2020 et qu'elle ne sera versée qu'en cas de réunions convoquées à titre exceptionnel et/ou de commissions de travail.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance et de modifier par conséquent les statuts de la SCPI.

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées qui ont été débattues au sein de notre Conseil de Surveillance et 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 7 mars 2024 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.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Votre conseil de surveillance s'est montré particulièrement assidu et fait preuve d'une solide expérience en matière d'investissement immobilier sur le marché européen. Les membres qui sollicitent le renouvellement de leur mandat méritent votre soutien afin de continuer à défendre vos intérêts et à maintenir avec la société de gestion des échanges critiques et constructifs, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2023 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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 2023 – 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 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 897 007 200,00 euros et un bénéfice net de 41 579 543,61 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 41 579 543,61 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 4 115 173,45 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 45 694 717,06 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 44 344 930,08 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés).
- au report à nouveau une somme de 1 349 786,98 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

· valeur comptable :	1 048 087 109,57 euros, soit 934,74 euros par part,
· valeur de réalisation :	879 350 286,74 euros, soit 784,25 euros par part,
· valeur de reconstitution :	1 050 349 051,52 euros, soit 936,76 euros par part.

QUATRIÈME RESOLUTION

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.
- délègue à la société de gestion la reprise des sommes disponibles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

- décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 63 447,79 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 mars 2024 sur le compte des plus ou moins-values de cession,
- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-values de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre,
- délègue à la société de gestion la reprise des sommes disponibles.
- et précise que cette autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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 2024.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à hauteur de 605 479.86 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 2024.

Les associés prennent acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2023.

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 € 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 2024.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation complémentaire du Conseil de surveillance

L'assemblée générale fixe le montant d'une enveloppe maximale d'indemnisation annuelle complémentaire à celle allouée au conseil de surveillance pour l'exercice 2024 et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, à :

- quatre mille cinq cents euros (4 500 €) à répartir entre les membres désignés pour participer aux commissions de travail qui pourraient être mises en place en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance,
- trois mille quatre cents euros (3 400 €) à répartir entre les membres du conseil de surveillance pour les réunions convoquées à titre exceptionnel par la société de gestion en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Il est précisé que cette indemnisation s'ajoute à celle votée lors de l'assemblée générale du 24 juin 2020 et qu'elle ne sera versée qu'en cas de réunions convoquées à titre exceptionnel et/ou de commissions de travail.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, accepte le renouvellement de la société CBRE Valuation, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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

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

- 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

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de 2026 : (Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Candidats sortants		
Personnes physiques		
Gérard BAUDIFFIER		
Jean-Luc BRONSART		
Michel CATTIN		
Carine CHADUC		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Daniel GEORGES		
Philippe MEUNIER		
François RINCHEVAL		
Franco TELLARINI		
Personne morale		
SCI OSOLEIL		
Nouveaux candidats		
Personnes physiques		
Guy GALLIC		
Joël MOUTIER		
Luc RAEMO		

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance – Modification corrélative du paragraphe « 1. Nomination » de l'article XX des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide d'introduire la possibilité pour les associés de révoquer un membre du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le paragraphe « 1. Nomination » de l'article XX des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

1. Nomination

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

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

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

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

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.
Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

1. Nomination – *Révocation*

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.
Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins, et de douze membres au maximum.

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

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

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.
Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité de décimalisation des parts sociales - Modification corrélative de l'article XIII « Droits des Parts » des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide :

- d'introduire la possibilité de décimalisation des parts sociales,
- de modifier corrélativement l'article XIII « Droits des Parts » des statuts tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XIII : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.
Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.
En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XIII : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés.

Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

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 2023 (EUROS)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**50 504 540,66**	**45 225 895,12**	**74 916 256,49**	**80 393 891,93**
Droits réels (Bail emphytéotique)			0,20	
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	50 504 540,66	45 225 895,12	74 916 256,29	80 393 891,93
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	**(21 382,98)**		**(51 514,38)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(21 382,98)		(51 514,38)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**1 010 749 635,83**	**847 270 075,56**	**924 401 920,52**	**897 074 953,32**
Immobilisations financières contrôlées	1 010 749 635,83	847 270 075,56	924 401 920,52	897 074 953,32
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**1 061 232 793,51**	**892 495 970,68**	**999 266 662,63**	**977 468 845,25**
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	**17 466 360,79**	**17 466 360,79**	**14 291 196,42**	**14 291 196,42**
Locataires et comptes rattachés	298 661,26	298 661,26	349 643,75	349 643,75
Provisions pour dépréciation des créances	(22 731,40)	(22 731,40)	(52 093,33)	(52 093,33)
Autres créances	17 190 430,93	17 190 430,93	13 993 646,00	13 993 646,00
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**2 345 770,11**	**2 345 770,11**	**25 075 915,82**	**25 075 915,82**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 345 770,11	2 345 770,11	25 075 915,82	25 075 915,82
Total III (Actifs d'exploitation)	**19 812 130,90**	**19 812 130,90**	**39 367 112,24**	**39 367 112,24**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(32 960 280,90)**	**(32 960 280,90)**	**(25 737 244,69)**	**(25 737 244,69)**
Dettes financières	(16 614 359,76)	(16 614 359,76)	(5 715 172,96)	(5 715 172,96)
Dettes d'exploitation	(1 753 116,21)	(1 753 116,21)	(5 220 505,68)	(5 220 505,68)
Dettes diverses	(14 592 804,93)	(14 592 804,93)	(14 801 566,05)	(14 801 566,05)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(32 960 280,90)**	**(32 960 280,90)**	**(25 737 244,69)**	**(25 737 244,69)**
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)	**1 048 087 109,57**		**1 012 898 996,24**	
Valeur estimée du patrimoine		**879 350 286,74**		**991 101 178,86**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
Capital	**864 532 000,00**		**32 475 200,00**	**897 007 200,00**
Capital souscrit	864 532 000,00		32 475 200,00	897 007 200,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**144 399 063,01**		**5 331 065,86**	**149 730 128,87**
Prime d'émission	235 409 078,46		9 945 530,00	245 354 608,46
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(93 889 476,09)		(4 614 464,14)	(98 503 940,23)
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	**1 739,76**		**(1 746,04)**	**(6,28)**
Réserves				
Report à nouveau	**3 013 492,18**	**952 701,29**	**148 979,98**	**4 115 173,45**
Résultat de l'exercice	**952 701,29**	**(952 701,29)**	**(2 765 386,47)**	**(2 765 386,47)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	36 943 117,29	(36 943 117,29)	41 579 543,61	41 579 543,61
Acomptes sur distribution	(35 619 357,13)	35 619 357,13	(43 628 392,57)	(43 628 392,57)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(371 058,87)	371 058,87	(716 537,51)	(716 537,51)
Total général	**1 012 898 996,24**		**35 188 113,33**	**1 048 087 109,57**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023	31/12/2022
Produits immobiliers		
Loyers	2 879 746,51	3 743 780,57
Charges facturées	1 147 616,79	994 248,58
Produits des participations contrôlées	41 288 483,39	35 386 331,12
Produits annexes	191 381,40	11 523,78
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**45 507 228,09**	**40 135 884,05**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 147 616,79	994 248,58
Travaux de gros entretien	15 679,00	1 408,60
Charges d'entretien du patrimoine locatif	45 759,51	19 617,67
Dotations aux provisions pour gros entretien	7 834,00	32 218,40
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	3 479 889,51	1 544 792,85
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	**4 696 778,81**	**2 592 286,10**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**40 810 449,28**	**37 543 597,95**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	17 965,40	34 591,55
Transfert de charges d'exploitation	7 416 243,08	12 150 859,36
Reprises de provisions pour créances douteuses	46 900,90	
Reprises de provisions pour autres créances		
Total I : Produits d'exploitation	**7 481 109,38**	**12 185 450,91**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	624 615,99	704 626,46
Charges d'exploitation de la société	91 638,27	102 789,00
Diverses charges d'exploitation	6 330 911,85	12 037 553,02
Dotations aux amortissements d'exploitation	83 115,57	72 540,79
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	17 538,97	38 145,16
Total II : Charges d'exploitation	**7 147 820,65**	**12 955 654,43**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**333 288,73**	**(770 203,52)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	558 763,64	50 550,45
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**558 763,64**	**50 550,45**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	233 722,05	16 156,14
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Autres charges financières	3 219,73	3 587,49
Dépréciations	0,00	0,00
Total II : Charges financières	**236 941,78**	**19 743,63**
Résultat financier C = (I - II)	**321 821,86**	**30 806,82**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	160 701,25	139 011,70
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**160 701,25**	**139 011,70**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	46 717,51	95,66
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**46 717,51**	**95,66**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**113 983,74**	**138 916,04**
Résultat net (A+B+C+D)	**41 579 543,61**	**36 943 117,29**

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 de 2023. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2019, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2023 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. Il s'agit des deux méthodes les plus couramment utilisées. Certains experts retiennent la seule méthode par capitalisation du revenu la jugeant plus pertinente, d'autres préfèrent réaliser une moyenne des 2 méthodes. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2023 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 1 081 914 082,58 euros.

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

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables.

À toute autre date, les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

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.

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 2023, la provision pour gros entretien s'élève à 21 382.98 euros.

FONDS DE REMBOURSEMENT

Il peut être prévu la constitution d'un fonds de remboursement par l'assemblée générale. Ce fonds de remboursement, disponible à tout moment est comptabilisé dans la rubrique « valeurs de placement et disponibilité ».

