# Rapport annuel 2024

## SCPI
## LF EUROPIMMO

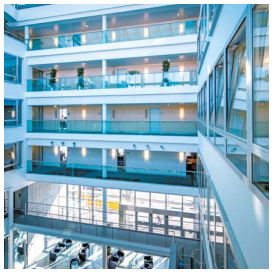


LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

# LF EUROPIMMO

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

### Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 17 juin 2025










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://www.la-francaise.com/fr/scpi-videos/**


1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024 8

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 18

5/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM 20

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 22

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 26

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 30

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

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

11/ COMPTES ANNUELS 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 une croissance modeste en 2023 avec une hausse du PIB de 0,5 %, 2024 pâtit des incertitudes liées au contexte géopolitique mondial et à la dégradation de l'environnement économique. Confrontées à une demande atone et à des perspectives très incertaines, les entreprises restreignent leurs dépenses d'investissement et le marché du travail se détériore lentement. Les exportations européennes sont également en berne et la compétitivité de certains secteurs d'activité vacille. Le virage protectionniste qui s'annonce aux États-Unis, les difficultés structurelles dans l'industrie et l'instabilité politique en France et en Allemagne limitent les marges de progression de l'activité économique dans la zone euro en 2025.

2024 a été marquée par la mise en place d'un cycle de baisse de taux dans la grande majorité des pays développés après deux années de resserrement monétaire. La Banque Centrale Européenne (BCE) n'a pas fait exception, en décidant d'abaisser le taux de dépôt de 4 % à 3 % en fin d'année.

Cette décision semble logique étant donné la baisse du risque inflationniste et en particulier de l'inflation core[1], cette dernière passant de 3,4 % fin 2023 à 2,7 % fin 2024. Plus encourageant encore, son rythme sur les six derniers mois est de 2,1 % annualisé, soit extrêmement proche de la cible de la BCE. Selon nous, ce mouvement devrait se poursuivre en 2025 puisque l'inflation salariale, source première des hausses de prix dans les secteurs des services, devrait elle aussi continuer à décroître si l'on en croit les études de la BCE.

La faiblesse de la conjoncture au sein de la zone euro a elle aussi amené la BCE à rendre sa politique monétaire plus accommodante avec une croissance sans cesse revue à la baisse et s'établissant à 0,7 % en 2024. 2025 ne devrait pas être fondamentalement différent en termes de prévisions de croissance, mais plusieurs éléments devraient permettre à la dynamique négative de s'estomper :

- La dissipation du choc d'offre sur les matières premières tout d'abord ;
- La baisse de l'Euro ensuite ;
- Enfin, et surtout, un regain graduel d'optimisme de la part du consommateur européen.

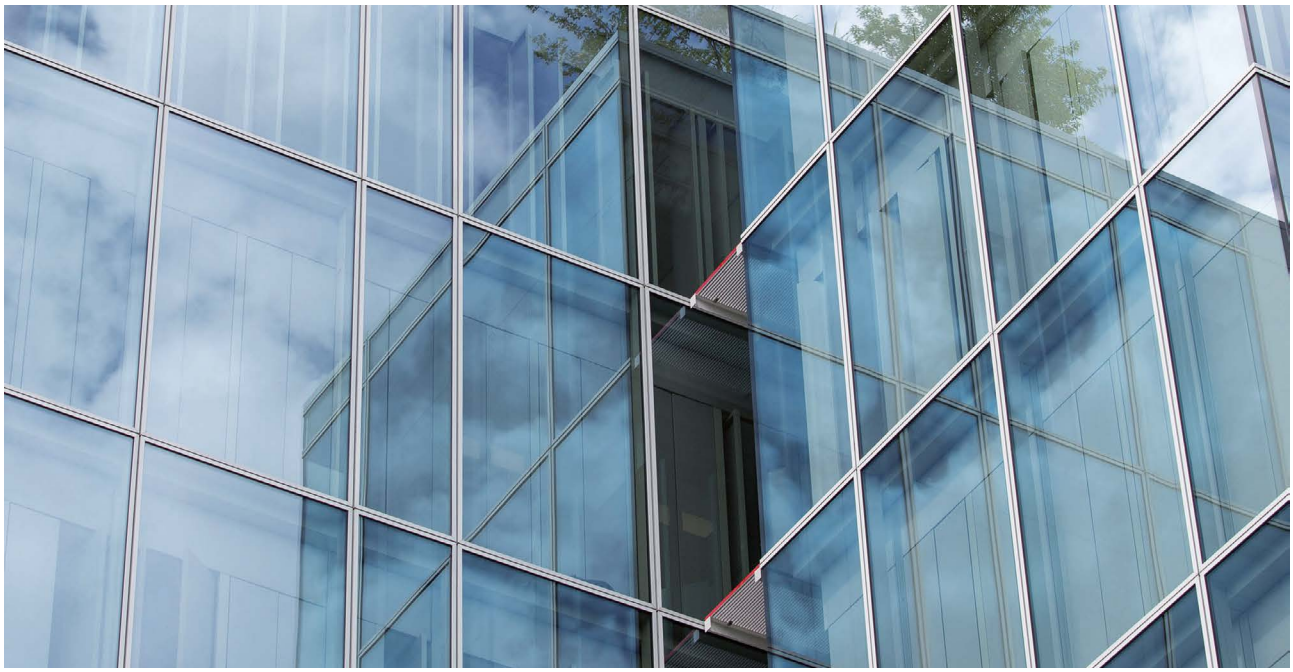
Il est aussi probable que nous assistions à une hausse des déficits budgétaires en raison des déséquilibres géopolitiques actuels, même si sur ce sujet il est difficile d'avoir beaucoup de certitudes.

Les taux longs n'ont, de leur côté, pas suivi le mouvement de baisse des taux directeurs avec un taux à 10 ans allemand passant de 2,03 % à 2,36 % ou encore un taux à 10 ans français passant de 2,56 % à 3,19 %. Concernant la France, une partie de la hausse des taux s'explique par une forte hausse du risque politique à la suite de la dissolution de l'Assemblée nationale.

En conclusion, les dernières déclarations de la BCE vont dans le sens d'une poursuite de la réduction de son bilan mais à un rythme moindre qu'en 2024, qui devrait atténuer la divergence entre l'évolution du taux de dépôt et celle des taux longs au sein de la zone euro.

Tout cela nous rend globalement baissiers sur les taux longs allemands et français à horizon fin d'année 2025, même s'il est difficile d'avoir de fortes convictions étant donné les incertitudes politiques et géopolitiques actuelles.

Source : Banque Centrale Européenne, Banque de France.



[1] Inflation de base excluant l'énergie et l'alimentation.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En 2024, les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe ont retrouvé de l'élan, portés par l'assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) et le retour de certains investisseurs opportunistes attirés par les importantes corrections de prix. Cependant, la reprise n'est pas homogène. La France peine toujours à stabiliser son marché de l'investissement, qui finit l'année en retrait de 8 % alors que l'Europe affiche une hausse de 19 %. Les volumes enregistrés en 2024 restent modestes avec 160 milliards d'euros investis en Europe, bien en dessous de la moyenne des cinq dernières années qui s'élevait à 225 milliards d'euros.

2025 devrait confirmer le rebond des marchés européens, grâce à une meilleure convergence entre les attentes des acheteurs et des vendeurs sur les prix, et à l'amélioration des conditions de financement qui devrait permettre de dynamiser le segment des grandes transactions. Du côté des vendeurs, davantage de biens devraient être mis sur le marché, notamment par des acteurs ayant besoin de retrouver de la liquidité. La reprise devrait toutefois être progressive car des incertitudes perdurent sur l'atterrissage des taux directeurs de la BCE et des taux longs au regard des perspectives économiques et des tensions géopolitiques. La dynamique du marché immobilier français pourrait être moins favorable. Dans un contexte international anxiogène, l'instabilité politique et l'état préoccupant des comptes publics en France pourraient reporter les perspectives d'une réelle reprise à 2026. 2025 devrait néanmoins marquer un léger rebond en France.

Les investisseurs immobiliers devraient rester très sélectifs en 2025, se concentrant sur un nombre restreint de localisations et privilégiant les actifs dont les fondamentaux reposent sur des tendances longues moins corrélées à la conjoncture économique ou aux aléas géopolitiques, tels que le résidentiel classique ou géré, l'immobilier de santé et, dans une moindre mesure, l'hôtellerie ou la logistique. L'activité pourrait toutefois être contrainte par une production d'offre neuve quasiment à l'arrêt alors qu'une part importante du stock ne répond plus aux attentes des utilisateurs.

Les volumes investis dans le bureau ont connu une très forte érosion. En 2024, dans la région du Grand Paris, moins de 3,5 milliards d'euros ont été investis en bureau, un volume divisé par sept en cinq ans. 2025 pourrait voir une légère amélioration compte tenu du point bas atteint en 2024 même si cette classe d'actifs devrait rester pénalisée par le développement des nouveaux modes de travail et l'augmentation des dépenses en investissement pour répondre aux dernières normes techniques et environnementales.

La diversification des portefeuilles devrait également s'opérer d'un point de vue géographique. En 2024, en France, l'investissement en région a dépassé pour la première fois celui de l'Île-de-France avec une part de marché de 56 %. Les grandes métropoles régionales connaissent une concurrence moindre sur les meilleurs emplacements et offrent des taux de rendement immobiliers attractifs comparés aux capitales européennes.

2025 devrait offrir une bonne fenêtre de tir pour les stratégies value-add et opportunistes, afin de bénéficier de la baisse des valeurs vénales, de la récente baisse du coût de l'argent et d'une augmentation attendue des arbitrages.

Source : CBRE, MBE, Cushman & Wakefield, Colliers.

## MARCHÉS LOCATIFS

### BUREAU

2025, comme 2024, devrait être marquée par l'attentisme des utilisateurs. Le climat géopolitique mondial et la faible croissance économique attendue, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter. Dans ce contexte, les utilisateurs privilégient les renégociations plutôt que l'implantation dans de nouveaux locaux.

Au niveau structurel, si le télétravail commence à donner des signes de ralentissement, le flex-office poursuit son développement, réduisant les besoins de surface en bureaux. La demande en 2025 serait portée par la recherche de rationalisation des coûts immobiliers ainsi que la recherche de centralité et de modernisation des espaces de travail. La demande baisserait donc en volume mais demeurerait concentrée sur les actifs de qualité, avec un marché de bureaux toujours à deux vitesses.