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : hypothèque, privilège de 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 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	47 337 101,66	41 668 656,12	47 363 485,64	49 639 238,59
Commerces	3 167 439,00	3 557 239,00	3 167 439,00	3 426 856,57
Santé et éducation			24 385 331,85	27 327 796,77
Total	**50 504 540,66**	**45 225 895,12**	**74 916 256,49**	**80 393 891,93**
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	**1 010 749 635,83**	**847 270 075,56**	**924 401 920,52**	**897 074 953,32**
Total général	**1 061 254 176,49**	**892 495 970,68**	**999 318 177,01**	**977 468 845,25**

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2022		**74 916 256,49**
Solde droits réels au 31/12/2022		**(0,20)**
Régularisation droits réels		
LEVALLOIS-PERRET – 4 Place Du 8 Mai 1945	(0,20)	
Solde droits réels au 31/12/2023		**0.00**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022		**74 916 256,29**
Cessions		**(24 235 441,90)**
LYON – 10 - 10 Bis Cours De Verdun	(24 235 441,90)	
Travaux de restructuration		
Acquisitions de travaux immobilisés		**780,36**
Renouvellements de climatisations existantes		**104 901,63**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(104 901,63)**
Autres variations montant		**(145 410,50)**
Agencements, aménagements, installations		**39 233,62**
Nouveaux agencements	10 003,76	
Agencements, aménagements et Installations en cours	44 229,86	
Cessions d'agencements de l'exercice	(15 000,00)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		
Amortissements agencements, aménagements, installations		**70 877,21**
Dotations de l'exercice	83 115,57	
Reprises de l'exercice	(12 238,36)	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2023		**50 504 540,66**
Immobilisation locatives au 31/12/2023		**50 504 540,66**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2022		**924 401 920,52**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022		**924 401 920,52**
Augmentations de capital		**95 922 627,48**
LF UK OFFICE	55 602 581,45	
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	8 300 000,00	
LF NETHERLANDS	756 458,56	
LF OFFENBACH	3 945 606,51	
LF IRELAND HEALTHCARE	730 129,28	
LF GERMANY OFFICE 2	26 587 851,68	
Réductions de capital		**(9 574 912,17)**
LF UK OFFICE	(8 024 614,85)	
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	(1 450 755,90)	
LF CITYSCOPE	(95 093,12)	
LF IRELAND HEALTHCARE	(4 448,30)	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023		**1 010 749 635,83**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2023		**1 010 749 635,83**

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	54 715 209,51	48 410 421,90	7 659 404,00	531 122,61	100,00 %	55 592 127,06
LF CARRÉ DAUMESNIL	433 743	79 727 801,68	107 796 228,19	21 687 150,00	2 689 838,31	4,00 %	4 327 875,24
LF GERMANY OFFICE 2	279 294	209 268 810,25	220 888 274,98	55 858 800,00	(22 923 529,71)	82,72 %	229 038 363,27
LF GERMANY RETAIL	171 672	124 887 409,21	136 836 661,79	34 334 400,00	(4 802 634,54)	82,68 %	140 045 326,78
LF IRELAND OFFICE	77 117	48 394 703,17	44 712 160,20	15 423 400,00	(9 120 666,73)	49,23 %	36 553 926,48
LF UK OFFICE	343 859	242 654 729,37	232 396 535,38	68 771 800,00	(29 264 099,44)	80,19 %	253 188 652,70
LF MAILLOT 2000	75 519	65 881 475,60	67 098 405,55	7 551 900,00	3 829 930,99	10,00 %	7 572 597,50
SCI ALLGÄU	68 300	57 021 536,84	76 533 697,49	6 830 000,00	(2 982 284,10)	16,00 %	10 928 000,00
LF BELLEVILLE	16 850	14 858 851,94	16 085 295,83	3 370 000,00	614 437,16	10,00 %	1 610 197,47
LF CITYSCOPE	1 856 542	146 313 277,82	170 535 066,84	37 130 840,00	3 955 420,84	20,00 %	37 134 906,88
LF NETHERLANDS OFFICE	128 772	106 537 652,88	108 200 451,56	25 754 400,00	(11 307 549,21)	50,00 %	70 697 885,60
LF OFFENBACH	252 905	193 010 377,22	314 732 943,66	50 581 000,00	(1 670 154,70)	49,01 %	132 906 251,77
LF IRELAND HEALTHCARE	28 611	24 028 471,54	23 626 221,36	5 722 200,00	(238 132,03)	5,01 %	1 314 680,98
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	40 409	35 845 490,73	34 200 844,31	8 081 800,00	(2 669 586,68)	55,00 %	22 198 600,00
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	30 472	28 924 718,28	29 195 287,19	6 094 400,00	(588 804,05)	25,00 %	7 640 244,10
Total							**1 010 749 635,83**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2022 (euros)	Compte à compte 2023[1] (euros)	Dotation 2023 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2023 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	154 882,11	(12 238,36)	83 115,57	225 759,32

[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 31/12/2022 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2023 (euros)	Compte à compte 2023 (euros)	Dotation 2023 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2023 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		Néant		Néant	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2022 (euros)	Dotation 2023 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2023 (euros)
Pour gros entretiens	51 514,38	7 834,00	17 965,40	20 000,00	21 382,98
Pour autres créances					
Pour créances douteuses	52 093,33	17 538,97	46 900,90		22 731,40
Total	**103 607,71**	**25 372,97**	**64 866,30**	**20 000,00**	**44 114,38**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2022	**36 943 117,29**
Report à nouveau 2022	3 013 492,18
Total distribuable	**39 956 609,47**
Distribution 2022	**35 990 416,00**
Reconstitution du report à nouveau[1]	148 979,98
Report à nouveau après affectation du résultat	**4 115 173,45**