Dans ce contexte de faible absorption nette, l'offre continuerait à être alimentée par des libérations de surface, alors que le nombre de projets neufs ou restructurés chuterait, accentuant l'inadéquation entre l'offre répondant aux besoins des utilisateurs et la demande. La modernisation du parc de bureaux nécessaire pour adapter les bâtiments aux derniers standards environnementaux et techniques n'est une solution que pour les territoires attractifs pour les utilisateurs. Sur les zones excentrées, la solution devrait passer par une reconversion des actifs en d'autres usages, si tant est que les municipalités concernées l'acceptent.

En région, les marchés de bureaux apparaissent plus résilients face au développement du télétravail et du flex-office. Du côté de l'offre, si les taux de vacance augmentent, ils devraient rester inférieurs ou proches du seuil de fluidité du marché correspondant à des marchés équilibrés.

# 1/ CONJONCTURE

En 2024, malgré une conjoncture économique peu favorable, la recherche de centralité a soutenu les loyers prime. Les valeurs locatives pour les meilleurs actifs sont globalement stables, à des niveaux élevés, en région et en hausse à Paris. En 2025, l'évolution des loyers resterait très hétérogène entre de légères pressions à la hausse dans les localisations centrales où l'offre est limitée, et de fortes pressions à la baisse dans les zones délaissées par les utilisateurs où l'offre est abondante. Les indexations élevées, suite à la hausse de l'inflation, créent des situations de réversion locative négative sur certains marchés, les locataires pourraient renégocier leurs loyers à la baisse et/ou demander des mesures d'accompagnement au moment du renouvellement du bail.

Source : CBRE, MBE, Cushman & Wakefield, Colliers.

| MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE | 2024 | 2023 | Évolution sur un an (2024 vs. 2023) |
|---|---|---|---|
| Demande placée | 1 750 000 m² | 1 959 000 m² | ▼ |
| **Taux de vacance** | **9,3 %** | **7,9 %** | ▲ |
| **Loyer moyen neuf Paris QCA[1]** | **980 €/m²/an** | **913 €/m²/an** | ▲ |

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

| MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | 2024 | 2023 | Évolution sur un an (2024 vs. 2023) |
|---|---|---|---|
| Volume d'investissement France | 16,2 Mds € | 17,4 Mds € | ▼ |
| Bureau | 5,0 Mds € | 6,5 Mds € | ▼ |
| Commerce | 2,5 Mds € | 3,0 Mds € | ▼ |
| Logistique | 5,1 Mds € | 3,2 Mds € | ▲ |
| Actif de diversification | 3,6 Mds € | 4,9 Mds € | ▼ |

| TAUX DE RENDEMENT PRIME | 2024 | 2023 | Évolution sur un an (2024 vs. 2023) |
|---|---|---|---|
| Bureau Paris | 4,20 % | 4,15 % | = |
| Bureau régions | 5,60 % | 5,50 % | ▲ |
| Commerce | | | |
| Pieds d'immeuble | 4,25 % | 4,50 % | ▼ |
| Retail parks | 5,75 % | 5,75 % | = |
| Logistique | 4,90 % | 5,00 % | ▼ |

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

## SANTÉ

Si la demande de soins et de services sociaux reste élevée en raison de l'évolution démographique, 2024 a marqué un coup d'arrêt au phénomène de consolidation qu'ont connu ces dernières années les réseaux de santé. Partout en Europe, les systèmes de santé font face à des difficultés relatives à la pénurie de personnel et à la hausse constante des coûts (énergie, alimentation, personnel et financement de l'immobilier). Les faillites que l'Allemagne a connues en 2023 dans le secteur médico-social sont symptomatiques de la situation de plus en plus tendue à laquelle sont confrontés les opérateurs. S'ajoutent à cela des facteurs réglementaires et réputationnels suite aux scandales comme Orpea. Dans ce contexte le développement des réseaux de soins a connu un coup d'arrêt et a impacté par ricochet le marché de l'investissement en immobilier de santé : en 2024, un peu moins de 6 milliards d'euros ont été investis en Europe. Cela correspond à une baisse de 26 % comparée au volume d'investissement de 2023, qui avait, il est vrai, bénéficié de la comptabilisation de la vente à Primonial d'une partie du portefeuille d'Icade Santé pour 1,4 milliard d'euros. La demande reste portée par de nouveaux besoins d'investissement pour permettre aux opérateurs de santé d'apporter une réponse aux évolutions des pratiques médicales et aux nouvelles normes environnementales.

La construction neuve stagne depuis des années, contrainte par la nécessité d'obtenir les autorisations administratives spécifiques à chaque pays. En outre, une part importante du stock existant est composée de bâtiments de plus de 25 ans, souvent obsolètes et inefficaces sur le plan énergétique. Pour les opérateurs qui ne peuvent pas supporter le coût des investissements nécessaires à la remise au niveau de leurs actifs, une solution est de faire appel au secteur privé pour financer les travaux nécessaires en externalisant leur patrimoine immobilier.

Les enjeux de santé publique restent prégnants et déconnectés de l'économie classique. Le secteur de la santé répond à un besoin sociétal majeur, et le vieillissement de la population entraîne une hausse significative des besoins de soins et d'accompagnement. Ces fondamentaux solides se traduisent par des rendements stables en immobilier de santé. Cette classe d'actifs a fait preuve de résilience durant la période de hausse des taux enregistrée ces deux dernières années. Ainsi, alors que l'OAT 10 ans a augmenté de près de 300 points de base, les taux de rendement de l'immobilier de santé en Europe n'ont progressé que d'une centaine de points de base. Ils s'élevaient fin décembre 2024 à 4,3 % pour les résidences services seniors, 4,9 % pour les maisons de santé et 5,75 % pour les cliniques.

Source : CBRE, JLL.

## EUROPE

Les marchés de l'investissement en Europe sont repartis à la hausse en 2024, interrompant le cycle de baisse initiée en 2021. Au total, 160 milliards d'euros ont été investis en immobilier tertiaire en Europe en 2024, une hausse de 23 % sur un an. L'activité du marché reste toutefois modeste au regard de la moyenne sur les cinq dernières années, qui s'élève à 225 milliards d'euros.

La majorité des grandes économies européennes ont enregistré une croissance positive d'une année sur l'autre. Le Royaume-Uni et l'Allemagne, les deux marchés les plus liquides, ont vu un rebond de leur activité de 31 % et 13 % respectivement. La France peine toujours à stabiliser ses volumes et finit l'année en recul de 7 %. Porté par la reprise du tourisme et des fondamentaux solides, le secteur de l'hôtellerie affiche le plus fort rebond de ses volumes d'investissement avec une hausse de 28 %. Le commerce arrive deuxième, après des années de croissance atone. Les investissements en bureau ont augmenté de 10 % illustrant le regain d'attractivité de cette classe d'actifs qui a connu de fortes corrections de prix.

Les quatre baisses consécutives des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE) en 2024 ont aidé le marché immobilier à amorcer un nouveau cycle. Après des hausses des taux de rendement immobiliers de 160 pbs en moyenne en 2023, la hausse moyenne des taux immobiliers s'est réduite à 10 pbs en Europe, en 2024. Cependant, les évolutions diffèrent en fonction des classes d'actifs et des territoires. Ainsi, les bureaux et les centres commerciaux ont vu leurs valeurs les plus impactées par la hausse des taux, alors que les actifs démographiques, tels que la santé ou les actifs résidentiels, se sont montrés résilients dans un environnement financier adverse. D'un point de vue géographique, l'Allemagne, le Luxembourg et le Royaume-Uni ont connu les corrections de valeurs les plus importantes.

Le rebond des volumes d'investissements s'explique par l'arrivée d'investisseurs opportunistes qui cherchent à tirer parti de la correction des valeurs, s'appuyant sur un point d'entrée attractif. Ils anticipent sur le long terme une amélioration des performances des actifs immobiliers. Fin 2024, les secteurs sur lesquels se concentrent la demande des investisseurs (principalement les actifs de diversification) ont affiché, pour la première fois depuis 18 mois, de légères compressions de taux. En 2025, le marché devrait continuer à progresser grâce à l'amélioration des conditions de financement et des arbitrages plus nombreux. La reprise devrait être graduelle et dépendra de l'évolution des taux sans risque, qui demeurent volatils en raison du contexte géopolitique.

Le marché locatif reste compliqué en Europe avec une progression de la vacance sur l'ensemble des classes d'actifs et des pays, notamment sur le segment des bureaux. La demande placée en bureau a légèrement rebondi sur un an, avec des hausses plus marquées dans les localisations centrales où la demande progresse de 8 % sur un an. En périphérie, l'activité locative reste déprimée. Les capitales européennes affichent des évolutions hétérogènes. Ainsi, Madrid et Munich augmentent chacune de près de 35 % sur un an, quand Paris et Amsterdam baissent de près de 10 % sur la même période

L'offre poursuit sa tendance haussière, à l'exception de Londres, qui voit sa vacance refluer sur un an. Seuls Hambourg et La Haye affichent des taux de vacance inférieurs à 6 %, en dessous du seuil d'équilibre des marchés. Toutefois, les équilibres de marchés restent disparates entre les localisations centrales où l'offre reste relativement limitée, et les périphéries où la vacance dépasse régulièrement les 10 %. À titre d'exemple, Munich affiche un taux de vacance global de 7,7 % alors que son quartier central des affaires connaît une vacance de 1,2 %. En 2025, la demande devrait poursuivre sa lente progression au fur et à mesure que les entreprises parviennent à définir des stratégies long terme, relatives au télétravail et au flex office. La concentration de la demande sur les actifs les plus récents, répondant aux dernières normes techniques et environnementales, devrait accentuer la polarisation des marchés.

La sensibilité des utilisateurs des marchés bureau au contexte macro-économique pourrait peser sur les évolutions de loyers en 2025. La croissance des loyers devrait ainsi fortement ralentir en 2025 mais rester positive dans les localisations centrales et continuer à reculer dans les périphéries.

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 31/12/2024**
897 007 200 euros

**Capital plafond statutaire**
2 000 000 000 euros

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

**Indicateur Synthétique de Risque (SRI)[1]**

| 1 | 2 | 3 | **4** | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

**Plus faible** — **Plus élevé**

[1] L'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

## 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
Antoine LE TREUT
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

**Commissaires aux comptes**
Mazars
Tour Exaltis - 61 rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert
75013 Paris

**Fin de mandat :** durée illimitée.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

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

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

CBRE Valuation
131 avenue de Wagram
75017 Paris

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

## 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 2024

| TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2024 | COLLECTE BRUTE 2024 | INVESTISSEMENTS AEM[2] | CESSIONS (HD NET VENDEUR) |
|---|---|---|---|
| 4,30 % | 13,7 M€ | - | 23,6 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 au 1er janvier de l'année N.
[2] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

LF Europimmo est une SCPI qui possède un patrimoine constitué à 78 % de bureaux. Elle est principalement exposée sur les marchés allemands, à hauteur de 56 %, et sur les marchés anglais, français et hollandais. Sur ces derniers marchés, **des premiers signes de reprise se font sentir depuis mi-2024, comme au Royaume-Uni**. Cependant, **l'Allemagne qui devait suivre cette tendance, s'inscrit désormais comme un frein au rebond**. Cette situation pèse dans le résultat de la SCPI ne lui permettant pas de refléter ces premiers signes de retour à la normale.

En 2024, dans un contexte immobilier toujours chahuté, LF Europimmo a enregistré une collecte brute de 13,7 millions d'euros, dont **l'intégralité a permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 14 488 parts**. En l'absence de collecte nette, LF Europimmo n'a réalisé aucun investissement en 2024 et a donc poursuivi son **plan d'arbitrage avec 2 actifs cédés en Allemagne pour près de 8 600 m², correspondant à un montant de 23,6 millions d'euros**. Ces ressources ont permis de financer les travaux et restructurations en cours et de rembourser une partie des emprunts contractés par la SCPI.
L'activité locative de 2024 fait apparaître un **solde commercial positif qui se traduit par un maintien des indicateurs immobiliers à un très bon niveau jusqu'en fin d'année**. Mais l'événement important reste la fin de la perception de l'indemnité d'occupation versée par Porsche sur l'immeuble *Lumicon* à Stuttgart en novembre 2024. Cet actif qui générait un revenu locatif de 2 millions d'euros par an (quote-part de 49,01 %) va donc **peser sur les résultats de votre SCPI en 2025**. Concernant cet actif, La Française analyse un potentiel changement de destination de l'immeuble au regard des marques d'intérêt reçues.

La fin de l'année 2024 a été également marquée par le report de la cession d'un immeuble qui devait financer des travaux nécessaires au repositionnement et à la relocation de surfaces vacantes. Ces derniers ont dû être financés en partie par les loyers ce qui a réduit les ressources disponibles pour la distribution. La SCPI a donc acté une **baisse de 9,5 % de sa distribution annuelle avec un acompte versé au titre du 4e trimestre 2024 de 6,51 euros par part** (vs. 10,50 euros par part aux trimestres précédents).

Compte tenu de la dégradation de la situation économique en France et en Allemagne, les experts ont réajusté en toute fin d'année leurs estimations par rapport à celles de mi-année notamment pour les bureaux, les plus corrélés à l'activité économique, conduisant à une baisse de la valeur de réalisation de votre SCPI de 12,5 % par rapport au 30 juin 2024, qui s'établit désormais à 642,75 euros par part. La nouvelle valeur de reconstitution s'élève, quant à elle, à 779,36 euros par part.
Ces éléments imposent une baisse du prix de souscription de la SCPI, celui-ci étant supérieur au maximum réglementaire autorisé. Ainsi, **depuis le 1er février, le prix de souscription s'élève à 725 €, actant une baisse de 23,28 %**. Ce nouveau prix de souscription ne pouvant être inférieur à la valeur nominale d'une part, La Française REM a dû convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) fin janvier pour repositionner cette valeur et a été tenue réglementairement de ne pas communiquer sur le nouveau prix de part avant sa date d'effet.
En conséquence, le marché des parts a été suspendu du 1er janvier au 1er février 2025, date d'effet du nouveau prix.

En 2025, la SCPI poursuivra son plan de cession pour près de 40 millions d'euros afin de financer les mises aux normes environnementales des immeubles, le remboursement de la dette et le financement de la transformation du *Lumicon* à Stuttgart.
Les équipes locales renforceront leur gestion active afin de résorber la vacance et capter jusqu'à 5 millions d'euros de loyers potentiels.
Afin d'apurer le marché des parts, un fonds de remboursement pourrait être envisagé et doté selon le rythme et le volume des cessions d'immeubles. Les associés seront invités à voter en juin 2025 la mise en place de nouvelles règles d'utilisation de ce fonds de remboursement qui autoriseront la société de gestion à plafonner le montant individuel de sortie et permettront ainsi à un plus grand nombre d'associés d'en bénéficier.
Par ailleurs, dans un contexte immobilier toujours incertain, et afin d'optimiser les ressources de LF Europimmo, votre société de gestion a également décidé d'ajuster sa politique de distribution et de corréler les revenus distribués aux résultats de votre SCPI en n'intégrant plus les plus-values de cessions prévisionnelles de l'année.
**Le taux de distribution[1] cible 2025 est de 4,40 - 4,70 % soit 30 €/part (vs 38,01 €/part en 2024).**

[1] Sur la base du nouveau prix de part

## CHIFFRES CLÉS

| | |
|---|---|
| Capital effectif | 897 007 200 € |
| Nombre de parts | 1 121 259 |
| Capitalisation | 1 059 589 755 € |
| Nombre d'associés | 15 215 |

| | |
|---|---|
| Prix de souscription par part au 1er janvier 2024 | 945,00 € |
| Prix de souscription par part au 31 décembre 2024 | 945,00 € |
| Variation du prix de souscription sur l'année 2024 | - |
| Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2024 | 869,40 € |

| | 2024 (en euros) | 2023 (en euros) |
|---|---|---|
| **Compte de résultat au 31 décembre** | | |
| Produits de la SCPI | 51 290 468,19 | 53 707 802,36 |
| dont loyers | 1 820 968,28 | 2 879 746,51 |
| Total des charges | 7 630 537,54 | 12 128 258,75 |
| Résultat | 43 659 930,65 | 41 579 543,61 |
| Distribution | 42 596 381,59 | 44 950 409,94 |
| **État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre** | | |
| Capital social | 897 007 200,00 | 897 007 200,00 |
| Total des capitaux propres | 1 048 953 338,30 | 1 048 087 109,57 |
| Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés | 1 073 109 250,05 | 1 061 254 176,49 |

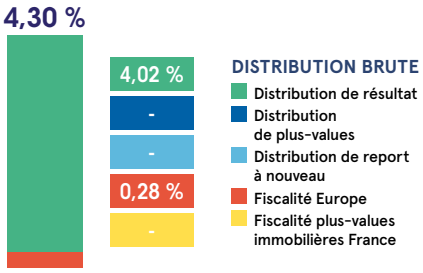
| | Global 2024 (en euros) | Par part 2024 (en euros) |
|---|---|---|
| **Autres informations** | | |
| Résultat | 43 659 930,65 | 38,96(1) |
| Distribution | 42 596 381,59 | 38,01(1) |

(1) Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.

| | | |
|---|---|---|
| **Patrimoine** | | |
| Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement) | 969 985 239,70 | 865,08 |
| Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières | 744 756 508,97 | 664,21 |

## DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

| Distribution (en euros par part) | |
|---|---|
| **Distribution de l'exercice 2024(1) (A)** | **38,01** |
| dont distribution de résultat | 38,01 |
| dont distribution de plus-values | - |
| dont distribution de report à nouveau | - |
| **Fiscalité payée par le fonds (B)** | **2,62** |
| Fiscalité Europe | 2,62 |
| Fiscalité plus-values immobilières France | - |
| **Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)** | **40,63** |




| Taux de distribution | |
|---|---|
| **Taux de distribution 2023(2) (C)** | **4,30 %** |

| Valeur de réalisation (en euros par part) | |
|---|---|
| Valeur de réalisation 2023 | 784,25 |
| Valeur de réalisation 2024 | 642,75 |
| **Variation valeur de réalisation (D)** | **-18,04 %** |

| Rendement global immobilier | |
|---|---|
| **Rendement global immobilier(3) (C)+(D)** | **-13,74 %** |

| Taux de rentabilité interne (TRI) | |
|---|---|
| 5 ans | 0,94 % |
| 10 ans | 3,12 % |

(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 au 1er janvier de l'année N.
(3) Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

## 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 | 1 073 109 250,05 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | (24 155 911,75) |
| **Valeur comptable** | **1 048 953 338,30** |
| **Valeur comptable ramenée à une part** | **935,51** |

### 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 | 744 756 508,97 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | (24 068 435,85) |
| **Valeur de réalisation** | **720 688 073,12** |
| **Valeur de réalisation ramenée à une part** | **642,75** |

### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

| | |
|---|---|
| Valeur de réalisation | 720 688 073,12 |
| Frais d'acquisition des immeubles | 83 262 913,30 |
| Commission de souscription | 69 908 781,43 |
| **Valeur de reconstitution(1)** | **873 859 767,85** |
| **Valeur de reconstitution ramenée à une part** | **779,36** |

(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**
48

**SURFACE EN EXPLOITATION (HORS VEFA)**
265 346 m²

**STOCK DE LOCAUX VACANTS**
25 443 m²

[1] Détenus au 31/12/2024.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2024



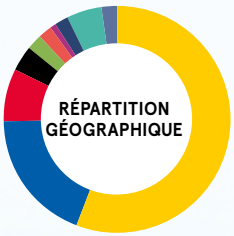

**Bureaux**
77,72 %

**Commerces**
13,28 %

**Hôtels,tourisme et loisirs**
6,34 %

**Logistique et locaux d'activités**
2,55 %

**Santé et éducation**
0,11 %




**France**
9,12 %

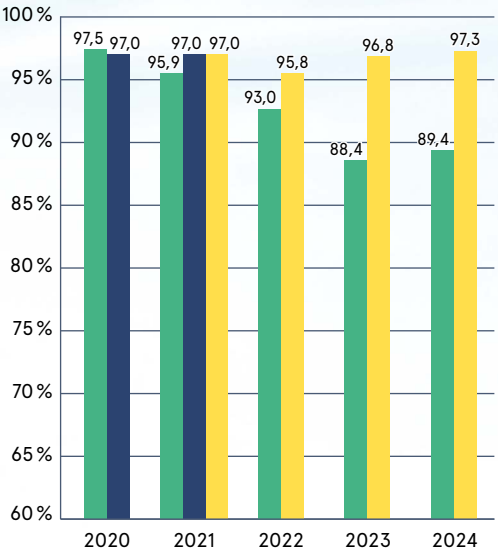
| | |
|---|---|
| Paris | 1,97 % |
| Île-de-France | 5,12 % |
| Régions | 2,03 % |