[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	1 079 194,00
Locataires et comptes rattachés	
Autres dettes d'exploitation	342 886,43
Intérêts courus à payer	161 208,47
Total	**1 583 288,90**

Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	381 386,12
Intérêts courus à recevoir	22 852,02
Total	**404 238,14**

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

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	221 517,38
Locataires : factures à établir	
Locataires : créances douteuses	77 143,88
Total	**298 661,26**

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
D-SQUARE REAL ESTATE	3 019 935,91
LF GERMANY RETAIL	4 749 178,56
LF GERMANY OFFICE 2	9 927 144,25
LF IRELAND OFFICE	1 640 174,40
LF NETHERLANDS OFFICE	2 149 204,68
SCI ALLGÄU	848 231,36
LF CARRE DAUMESNIL	246 370,00
LF BELLEVILLE	93 568,05
LF CITYSCOPE	2 086 430,52
LF IRELAND HEALTHCARE	81 866,08
LF MAILLOT 2000	508 627,20
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	255 639,16
LF UK OFFICE	8 749 450,93
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	731 869,25
LF OFFENBACH	5 682 871,66
BOLIVAR JV BEL	517 921,38
Total	**41 288 483,39**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	25 000,00

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	233 722,05
Autres charges financières	3 219,73
Total	**236 941,78**

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des valeurs mobilières de placement	558 763,64

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Franchise de loyers 2024 suite à la vente de la propriété cours de Verdun à LYON vendue en 2023	45 847,01
Régularisation propriété bd Saint Michel à PARIS	657,36
Rompus	213,14
Total	**46 717,51**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co gérants SCI	159 000,00
Dégrèvement d'impôts	1 680,31
Rompus	20,94
Total	**160 701,25**

STATUTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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.	1 420,00
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.	21 914,36
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations	24 720,00

Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximun 3 % HT du cout global TTC des travaux	4 354,61
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession	777 822,50
Commission d'acquisition	• 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions)	558 925,78
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets)	624 615,99
Commission de souscription	8,00 % HT sur le montant, prime d'émission incluse	5 562 554,80

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	128 732,68
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant
Nantissements de parts sociales	66 576 261,80
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.

La colonne « Méthode » renvoie à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées en annexe comptable - Méthode par capitalisation (CA) / Méthode des comparables (CO) / Discounted Cash-Flow (DCF).

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux								
400 promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	20,00 %	2 118,74	CA	7 848 017,40	80 035,03	7 928 052,43	7 920 035,57
Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	16/05/2017	50,00 %	3 932,04	CA	9 300 000,00	210 483,06	9 510 483,06	9 584 330,22
Le Hub 4 place de 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	20,00 %	2 972,58	CA	29 858 800,00	39 766,17	29 898 566,17	29 859 119,85
Total bureaux			**9 023,35**		**47 006 817,40**	**330 284,26**	**47 337 101,66**	**47 363 485,64**
Commerces								
Grand Frais 3 rue Daniel Mornet - 55100 VERDUN	01/01/2019	100,00 %	1 878,00	CA	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 %		CA				24 385 331,85
Total santé et éducation								**24 385 331,85**
Total général					**50 174 256,40**	**330 284,26**	**50 504 540,66**	**74 916 256,49**

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 CARRE DAUMESNIL	4,00 %
LF CITYSCOPE	20,00 %
LF MAILLOT 2000	10,00 %
LF OFFENBACH	49,01 %
LF GERMANY OFFICE 2	82,72 %
LF GERMANY RETAIL	82,68 %
LF IRELAND OFFICE	49,23 %
LF NETHERLANDS OFFICE	50,00 %

SCI	Quote-part détenue
D SQUARE REAL ESTATE	100,00 %
LF UK OFFICE	80,19 %
LF BELLEVILLE	10,00 %
SCI ALLGÄU	16,00 %
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	25,00 %
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	55,00 %
LF IRELAND HEALTHCARE	5,01 %

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux								
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,30	CA	166 468 665,57		166 468 665,57	169 126 613,71
Total SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			**20 590,30**		**166 468 665,57**		**166 468 665,57**	**169 126 613,71**
Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	41 122,10	CA	149 029 659,75		149 029 659,75	152 275 167,07
Total SCI LF CITYSCOPE			**41 122,10**		**149 029 659,75**		**149 029 659,75**	**152 275 167,07**
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	CA	135 310 250,84		135 310 250,84	135 680 815,33
Total SCI LF MAILLOT 2000			**7 572,56**		**135 310 250,84**		**135 310 250,84**	**135 680 815,33**
Hafeninsel 9 DE 63067 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 205,67	CA	16 563 979,12		16 563 979,12	17 098 715,73
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	14 250,33	CA	36 793 967,65		36 793 967,65	37 440 480,02
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	CA	34 898 365,09		34 898 365,09	33 113 143,14
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG	24/03/2016	100,00 %	3 806,60	CA	18 681 005,80		18 681 005,80	19 214 427,56
72 West Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 838,36	CA	14 972 040,13		14 972 040,13	15 667 863,60
2 Towers 51 Leipziger Straße 51 DE 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 739,05	CA	71 018 351,05		71 018 351,05	74 076 140,31
Porticon Presselstraße 17 DE 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 395,00	CA	23 266 017,44		23 266 017,44	23 864 632,54
Campus 53 Ferdinand Happ Straße 53 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN	16/08/2017	100,00 %	7 569,81	CA	30 052 450,99		30 052 450,99	29 155 909,98
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	CA	65 535 334,16		65 535 334,16	66 506 160,74
Total SCI LF OFFENBACH			**104 770,23**		**311 781 511,43**		**311 781 511,43**	**316 137 473,62**
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 DE 20457 HAMBOURG	01/12/2017	100,00 %	19 972,24	CA	57 104 129,80		57 104 129,80	57 697 614,92
Steag Rüttenscheider Straße 1-3 DE 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506,31	CA	65 835 838,30		65 835 838,30	67 934 729,66
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 DE 80687 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763,00	CA	54 984 781,25		54 984 781,25	60 516 178,69
Am Seestern 5 DE 40217 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 980,73	CA	41 925 650,00		41 925 650,00	44 338 418,15
Ansgari Haus Obernstraße 65-71 DE 28207 BREMEN	31/12/2021	100,00 %	14 434,30	CA	43 507 066,00		43 507 066,00	51 920 841,00
Hansastraße 33 DE 90441 NUREMBERG	20/07/2022	100,00 %	4 809,89	CA	14 155 909,00		14 155 909,00	20 731 486,65
Suttner-Nobel-Allee 7 DE 44803 BOCHUM	23/06/2023	100,00 %	6 191,69	CA	21 578 456,00		21 578 456,00	
Total SCI LF GERMANY OFFICE 2			**92 658,16**		**299 091 830,35**		**299 091 830,35**	**303 139 269,07**
Ansgari Haus Obernstraße 65-71 DE 28207 BREMEN	01/08/2019	100,00 %	5 770,54	CA	22 964 626,99		22 964 626,99	34 545 754,62
Total SCI LF GERMANY RETAIL			**5 770,54**		**22 964 626,99**		**22 964 626,99**	**34 545 754,62**
Charlemont Place 18-21 Charlemont Place IE D02 WV10 DUBLIN	18/09/2017	100,00 %	3 432,51	CA	35 166 418,73		35 166 418,73	43 201 279,78
World Rugby House IE D02 AE93 DUBLIN	10/01/2019	100,00 %	1 484,00	CA	12 721 206,27		12 721 206,27	20 877 144,00
Total SCI LF IRELAND OFFICE			**4 916,51**		**47 887 625,00**		**47 887 625,00**	**64 078 423,78**