**Europe**
90,88 %

| | |
|---|---|
| Allemagne | 55,97 % |
| Royaume-Uni | 18,82 % |
| Pays-Bas | 7,61 % |
| Belgique | 3,51 % |
| Irlande | 2,18 % |
| Luxembourg | 2,16 % |
| Espagne | 0,63 % |

### TAUX D'OCCUPATION

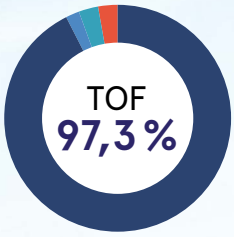
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :




**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 2024




TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés
92,6 %

Locaux occupés sous franchise
2,0 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
2,8 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire
2,7 %

## CONCENTRATION LOCATIVE

272
baux

**100 %**
des loyers

Top 20
des locataires

**58 %**
des loyers

5
principaux locataires

**25,3 %**
des loyers



ENI UK
6,9 %

KAUFLAND VERTRIEB 35
5,6 %

STEAG
4,9 %

KÖSTER
4,0 %

CENTER PARCS BUNGALOWPARK ALLGÄU
3,9 %

## DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
**7,2 ans**

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

| Actifs immobiliers | Durée résiduelle moyenne (en années) |
|---|---|
| TwoTowers BERLIN - ALLEMAGNE | 5,7 |
| ENI House LONDRES ROYAUME UNI | 13,0 |
| Victoria Office HAMBURG - ALLEMAGNE | 4,9 |
| Ulmer Straße 2-6 LEINFELDEN-ECHTERDINGEN ALLEMAGNE | 5,0 |
| Rüttenscheider Straße 1-3 ESSEN - ALLEMAGNE | 4,6 |

# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## LES INVESTISSEMENTS

En l'absence de collecte nette, LF Europimmo n'a pas disposé de liquidités pour financer de nouvelles acquisitions en 2024.

## LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2024

En 2024, LF Europimmo a initié un plan d'arbitrage et cédé 2 actifs pour un montant total de 23,6 M€.

| Date de cession | Adresse | Type | QP SCPI[1] (%) | Surface utile (m²) QP SCPI[1] | Vacance (m²) | Date d'acquisition | Valeur bilantielle (euros)[2] | Valeur d'expertise (euros)[2] | Prix de cession brut (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17/09/24 | SCI LF OFFENBACH<br>Porticon<br>Presselstraße 17<br>DE 70191 STUTTGART | BUR | 49,01 | 5 585 | - | 03/12/16 | 11 403 838 | 15 439 725 | 13 969 275 |
| 01/10/24 | SCI LF OFFENBACH<br>Hafeninsel 9<br>Jean Weipert Straße<br>DE 63010 OFFENBACH AM MAIN | BUR | 49,01 | 3 042 | - | 18/02/15 | 8 118 834 | 10 195 120 | 9 680 463 |
| **Total général** | | | | **8 627** | | | **19 522 673** | **25 634 845** | **23 649 738** |

[1] Quote-part détenue par la SCPI.
[2] Valeurs : dernières connues au 31/12/2023 pour 1er semestre puis au 30/06/2024 à compter du 2ème semestre

## GESTION LOCATIVE

### RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2024

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 | Le Hub<br>4 Place du 8 mai 1945<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | BUR | 14 863 | 1 190 | 238<br>*20 %* | 09/2024<br>12/2024 | 174 m² POINT D'ORGUE : bail 6/9 ans<br>64 m² CERTAS ENERGY LUBRIFIANTS FRANCE : bail 3/6/9 ans |
| Location | Le Colombo<br>6 avenue Georges Pompidou<br>31130 BALMA | BUR | 7 878 | 444 | 222<br>*50 %* | 10/2024 | 222 m² FONDATION APPRENTIS D'AUTEUIL : bail 6 ans ferme |
| Location | 400 promenade des Anglais<br>06000 NICE | BUR | 10 594 | 725 | 145<br>*20 %* | 06/2024<br>08/2024<br>12/2024 | 137 m² GREENBULL GROUP : bail 3/6/9 ans<br>31 m² BCA EXPERTISE : bail 6/9 ans<br>145 m² HOLDING SAGEC : bail 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** | | | | | | | |
| Location | Emil-Kemmer-Straße 2<br>DE 96103 HALLSTADT | BUR | 11 590 | 11 590 | 9 582<br>*82,68 %* | 02/2024 | KAUFLAND : bail 15 ans |
| Location | Track<br>Oosterdoksstraat 114<br>NL 1017 KE AMSTERDAM | BUR | 9 947 | 4 516 | *2 258*<br>*50 %* | 04/2024 | BACKBASE : bail 5 ans ferme |
| Renouvellement<br>Location | Ulmer Straße 2-6<br>DE 70629 LEINFELDEN-ECHTERDINGEN | BUR | 14 437 | 8 735 | 7 225<br>*82,72 %* | 05/2024<br>12/2024 | 6 494 m² : KÖSTER renouvellement pour 5 ans<br>731 m² : LENZE VERTRIEB : bail 6 ans |
| Extension | Elise<br>Elisabethstraße 65<br>DE 40217 DÜSSELDORF | BUR | 9 453 | 6 815 | *3 341*<br>*49,01 %* | 09/2024 | LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF :<br>extension de surface sur le bail existant |
| Location | Le M - Maillot 2000<br>255 boulevard Pereire<br>75017 PARIS | BUR | 7 573 | 7 573 | 757<br>*10 %* | 07/2024 | HIPTOWN : bail dérogatoire 20/24 mois |
| Extension | Ansgari Haus<br>Obernstraße 65-71<br>DE 28207 BRÊME | COM | 5 771 | 849 | *702*<br>*82,68 %* | 01/2024 | REINER APPELRATH-CÜPPER : extension sur RDC<br>avec prolongation du bail jusqu'au 31/02/2030 |
| Location | Am Sandtorkai 68<br>DE 20457 HAMBOURG | BUR | 3 897 | 1 002 | 491<br>*49,01 %* | 10/2024<br>12/2024 | 245,5 m² ENDIOS : bail 8 ans<br>245,5 m² CRONN : bail 6 ans |
| Location | 90 Bartholomew Close<br>GB EC1A 7BN LONDRES | BUR | 2 873 | 1 036 | *831*<br>*80,19 %* | 04/2024<br>10/2024 | 478 m² IBAI : bail 20 ans<br>353 m² KINDLEWORTH :<br>bail 3 ans sur le 3ème étage |
| Extension | Two Towers<br>Leipziger Straße 51<br>DE 10117 BERLIN | BUR | 19 739 | 741 | 363<br>*49,01 %* | 06/2024 | THINK-CELL : extension |
| Extension | The Happ<br>Ferdinand Happ Straße 53<br>DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN | BUR | 6 852 | 1 018 | *499*<br>*49,01 %* | 032024 | ENVIRIA ENERGY HOLDING : extension |
| Location | Hansastraße 33<br>DE 90441 NUREMBERG | BUR | 4 846 | 644 | *532*<br>*82,72 %* | 05/2024 | CALUMET :<br>bail 15 ans avec option de sortie à 10 ans |

[1] Quote-Part de la SCPI.

## LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2024

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 Colombo<br>6 avenue Georges Pompidou<br>31130 BALMA | BUR | 7 878 | 1 879 | 940<br>*50 %* | 09/2024<br>12/2024 | 222 m² YOUSCHOOL : résiliation amiable<br>718 m² GAN ASSURANCES :<br>renouvellement signé effet 01/2025 |
| 400 Promenade des Anglais<br>06000 NICE | BUR | 10 594 | 799 | 160<br>*20 %* | 06/2024<br>09/2024 | AMETIS PACA : congé<br>AT&T GLOBAL NETWORK SERVICES : congé |
| **Dont actifs détenus au travers de SCI** | | | | | | |
| Emil-Kemmer-Straße 2<br>DE 96103 HALLSTADT | BUR | 11 590 | 11 590 | 9 582<br>*82,68 %* | 02/2024 | REAL SB-WARENHAUS : fin de bail |
| 101 Barbirolli Square<br>GB M2 3BG MANCHESTER | BUR | 8 614 | 1 054 | 845<br>*80,19 %* | 01/2024 | HANDLESBANKEN : congé |
| Le M - Maillot 2000<br>255 boulevard Pereire<br>75017 PARIS | BUR | 7 573 | 7 573 | 757<br>*10 %* | 06/2024 | WEWORK : résiliation amiable |
| 90 Bartholomew Close<br>GB EC1A 7BN LONDRES | BUR | 2 873 | 696 | 558<br>*80,19 %* | 06/2024<br>10/2024 | 353 m² CONSTANTINE CANNON : congé<br>205 m² SIA PARTNERS UK : congé |
| Cityscope<br>3 rue Flanklin<br>93100 MONTREUIL | BUR | 41 122 | 9 616 | 1 923<br>*20 %* | 12/2024 | SOPRA STERIA GROUP :<br>résiliation amiable, nouveau bail 9 ans<br>signé sur une surface réduite |
| Am Sandtorkai 68<br>DE 20457 HAMBOURG | BUR | 3 897 | 1 942 | 952<br>*49,01 %* | 03/2024<br>12/2024 | 716 m² FIELDFISHER PLOG PART : congé<br>236 m² STEUERAGENTEN : congé<br>Surfaces d'ores et déjà relouées<br>effet 1er trimestre 2025 |

[1] Quote-part détenue par la SCPI.

# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
# PATRIMOINE IMMOBILIER

## VACANTS

Au 31 décembre 2024, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 25 443 m² (33 642 m² fin 2023) et se répartissent comme suit :

| | | |
|---|---|---|
| Paris | 33 m² | 0,1 % |
| Île-de-France | 2 213 m² | 8,7 % |
| Régions | 129 m² | 0,5 % |
| Europe | 23 068 m² | 90,7 % |

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2024 un loyer potentiel de 3,3 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2024 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<br>4 Place du 8 mai 1945<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | BUR | 14 863 | 7 384 | 1 477<br>*20 %* | Travaux de remise en état terminés.<br>Plusieurs visites mais pas d'intérêt marqué à ce stade. |
| **Dont actifs détenus au travers de SCI** | | | | | |
| Track<br>Oosterdoksstraat 114<br>NL 1011 DK AMSTERDAM | BUR | 9 947 | 4 302 | *2 151*<br>*50 %* | 3 prospects en négociations.<br>Résultat de l'appel d'offre en vue du repositionnement du hall d'entrée et parties communes attendu au 1er trimestre 2025. |
| Hansastraße 33<br>DE 90441 NUREMBERG | BUR | 4 846 | 2 785 | *2 304*<br>*82,72 %* | Maintien de la dynamique commerciale et de l'approche marketing plus agressive.<br>Discussion avec un prospect / sollicitations de co-workers. |
| 101 Barbirolli Square<br>GB M2 3BG MANCHESTER | BUR | 8 614 | 1 054 | 845<br>*80,19 %* | Rénovation du plateau du rez-de-chaussée réceptionnée. |
| The Laim<br>Landsberger Straße 314<br>DE 80687 MUNICH | BUR | 14 471 | 2 640 | *1 294*<br>*49,01 %* | Nouvel agent en place, commercialisation en cours. |
| 90 Bartholomew close<br>GB EC1A 7BN LONDRES | BUR | 2 873 | 256 | 205<br>*80,19 %* | Travaux de rénovation en cours et mandat de commercialisation en place. |
| Cityscope<br>3 rue Flanklin<br>93100 MONTREUIL | BUR | 41 122 | 3 685 | *737*<br>*20 %* | Quelques visites mais pas d'intérêt marqué à ce stade. |
| **Dont actifs en restructuration** | | | | | |
| Lumicon<br>Mittlerer Pfad 13-15<br>DE 70469 STUTTGART | BUR | 30 270 | 30 270 | 14 837<br>*49,01 %* | Départ de PORSCHE fin 2022. Flux sécurisé jusque fin 2024.<br>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 01/01/2025 au 30/06/2025) portent sur 1 290 m², soit 0,49 % de la surface en exploitation (265 346 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Cityscope<br>3 rue Flanklin<br>93100 MONTREUIL | BUR | 41 122 | 2 120 | 424<br>*20 %* | 02/2025 | GIP HABITAT ET INTERVENTIONS SOCIALES : résiliation amiable. Nouveau bail déjà signé avec réduction de surface. |
| Ulmer Straße 2-6<br>DE 70629 LEINFELDEN-ECHTERDINGEN | BUR | 14 437 | 855 | 707<br>*82,72 %* | 03/2025 | KÖSTER : libération partielle anticipée du 5e étage sur le bail signé en 05/2024. |

[1] Quote-Part de la SCPI.

## CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 19 588,59 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 5 460,81 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 14 127,78 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour créances douteuses s'établit à 8 603,62 euros.

## TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE (DÉTENU EN DIRECT)

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, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour gros entretiens existant au 31 décembre.

| 2024 | En euros |
|---|---|
| Travaux réalisés | 1 010 343,84 |
| Provisions pour travaux au 31 décembre | 87 475,90 |

### CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 6 avenue Georges Pompidou | BALMA | Création d'une signalétique parties commune extérieures | 3 499,12 |
| 4 place du 8 mai 1945 | LEVALLOIS-PERRET | Protection des armoires électrique en terrasse | 1 591,83 |

### TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 6 avenue Georges Pompidou | BALMA | Participation travaux d'amnénagement locataire I-RUN | 60 891,00 |
| 400 Promenade des Anglais | NICE | Remplacement moquette - luminaires - portes | 50 004,28 |
| 4 place du 8 mai 1945 | LEVALLOIS-PERRET | Participation travaux d'amnénagement locataire Comptoir Bonneterie RAFCO | 24 578,38 |

### 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 | Carottage et analyse béton parking | 42 195,46 |
| 6 avenue Georges Pompidou | BALMA | Audit des terrasses | 4 500,00 |

### 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 | Carottage et analyse béton parking | 7 230,00 |

# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

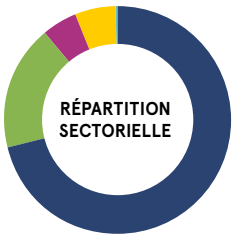
## EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI LF Europimmo s'élève au 31 décembre 2024 à 969 985 240 euros, dont 39 799 032 euros d'actifs détenus en direct et 930 186 208 euros d'actifs détenus au travers de divers fonds immobiliers. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 8,7 % par rapport à l'exercice précédent.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024

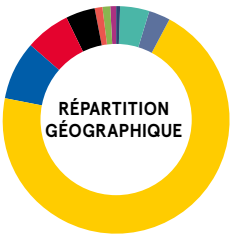
Au 31 décembre 2024, la surface du patrimoine de LF Europimmo détient une superficie acquise (VEFA inclus) 265 346 m².

**Répartition par nature de locaux**




- **Bureaux** 71,32 %
- **Commerces** 17,83 %
- **Hôtels, tourisme et loisirs** 4,84 %
- **Logistique et locaux d'activités** 5,94 %
- **Santé et éducation** 0,08 %

**Répartition géographique**




- **Paris** 0,72 %
- **Île-de-France** 4,19 %
- **Régions** 2,97 %
- **Allemagne** 70,33 %
- **Royaume-Uni** 8,32 %
- **Pays-Bas** 6,30 %
- **Belgique** 4,29 %
- **Luxembourg** 1,14 %
- **Irlande** 0,99 %
- **Espagne** 0,74 %

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024[1]

| | Bureaux | Commerces | Hôtels, tourisme et loisirs | Logistique et locaux d'activités | Santé et éducation | Total en € | Total en % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Paris | 16 185 160,54 | 2 895 500,00 | | | | 19 080 660,54 | 1,97 % |
| Île-de-France | 49 624 997,89 | | | | | 49 624 997,89 | 5,12 % |
| Régions | 16 104 000,00 | 3 575 989,66 | | | | 19 679 989,66 | 2,03 % |
| Allemagne | 357 007 966,69 | 122 331 241,76 | 45 012 077,78 | 18 590 040,56 | | 542 941 326,80 | 55,97 % |
| Espagne | | | | 6 153 760,97 | | 6 153 760,97 | 0,63 % |
| Irlande | 19 988 589,88 | | | | 1 110 920,88 | 21 099 510,76 | 2,18 % |
| Pays-Bas | 73 847 485,23 | | | | | 73 847 485,23 | 7,61 % |
| Royaume-Uni | 182 555 645,16 | | | | | 182 555 645,16 | 18,82 % |
| Belgique | 17 570 653,00 | | 16 488 000,00 | | | 34 058 653,00 | 3,51 % |
| Luxembourg | 20 943 555,92 | | | | | 20 943 555,92 | 2,16 % |
| **Total en €** | **753 828 054,31** | **128 802 731,42** | **61 500 077,78** | **24 743 801,53** | **1 110 920,88** | **969 985 239,70** | |
| **Total en %** | **77,72 %** | **13,28 %** | **6,34 %** | **2,55 %** | **0,11 %** | | **100,00 %** |
| **Total 2023 en €** | **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 2023 en %** | **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) | 181 357,49 | 45 710,49 | 12 915,51 | 15 861,48 | 209,15 | 256 054,13 |
| Prix d'acquisition à l'acte hors droit | 827 678 483,17 | 157 610 000,01 | 65 519 686,47 | 28 073 190,60 | 1 067 566,65 | 1 079 948 926,90 |
| Valeurs estimées du patrimoine | 717 605 012,16 | 125 226 741,76 | 61 500 077,78 | 24 743 801,53 | 1 110 920,88 | 930 186 207,89 |

## RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2024

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'engagements au 31 décembre 2024 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 % | 499,86 |
| Dettes et engagements | 17,87 % | 255,25 |
| - dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 4,2 ans) | 16,47 % | 235,25 |
| - dont emprunts court terme | 1,40 % | 20,00 |
| - 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

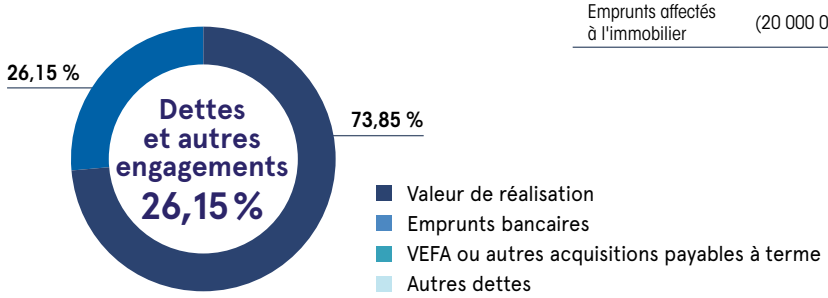
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 131 % de la valeur des actifs.

[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 2024

### DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2024 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 | (20 000 000,00) | (234 751 658,94) | (255 251 665,44) |

## ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AVANT LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

## ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Nous vous informons que les événements importants survenus après la clôture de l'exercice sont les suivants :

Le 31 janvier 2025, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de la SCPI de 400 euros pour la ramener de 800 euros à 400 euros et d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission de la Société. L'assemblée générale extraordinaire a délégué à la Société de Gestion, une fois le montant définitif total de la réduction de capital arrêté, la tâche (i) de constater en conséquence la réalisation définitive de la réduction de capital décidée, (ii) d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission, et (iii) de modifier l'article VI des statuts.

Suite à cette réduction de la valeur nominale des parts sociales et à la modification des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, la société de gestion a décidé de faire évoluer les conditions de souscription de la SCPI LF EUROPIMMO.

En conséquence, depuis le 1er février 2025, le prix de souscription de la SCPI LF Europimmo s'établit à 725 euros (400 euros de nominal et 325 euros de prime d'émission).

# 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.

## ORGANISATION DU 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 « Conformité, Contrôle Interne, Risques non-côtés » et « Risques Opérationnels / Pilotage des 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 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 auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. 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.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), 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 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'INTERÊTS 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 porteur 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 s'est élevé à :

| Effectif | Base brute Sécurité Sociale | Fixe | % fixe | Variable | Nb bénéficiaire variable | % variable | Total cadres dirigeant | Total rémunération Preneurs de risques |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 247 | 15 613 929,56 | 14 208 356,35 | 90,66 % | 1 405 573,21 | 129 | 9,00 % | 770 821,04 | 3 124 606,49 |

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.