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux (suite)								
Track Oosterdoksstraat 114 NL 1011 DKE-AMSTERDAM	01/12/2016	100,00 %	9 947,00	CA	59 778 280,65		59 778 280,65	60 419 684,15
Baxter Building Muiderstraat 1-9 NL 1017 KE-AMSTERDAM	28/06/2019	100,00 %	2 731,47	CA	21 033 815,00		21 033 815,00	22 450 030,34
Danzigerkade 16 NL 1013 AP-AMSTERDAM	10/08/2020	100,00 %	6 812,50	CA	25 862 483,08		25 862 483,08	31 975 583,73
Anna van Saksenlaan 71 NL 2593 HW-DEN-HAAG	22/12/2020	100,00 %	9 324,00	CA	35 123 379,00		35 123 379,00	43 230 785,47
Koivistokade 60-82 NL 1076 EL-AMSTERDAM	23/12/2021	100,00 %	4 811,00	CA	17 181 975,22		17 181 975,22	23 560 074,39
Total SCI LF NETHERLANDS OFFICE			**33 625,97**		**158 979 932,95**		**158 979 932,95**	**181 636 158,07**
Boulevard Kockelscheuer 20/22/24/26 LU 1821 LUXEMBOURG	28/06/2019	9,30 %	2 902,34	CA	20 120 550,00		20 120 550,00	25 022 578,32
Mechelsesteenweg 176 / 180 BE 2018 ANVERS	21/10/2022	100,00 %	7 589,00	CA	19 394 631,00		19 394 631,00	22 784 833,00
Total D-SQUARE REAL ESTATE			**10 491,34**		**39 515 181,00**		**39 515 181,00**	**47 807 411,32**
90 Bartholomew close Londres GB EC1A 7BN LONDRES	28/04/2020	100,00 %	2 873,40	CA	40 642 427,61		40 642 427,61	54 464 227,65
17/18 Haywards Place GB EC1R 0EQ LONDRES	10/07/2020	100,00 %	1 010,30	CA	12 921 892,20		12 921 892,20	17 003 577,06
2 semple Street GB EH3 8BL EDIMBOURG	13/10/2021	100,00 %	4 218,00	CA	25 597 653,12		25 597 653,12	36 213 655,32
Glibert House 39 Corn Street GB BS0 1ZZ BRISTOL	04/02/2022	100,00 %	1 177,54	CA	6 153 282,00		6 153 282,00	8 133 300,52
41 Corn Street 2 Semple Street GB BS0 1ZZ BRISTOL	04/02/2022	100,00 %	2 300,72	CA	13 537 220,40		13 537 220,40	15 890 605,99
111 Cannon Street GB EC4N 5AD LONDRES	31/05/2022	100,00 %	1 705,85	CA	25 228 456,24		25 228 456,24	34 523 169,48
101 Barbirolli Square GB M2 3BG MANCHESTER	20/12/2022	100,00 %	8 614,00	CA	46 764 943,24		46 764 943,24	56 624 633,24
10 Ebury Bridge Road GB NW6 3AA LONDRES	16/10/2023	100,00 %	5 814,53	CA	67 245 324,10		67 245 324,10	
Total SCI LF UK OFFICE			**103 930,22**		**238 091 198,91**		**238 091 198,91**	**222 853 169,26**
Commerces								
133 rue de Belleville 75019 PARIS	19/01/2017	100,00 %	4 486,00	CA	29 287 039,53		29 287 039,53	29 660 228,85
Total SCI LF BELLEVILLE			**4 486,00**		**29 287 039,53**		**29 287 039,53**	**29 660 228,85**
Primavera Breite 51 Straße 47-53 DE 23552 LÜBECK	15/11/2016	100,00 %	6 017,65	CA	27 121 790,02		27 121 790,02	31 718 024,28
Kaufland Schwabenheimer Weg 5 DE 55543 BAD KREUZNACH	21/12/2017	100,00 %	15 400,00	CA	35 576 144,79		35 576 144,79	36 804 662,63
Real Emil-Kemmer-Straße 2 DE 96103 HALLSTADT	24/08/2018	100,00 %	11 590,00	CA	23 572 328,65		23 572 328,65	24 436 702,96
QuartierWest Altendorfer Straße 220 DE 45143 ESSEN	16/10/2018	100,00 %	11 776,29	CA	29 043 912,53		29 043 912,53	29 805 620,05
Venloer Straße 310-316 DE 50441 COLOGNE	18/12/2020	100,00 %	4 189,91	CA	18 305 522,02		18 305 522,02	18 691 310,72
Total SCI LF GERMANY RETAIL			**48 973,85**		**133 619 698,01**		**133 619 698,01**	**141 456 320,64**

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Hôtels, tourisme et loisirs								
Hood House Possmoorweg 6 DE 22301 HAMBOURG	03/08/2021	100,00 %	5 301,20	CA	35 293 583,46		35 293 583,46	36 345 250,34
Total SCI LF GERMANY RETAIL			**5 301,20**		**35 293 583,46**		**35 293 583,46**	**36 345 250,34**
Center Parcs Allgäu Phase 2 DE 88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGAU	26/10/2016	100,00 %	29 184,70	CA	87 434 998,05		87 434 998,05	90 037 602,00
Total SCI ALLGÄU			**29 184,70**		**87 434 998,05**		**87 434 998,05**	**90 037 602,00**
Adagio Aparthotel 12 rue de l'Industrie BE 1010 BRUXELLES	14/01/2020	100,00 %	3 863,00	CA	19 232 000,00		19 232 000,00	23 243 260,00
Total D-SQUARE REAL ESTATE			**3 863,00**		**19 232 000,00**		**19 232 000,00**	**23 243 260,00**
Logistique et locaux d'activités								
Poligono Espiritu Santo ES 15001 LA COROGNE	15/09/2022	100,00 %	7 935,81	CA	29 493 790,95		29 493 790,95	3 091 120,00
Total SCI LF SPAIN URBAN LOGISTICS			**7 935,81**		**29 493 790,95**		**29 493 790,95**	**3 091 120,00**
Lina-Ammon-Straße 10 DE 90471 NUREMBERG	20/07/2022	100,00 %	24 943,19	CA	35 404 874,00		35 404 874,00	39 561 724,82
Total SCI LF GERMANY URBAN LOGISTICS			**24 943,19**		**35 404 874,00**		**35 404 874,00**	**39 561 724,82**
Santé et éducation								
Ballintaggart House Clonskeagh Road IE D14 A312 DUBLIN	13/05/2022	100,00%	1 817,00	CA	10 803 570,00		10 803 570,00	11 459 627,22
Building 8 Cherrywood Business Park IE D18 E440 DUBLIN	19/12/2023	100,00%	2 356,00	CA	12 841 027,54		12 841 027,54	
Total SCI LF IRELAND HEALTHCARE			**4 173,00**		**23 644 597,54**		**23 644 597,54**	**11 459 627,22**

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion 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 ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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.821-55 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 16 mai 2024

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 2023

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 2023

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2023 :

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.	1 420,00
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.	21 914,36
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.	24 720,00

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 2023 s'élève à 624 615,99 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 5 562 554,80 euros HT au titre de l'exercice 2023.

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 558 925,78 euros HT au titre de l'exercice 2023.

Le montant comptabilisé au titre de la commission de cession s'élève à 777 822,50 euros HT au titre de l'exercice 2023.

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 4 354,61 euros HT au titre de l'exercice 2023.

Paris La Défense, le 16 mai 2024

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

15/ ANNEXE RTS SFDR

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 d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Objectif d'investissement durable

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

●● ☒ **Oui**	●○ ☐ **Non**
☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: 90,0%	☐ 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
☒ 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 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	☐ ayant un objectif environnemental 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	☐ 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.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences n 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.

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 2023 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 38,8 kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM établie à 42,2 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable.

En 2023, 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
Mesures directes (facture/compteur)	100% des partie communes 100% des parties privatives	0%	23%
Données recalculées (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	5%
Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1[1])	N.A.	50%	44%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	28%

- 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 2023, des plans d'action existaient 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 2023, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

	2021	2022	2023
Emissions de CO2	75,1 kgeqCO2/m²/an	40,9 kgeqCO2/m²/an	38,8 kgeqCO2/m²/an
Indice de fiabilité du fonds[2]	52%	61%	54%

Sur un an, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 5,1%.

Sur deux ans, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 48,3%.

[1] Dans le cas de données non fiabilisés en année N, le fonds retiendra les données de l'année N-1, si ces dernières étaient fiabilisées en N-1 (niveau d'incertitude de 0% ou 30%). Le fonds allouera un degré d'incertitude de 50% à ces données. Cet ajout correspond à un **changement de méthodologie.**
[2] L'indice de fiabilité du fonds correspond à la moyenne des indices de fiabilité des actifs, pondéré par la surface des actifs

Le recul de l'indice de fiabilité du Fonds s'explique par des processus de collecte de données plus lents en Allemagne, notamment du fait d'un décalage de six mois dans la transmission des données de consommations d'énergie, de la part d'une majorité de fournisseurs d'énergie.

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 préjudice important 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
- 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 adopte 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 2023, 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 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 (i) les actifs construits avant 2020 dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C ou (ii) les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle(NZEB). 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 2023, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 92%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2023, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 199 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 138 $kwh_{EF}/m^2/an$[3].

Emissions de gaz à effet de serre

En 2023, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 38,8 $kg_{eq}CO2/m^2/an$.

Exposition aux actifs n'ayant pas mis en place de solutions de tri et traitement des déchets

En 2023, 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.

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: 01/01/2023-29/12/2023

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Two Towers (Berlin)	Bureaux	5,2%	Allemagne
Victoria Office (Hambourg)	Bureaux	4,7%	Allemagne
ENI house (Londres)	Bureaux	4,4%	Royaume-Uni
Rüttenscheider Straße 1-3 (Essen)	Bureaux	4,4%	Allemagne
Gustav-Heinemann-Ring (Munich)	Bureaux	3,8%	Allemagne
101 Barbirolli Square (Manchester)	Bureaux	3,1%	Royaume-Uni
Cityscope (Montreuil)	Bureaux	3,0%	France
Ulmer Straße 2-6 (Stuttgart)	Mixte	2,9%	Allemagne
Lumicon (Stuttgart)	Bureaux	2,8%	Allemagne
Am Seestern 5 (Dusseldorf)	Bureaux	2,8%	Allemagne

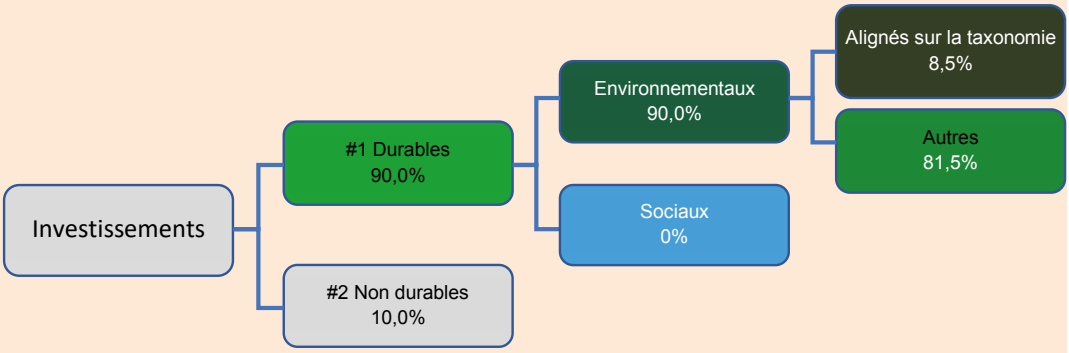
[3] Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire retenu par le Fonds est de 2,3

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 le 1er janvier 2023, ce qui correspond à 90,0% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?



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.

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 2023.