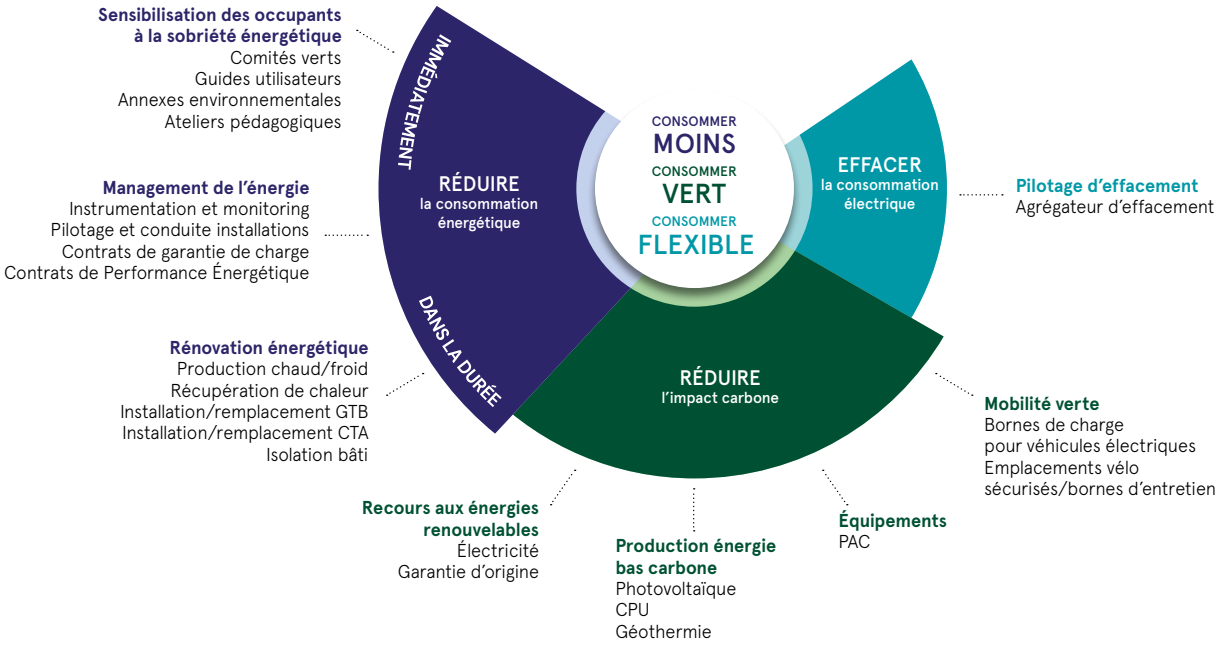
[1] https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

# 5/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM

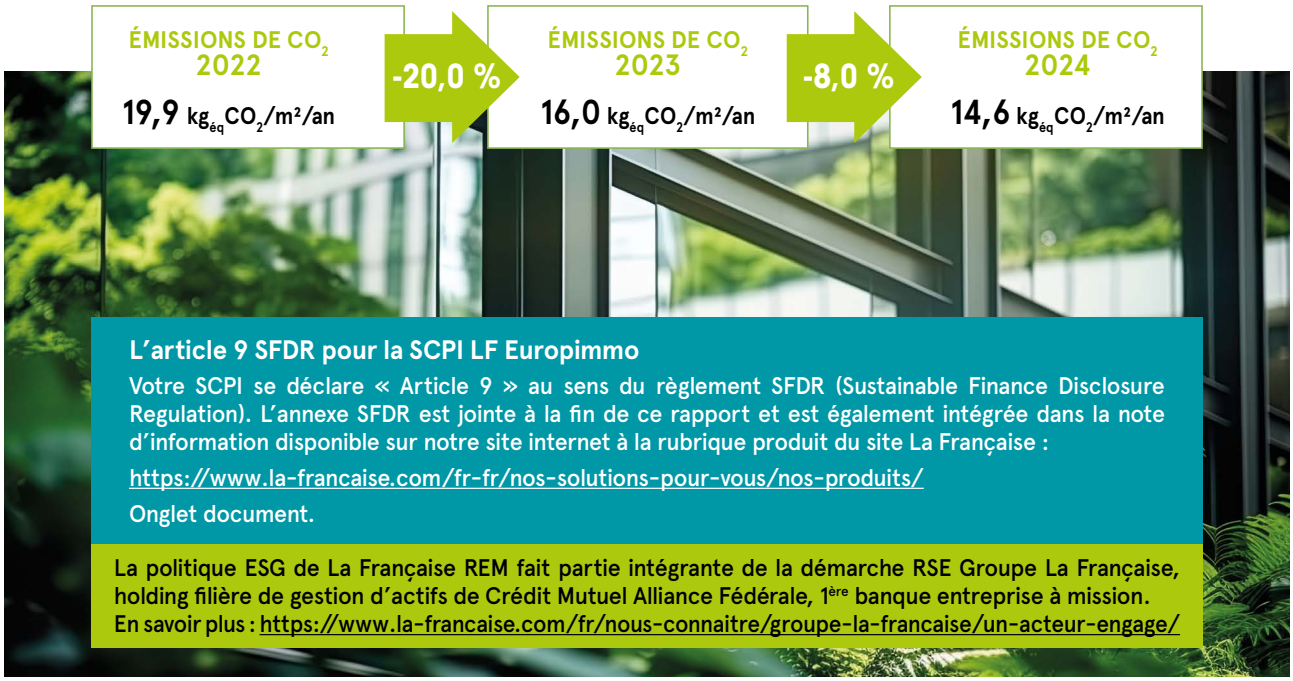
## BILAN 2024 : L'ESG par la preuve

La Française REM place les critères E,S et G au cœur des politiques d'investissement et de gestion de ses actifs immobiliers, afin de répondre aux besoins de ses locataires, aux attentes de ses investisseurs et d'anticiper les réglementations nationales et européennes.

Sa politique énergétique et environnementale est bâtie autour de trois principes simples, qui permettent de mobiliser l'ensemble des parties prenantes : consommer moins, vert et flexible.




Sur le périmètre des SCPI de La Française REM[1], après une baisse de 20 % en 2023, les émissions de $CO_2$ reculent de 8 % en 2024 pour s'établir en moyenne à 14,6 $kgCO_2/m^2/an$.




**L'article 9 SFDR pour la SCPI LF Europimmo**

Votre SCPI se déclare « Article 9 » au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). L'annexe SFDR est jointe à la fin de ce rapport et est également intégrée dans la note d'information disponible sur notre site internet à la rubrique produit du site La Française :

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

Onglet document.

**La politique ESG de La Française REM fait partie intégrante de la démarche RSE Groupe La Française, holding filière de gestion d'actifs de Crédit Mutuel Alliance Fédérale, 1ère banque entreprise à mission.**
**En savoir plus : https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/groupe-la-francaise/un-acteur-engage/**

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

**En 2024, dans un univers de ressources contraintes, La Française REM a mis l'accent sur les actions de sensibilisation des occupants à la sobriété énergétique et la diffusion des meilleures pratiques des actions de management de l'énergie auprès de ses Property Managers.**

# Focus sur les comités verts

## Le comité vert : un outil essentiel de la collaboration bailleur-locataire

Le comité vert constitue un espace d'échange régulier entre les bailleurs, les locataires et les équipes techniques, autour de la performance environnementale des immeubles tertiaires. Initié dans le cadre de « l'annexe environnementale » et renforcé par l'application du Décret Tertiaire, il s'agit d'un levier essentiel pour passer d'une logique de conformité à une véritable démarche de progrès.

La Française REM accompagne ses locataires, quel que soit leur niveau de maturité afin de faire de ce comité vert un véritable outil de pilotage de la performance énergétique. Un bon comité vert repose avant tout sur une préparation rigoureuse : l'identification d'un référent local chez les locataires (souvent au sein des services généraux ou RSE), un suivi régulier et comparé des consommations (énergie, eau, déchets) via des indicateurs de référence fiables, et une interprétation fine des écarts de performance.

Ces comités permettent de coconstruire des plans d'actions concrets : réglage des températures de chauffage, de climatisation ou des locaux techniques (salles serveurs), activation des modes « inoccupé » ou « stand-by » pour les équipements techniques, programmation horaire sur les systèmes de ventilation ou encore optimisation des systèmes d'éclairage.

Un suivi des actions à déployer favorise l'engagement des parties prenantes et alimente une trajectoire de réduction des consommations d'ici à 2030, conformément au Décret Tertiaire.



**LE VOLUTO – 89/91 avenue Jean Jaurès 92120 Montrouge**

- Baisse continue de la consommation qui permet d'atteindre un niveau inférieur de 27 % à l'objectif 2030 du Décret Tertiaire ;
- Révisions des consignes de température : 20 °C chauffage / 26 °C climatisation ;
- Mode « inoccupé » activé : 16 °C l'hiver / 33 °C l'été ;
- Régulation de la température du local serveur à 25 °C ;
- Arrêt de la VMC de 22h à 6h.

**LE PRISME – 125 avenue de Paris 92020 Châtillon**

- Baisse de 8 % des consommations d'énergie sur un an ;
- Remplacement des anciens systèmes de refroidissement par un équipement plus performant (investissement financé par le locataire et le propriétaire) ;
- Régulation de la température du local serveur à 24 °C avec un système d'alerte automatique en cas de surchauffe ;
- Suivi en temps réel des températures grâce à un thermomètre connecté.



# Focus sur un meilleur management de l'énergie

## Des capteurs connectés pour une régulation en temps réel

Une bonne gestion de l'énergie commence par la collecte et la fiabilisation des données de consommation afin de pouvoir suivre l'impact réel sur l'exploitation de nos bâtiments. Pour ce faire, La Française REM a signé un partenariat avec Deepki.

Quatre ans de travail collectif de nos Asset Managers, nos Property Managers, Deepki et le département ISR, nous ont permis de fiabiliser plus de 350 actifs sur le périmètre des SCPI.

Nous utilisons cette photographie de notre patrimoine pour identifier les actifs les plus vertueux et ceux sur lesquels il existe une marge de progression. Sur ces immeubles, nous avons déployé la solution d'IQ Spot, qui permet un suivi plus fin des consommations d'énergie grâce à l'installation de capteurs connectés. La société communique en temps réel aux parties prenantes clés les recommandations de régulation et de gestion des systèmes de CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation) et alerte les exploitants en cas de dérive des consommations, afin de réduire le temps de résolution des incidents.

Fin 2024, une cinquantaine d'actifs bénéficient de cette solution et les résultats sont là. Sur le parc équipé, les consommations moyennes ont baissé de 22,5 %, passant de 160 kWhEF/m²/an en 2021 à 124 kWhEFm²/an en 2024, soit une baisse moyenne de 10 % par an. La diminution des charges liées à ces réductions significatives des consommations d'énergie couvre le coût de la prestation. Les principales mesures mises en œuvre concernent la programmation des systèmes de Chauffage-Ventilation et Climatisation aux périodes d'occupation effective des actifs immobiliers.

# 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] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020 | 654 102 400,00 | 134 515 770,00 | 817 628 | 9 481 | 11 301 448,00 | 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 |
| 2024 | 897 007 200,00 | | 1 121 259 | 15 215 | 1 095 292,80 | 945,00 |

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Prix de souscription au 1er janvier (euros) | 1 030,00 | 1 045,00 | 1 045,00 | 1 045,00 | 945,00 |
| Distribution versée au titre de l'année N (euros)[1] | 42,00 | 42,00 | 42,00 | 42,00 | 38,01 |
| *- 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] | 4,02 % | 4,02 % | 4,02 % | | |
| Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros) | | 1,86 | 3,32 | 1,85 | 2,62 |
| Taux de distribution (en %)[3] | | 4,20 % | 4,34 % | 4,64 % | 4,30 % |
| Report à nouveau cumulé par part (euros)[4] | 4,34 | 2,79 | 3,67 | 1,20 | 2,15 |

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Ancienne méthode correspondant à :
(i) 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) ;
(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.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat.

## MARCHÉ DES PARTS EN 2024 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

| | Nombre | % sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier |
|---|---|---|
| Parts nouvelles | - | - |
| Parts retirées avec contrepartie | 14 488 | 1,3 % |
| Parts cédées de gré à gré | 1 178 | 0,1 % |
| Parts transférées par succession et/ou donation | 6 641 | 0,6 % |

| | Nombre | % sur le nombre total de parts en circulation au 31 décembre |
|---|---|---|
| Parts en attente de retrait au 31/12 | 25 699 | 2,3 % |

En 2024, dans un contexte immobilier toujours chahuté, LF Europimmo a enregistré une collecte brute de 13,7 millions d'euros, dont l'intégralité a permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 14 488 parts. En l'absence de collecte nette, votre SCPI n'a réalisé aucun investissement.

Au 31 décembre 2024, le nombre de parts en attente de retrait est en hausse par rapport à 2023 et s'élève à 25 699 parts (vs 18 849 au 31 décembre 2023) soit 2,3 % du total des parts de la SCPI.

## 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) |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 2024 | 14 488 | 1,30 % | 6 mois | 25 699 | 10 583,65 |

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

| | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 41,98 | 88,64 | 39,62 | 92,59 | 40,87 | 99,49 | 41,29 | 97,98 | 43,62 | 99,21 |
| Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire | 5,36 | 11,32 | 3,14 | 7,34 | 0,05 | 0,13 | 0,52 | 1,24 | 0,18 | 0,42 |
| Produits divers | 0,02 | 0,04 | 0,03 | 0,07 | 0,16 | 0,38 | 0,33 | 0,78 | 0,16 | 0,37 |
| **Total des revenus** | **47,36** | **100,00** | **42,79** | **100,00** | **41,08** | **100,00** | **42,14** | **100,00** | **43,96** | **100,00** |
| **Charges** | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 1,14 | 2,41 | 0,90 | 2,11 | 0,74 | 1,79 | 0,58 | 1,39 | 0,41 | 0,93 |
| Autres frais de gestion[1] | 0,44 | 0,94 | 0,23 | 0,53 | 0,36 | 0,87 | 0,55 | 1,30 | 1,19 | 2,70 |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 0,02 | 0,04 | | | 0,02 | 0,05 | 0,04 | 0,10 | 0,04 | 0,10 |
| Charges immobilières non récupérées | 1,62 | 3,42 | 1,53 | 3,57 | 1,27 | 3,08 | 2,06 | 4,88 | 3,23 | 7,36 |
| **Sous total - charges externes** | **3,22** | **6,80** | **2,66** | **6,21** | **2,38** | **5,80** | **3,23** | **7,67** | **4,87** | **11,08** |
| Amortissements nets | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | | | | | | | | | | - |
| - autres (charges à étaler) | 0,03 | 0,07 | 0,07 | 0,17 | 0,08 | 0,18 | 0,08 | 0,18 | 0,08 | 0,18 |
| Provisions | | | | | | | | | | |
| - dotation provision pour gros entretiens | 0,01 | 0,03 | (0,01) | (0,02) | | | (0,01) | (0,02) | 0,06 | 0,13 |
| - dotation nette aux autres provisions[2] | 0,06 | 0,12 | (0,13) | (0,29) | 0,04 | 0,10 | (0,03) | (0,07) | (0,01) | (0,03) |
| **Sous total - charges internes** | **0,11** | **0,22** | **(0,06)** | **(0,15)** | **0,11** | **0,28** | **0,04** | **0,10** | **0,13** | **0,28** |
| **Total des charges** | **3,33** | **7,03** | **2,60** | **6,07** | **2,49** | **6,07** | **3,27** | **7,76** | **5,00** | **11,37** |
| **Résultat** | **44,04** | **92,97** | **40,19** | **93,93** | **38,58** | **93,93** | **38,87** | **92,24** | **38,96** | **88,63** |
| Variation du report à nouveau | 2,04 | 4,31 | (1,81) | 4,23 | 1,00 | 2,42 | (2,59) | (6,13) | 0,95 | 2,16 |
| Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire | 42,00 | 88,67 | 42,00 | 98,16 | 42,00 | 102,24 | 42,00 | 99,67 | 38,01 | 86,46 |
| Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire | 40,34 | 85,17 | 41,01 | 95,85 | 41,29 | 100,51 | 40,82 | 96,87 | 37,61 | 85,55 |

[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.

## EMPLOI DES FONDS (EUROS)

| | Total au 31/12/2023[1] | Durant l'année 2024 | Total au 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| Fonds collectés | 1 145 301 179,88 | | 1 145 301 179,88 |
| Cessions d'immeubles | 35 918 764,78 | | 35 918 764,78 |
| Plus et moins-values sur cessions | (6,28) | (133 872,09) | (133 878,37) |
| Prélèvements sur primes d'émission et de fusion | (98 563 851,01) | (63 448,24) | (98 627 299,25) |
| Achats d'immeubles | (86 180 865,43) | (5 090,95) | (86 185 956,38) |
| Achats de parts de sociétés immobilières | (1 033 034 136,58) | (11 083 452,26) | (1 044 117 588,84) |
| Cessions de Parts | 22 284 500,75 | | 22 284 500,75 |
| **Sommes restant à investir** | **(14 274 413,89)** | **(11 285 863,54)** | **(25 560 277,43)** |

[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 2024 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2025 :

### PERSONNES PHYSIQUES

| Revenu foncier | En euros |
|---|---|
| Revenu brut | 66 756 080 |
| Autres charges déductibles | 19 871 370 |
| Intérêts d'emprunts | 4 188 681 |
| Revenu net | 42 696 029 |
| Soit par part pleine jouissance | 38,10 |
| Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global | 39 368 183 |
| Soit par part pleine jouissance | 35,13 |

| Revenu financier | En euros |
|---|---|
| Revenu | 1 479 868 |
| Soit par part en pleine jouissance | 1,32 |
| Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire | 1,23 |
| Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt | 1 243 082 |
| Soit par part en pleine jouissance | 1,11 |

### PERSONNES MORALES

| | En euros |
|---|---|
| Bénéfice net comptable au titre des BIC(1) | 43 659 931 |
| Réintégration | 4 690 117 |
| Déduction | (48 462 593) |
| Résultat fiscal | (112 545) |

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

| | En euros |
|---|---|
| Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1) | 43 659 931 |
| Réintégration | 4 690 117 |
| Déduction | (48 462 593) |
| Résultat fiscal | (112 545) |

(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 2025 (euros) | |
|---|---|
| Pour les résidents français | Pour les non-résidents français (ou assimilés) |
| 642,75 | 76,93 |

## 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 31/12/2024** | | | | | | | | |
| Fournisseurs | | (10 893,58) | | | | | | (10 893,58)[1] |
| Fournisseurs d'immobilisations | | | | | | | | |
| **Total à payer** | | **(10 893,58)** | | | | | | **(10 893,58)** |
| **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** |

[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 |
|---|---|---|---|
| **Recettes immobilières quittancées** | **1 841 268,28** | **55 689 277,14** | **57 530 545,42** |
| Loyers | 1 820 968,28 | 55 689 277,14 | 57 510 245,42 |
| Produits annexes | 20 300,00 | | 20 300,00 |
| **Charges locatives non quittancées** | **(3 512 469,41)** | **(1 153 790,43)** | **(4 666 259,84)** |
| Charges sur locaux vacants | (152 929,68) | (588 545,65) | (741 475,33) |
| Charges non récupérables | (3 359 539,73) | (565 244,77) | (3 924 784,50) |
| **Charges liées à l'activité immobilière** | **(309 338,16)** | **(4 040 534,06)** | **(4 349 872,22)** |
| Charges de travaux | (219 013,79) | (4 219 563,55) | (4 438 577,34) |
| Contentieux | 14 127,78 | 179 029,49 | 193 157,27 |
| Autres charges immobilières | (104 452,15) | | (104 452,15) |
| **Résultat immobilier** | **(1 980 539,29)** | **50 494 952,65** | **48 514 413,36** |
| Rémunération de la société de gestion | (460 516,32) | (5 508 352,61) | (5 968 868,93) |
| Honoraires des commissaires aux comptes | (21 438,81) | (331 824,14) | (353 262,95) |
| Honoraires des experts immobiliers | 14 004,00 | (127 299,73) | (113 295,73) |
| Honoraires divers | (54 839,71) | (277 076,71) | (331 916,42) |
| Informations aux associés et informations légales | (136 226,95) | (1 004,16) | (137 231,11) |
| Frais de conseils et d'assemblées | (46 357,63) | (166 223,97) | (212 581,60) |
| Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés | (8 265,89) | | (8 265,89) |
| Autres charges d'exploitation | (4 908,97) | (38 436,54) | (43 345,51) |
| **Résultat d'exploitation** | **(718 550,28)** | **(6 450 217,86)** | **(7 168 768,14)** |
| Intérêts des emprunts | (1 062 988,88) | (3 218 695,96) | (4 281 684,84) |
| Charges financières | (4 341,65) | (424 893,04) | (429 234,69) |
| Produits financiers | 206 506,19 | 409 404,90 | 615 911,09 |
| **Résultat financier** | **(860 824,34)** | **(3 234 184,10)** | **(4 095 008,44)** |
| Charges exceptionnelles | (4 651,67) | (26 683,43) | (31 335,10) |
| Produits exceptionnels | 162 316,36 | 16 757,94 | 179 074,30 |
| **Résultat exceptionnel** | **157 664,69** | **(9 925,49)** | **147 739,20** |
| **Total** | **(3 402 249,22)** | **40 800 625,20** | **37 398 375,98** |

# 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.

## SUPPRESSION DU POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'AUTORISER LA MODIFICATION DES VALEURS DE RECONSTITUTION ET DE RÉALISATION DE LA SCPI EN COURS D'EXERCICE ET DE L'OBLIGATION DE SOUMETTRE LES VALEURS DE LA SCPI À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a simplifié le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance.