En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de 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 bas-carbone et qui entre autres ont des niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant à la meilleure performance.

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

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

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

Pour être alignés sur la 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 présenter 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 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 la 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 présenter 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 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 Analyse de Cycle de Vie et d'une étude d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.

L'alignement à taxonomie des actifs du Fonds en utilisant l'indicateur Valeur de Marché est de **8,5%**

Sont alignés sur la taxonomie, le Chiffre d'Affaires des actifs immobiliers alignés sur la Taxonomie.
L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de **9,4%**

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Capex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, (ii) les capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, (iii) les Capex individuellement alignés. Compte tenu du caractère récent de la réglementation relative à la taxonomie, nous ne sommes pas en mesure de publier les Capex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de 0%

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:

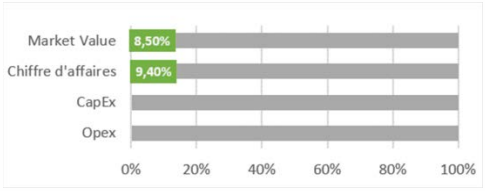
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

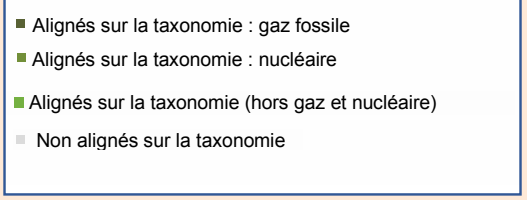
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple;

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

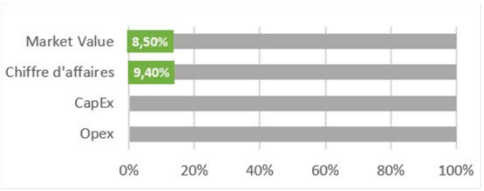
Les graphiques ci-dessous font apparaitre en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement 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.

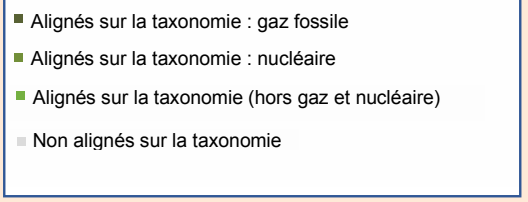
1. Alignement des investissements sur la taxonomie
Dont obligations souveraines*





2. Alignement des investissements sur la taxonomie
Hors obligations souveraines*





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

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

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 ou 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 pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE était de 8,5% au 31/12/2023 contre 1,7% au 31/12/2022.

[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.

La Française REM utilise l'outil développé par l'OID pour déterminer les vulnérabilités des actifs aux risques climatiques physiques. En 2023, l'OID a augmenté le nombre d'indicateurs d'exposition climatique (8 aléas à terme vs. 5 auparavant), et retenu des indicateurs plus récents (2020 vs. 2014) et plus prospectifs afin de renforcer leur capacité prédictive. Par ailleurs, l'analyse des expositions aux risques climatiques physiques sera modélisée selon trois scénarios (RCP 8 .5, 4.5 et 2.6), et les horizons temporels étendus jusqu'en 2090. Ces évolutions constituent un changement de méthode.

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 81,5%.
Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs immobiliers avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris, qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds. En effet, 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.

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 décembre 2023. 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 pour analyser leur alignement sur l'objectif d'investissement durable environnemental. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés 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 ?

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 atteinte 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

En 2023, le Fonds a poursuivi sa politique de sobriété et d'efficacité énergétique, en mobilisant l'ensemble des parties prenantes autour des objectifs d'investissement durable du Fonds.
La société de gestion a notamment renforcé ses équipes en recrutant un responsable technique ESG, qui coordonne l'ensemble des plans d'actions pour réduire les consommations énergétiques, et un responsable immobilier ISR, chargé de coordonner les actions relatives à la mobilisation de nos locataires.

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2023, le Fonds a continué son partenariat avec Deepki 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.
Le Fonds adapte ses plans d'action aux spécificités de chaque typologie d'actifs.

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

Décarbonation des sources d'énergie
L'objectif du Fonds est de modifier l'ensemble des contrats d'électricité maîtrisés par la société de gestion pour sécuriser un approvisionnement de source renouvelable. Toutefois, pour les contrats dont le passage en énergie renouvelable entraînerait un surcoût démesuré par rapport aux coûts de l'énergie du contrat en cours, le Fonds attendra la fin du contrat en cours avant de sécuriser un approvisionnement en électricité d'origine renouvelable. Ce passage en énergie renouvelable sera effectif au plus tard au 31 décembre 2025. De plus, le Fonds sensibilise 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.

Par ailleurs, le Fonds a analysé la possibilité d'implanter des solutions de production d'énergie renouvelable sur les actifs du Fonds.

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

Le Fonds n'a pas d'indice de référence.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

En quoi l'indice de reference differait-il d'un indice de marché large ?
Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?
Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?
Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable

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 2024 - D10261 - Couverture : Elisabethstrasse - Düsseldorf