Ainsi, ces valeurs sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

En conséquence, l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société serait rédigé comme suit :

***« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ***

*Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.*

*La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.*

*La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.*

*Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.*

*L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour cinq ans par l'assemblée générale.*

*La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.*

*La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.*

*Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.* »

## MODIFICATION DE LA LIMITE DANS LAQUELLE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PEUT ASSUMER DES DETTES, CONTRACTER DES EMPRUNTS ET PROCÉDER À DES ACQUISITIONS PAYABLES À TERME

Il vous est proposé de maintenir l'autorisation donnée à la société de gestion, au nom de la SCPI, d'assumer des dettes ou de procéder à des acquisitions payables à terme, et de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 35 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI et de supprimer la référence aux 30 % maximum d'endettement bancaire.

En conséquence, le 4e alinéa de l'article XVI « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

***« ARTICLE XVI : ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION***

*(...)*

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

*(...)* »

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

***« Politique de recours au financement bancaire***

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

*La SCPI peut faire appel à l'effet de levier dans la limite de 1,54 fois l'actif net, calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement délégué n°231/2013 du 19 décembre 2012.*

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

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

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

*Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.*

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

## PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX MODALITÉS DE RETRAIT

Actuellement, il est prévu que les demandes de retrait soient faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de pouvoir également envoyer ces demandes de retrait par courrier électronique.

En conséquence, le point 1 du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts serait rédigé comme suit :

***« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT***

*(...)*

***RETRAIT***

***1. Modalités de retrait***

*Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.*

*Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.*

*Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.*

*Les parts remboursées seront annulées.*

*Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.*

*Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.*

*L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.*

*Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale. »*

## PRÉCISION APPORTÉE À LA COMMISSION DE GESTION

Afin de simplifier le schéma des frais, nous vous proposons de préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI.

En conséquence, le paragraphe 3. « Commission de gestion » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » serait rédigé comme suit :

***« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION***

*(...)*

***3. Commission de gestion***

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société Civile.

*La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :*

- *10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *10% HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

*de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »*

## PRÉCISION APPORTÉE AUX DISTRIBUTIONS DE RÉSERVES DE PLUS-VALUES

Afin d'harmoniser les statuts de votre SCPI avec la note d'information, nous vous proposons de préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

En conséquence, l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts serait rédigé comme suit :

***« ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS***

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

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

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

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

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

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

*Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.*

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

## PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBÉRATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET AUX CONSULTATIONS ÉCRITES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 est venue réformer le droit applicable aux organismes de placement collectif afin notamment d'harmoniser, moderniser et simplifier le droit applicable aux sociétés d'investissements.

Ainsi, nous vous proposons de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur.

En conséquence, les paragraphes 5 « Délibération – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts seraient rédigés comme suit :

***« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES***

*(...)*

***5. Délibération – Quorum***

*Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.*

*Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou votant par correspondance.*

*Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.*

*Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.*

***6. Consultation écrite***

*Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.*

*Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.*

*Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires et/ou Extraordinaires. »*

## MODIFICATION DU NOMBRE DE MEMBRES COMPOSANT LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Toujours dans le cadre de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, nous vous proposons de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et d'indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus.

Nous vous précisons que cette modification sera applicable à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

En conséquence, le paragraphe 1. « Nomination – Révocation » de l'article XX « Conseil de Surveillance » 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.*

*A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.*

*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. »*

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 2024 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 2024 s'est élevée à 13 691 160 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des retraits d'associés sortants.

Le capital effectif, qui s'élevait à 897 007 200 euros en début d'année est demeuré inchangé au 31 décembre 2024. A cette même date du 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI s'élevait à 1 059 589 755 euros et 25 699 parts restaient en attente de retrait.

L'existence de parts en attente de retrait reste un point de vigilance pour lequel nous assurons un suivi régulier lors de nos réunions.

## SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les opérations réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger de leur bien fondé.

Nous avons ainsi été informés des 2 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 8 627 m² pour un montant global de 23 649 738 euros.

Aucune acquisition n'a été signée en 2024.

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique restent à de bons niveaux à 97,3 % et 89,4 %.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Déterminée sur la base des valeurs d'expertise, la valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2024, à 744 756 508,97 euros, dont 39 799 031,81 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 704 957 477,16 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

La valeur de reconstitution de la part est en baisse de 16,80 % et s'établit à 779,36 euros au 31 décembre 2024 contre 936,76 euros au 31 décembre 2023.

Le prix de part de la SCPI se situant désormais au-dessus de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution), la société de gestion a informé le conseil de surveillance de sa décision de repositionner le prix de part en bas de borne, à 725 euros à compter du 1er février 2025 contre 945 euros précédemment, soit une baisse de 23,28 % de son prix de souscription. Cette diminution du prix de part a demandé au préalable une modification de la valeur nominale des parts de la SCPI, approuvée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 31 janvier 2025, faisant passer la valeur nominale de 800 euros à 400 euros.

Ce positionnement de prix en bas de borne correspond à la pratique de prudence habituelle de la société de gestion.

## COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 4 mars 2025, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2024 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants. L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2024 de 43 659 930,65 euros, correspondant à un résultat par part de 38,96 euros.

Le dividende versé s'est élevé à 38,01 euros par part. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 4,30 % et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 2,15 euros par part, soit 0,7 mois de distribution.

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

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

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance.

La société de gestion vous propose de :

- supprimer le pouvoir du surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- maintenir l'autorisation donnée à la société de gestion, au nom de la SCPI, d'assumer des dettes ou de procéder à des acquisitions payables à terme, et de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 35 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI et de supprimer la référence aux 30 % maximum d'endettement bancaire ;
- simplifier le processus des demandes de retrait en permettant également de les envoyer par courrier électronique ;
- préciser que la commission de gestion s'appliquera aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI ;
- préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata ;
- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur ;
- modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus. Il est précisé que cette modification sera effective à compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de 2026.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2024 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Dans un contexte économique adverse qui voit diminuer la valeur de notre patrimoine et de cette conséquence le prix de la part.

Le conseil de surveillance a constaté et salue le surcroit de travail réalisé par la société de gestion.

Il tient à lui exprimer sa pleine confiance en sa capacité à surmonter les défis actuels qui se présentent à nous.

Nous avons pleinement conscience des difficultés rencontrées et saluons la détermination et le professionnalisme dont l'équipe de gestion a fait preuve jusqu'à présent.

Convaincus de l'efficacité des mesures déjà mises en place, nous croyons fermement que les efforts continus et la vision stratégique de la société de gestion permettront de rétablir une trajectoire de croissance durable.

Ensemble, nous continuerons à œuvrer pour le succès et la pérennité de notre SCPI.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice 2024 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Enfin, nous invitons vivement les associés à participer à notre assemblée générale, à voter par correspondance ou par voie électronique. La participation de chacun est essentielle pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires, et pour assurer une prise de décision collective éclairée.

**Pour le conseil de surveillance,**
**Monsieur 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 2024 – 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 2024 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 897 007 200 euros et un bénéfice net de 43 659 930,65 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 43 659 930,65 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 1 349 786,98 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 45 009 717,63 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 42 596 381,59 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- au report à nouveau une somme de 2 413 336,04 euros

## TROISIÈME RÉSOLUTION

**Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024**

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 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 048 953 338,30 euros, soit 935,51 euros par part,
- valeur de réalisation : 720 688 073,12 euros, soit 642,75 euros par part,
- valeur de reconstitution : 873 859 767,85 euros, soit 779,36 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

**Autorisation donnée à la société de gestion de doter le fonds de remboursement – Pouvoir à la société de gestion d'utiliser les fonds alloués au fonds de remboursement**

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance :

- 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 15 % 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 2025.

- décide d'ajouter les précisions ci-dessous relatives aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI :
  - les associés de la SCPI ayant une demande de retrait en attente depuis plus de trois mois recevront un courrier de la société de gestion dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds de remboursement, leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
  - les associés disposeront alors d'un délai de trente jours, pour notifier à la société de gestion leur demande expresse de remboursement de leurs parts par prélèvement sur le fonds de remboursement ;
  - en fonction du nombre de parts en attente de retrait, la société de gestion aura la faculté de plafonner, pour chaque associé, le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement ;

- en cas de plafonnement du nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement, les associés disposeront alors d'un délai de soixante jours, pour notifier à la société de gestion leur demande expresse de remboursement de leurs parts par prélèvement sur le fonds de remboursement ;
- lorsque l'ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
- en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé, dans les délais impartis, au courrier adressé par la société de gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement, son ordre de retrait sera maintenu dans l'ordre chronologique du registre des retraits.

· autorise la société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement définis ci-dessus.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

**Imputation de la prime d'émission au compte de plus ou moins-values de cession débiteur**

L'assemblée générale :

· autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la société de gestion à procéder à l'imputation de la prime d'émission au solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;

· et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## 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 2025.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## 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 2025.

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 2024.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

**Pouvoirs en vue des formalités**

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

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

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

**Suppression du pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale – Modification corrélative de l'article XXVI 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 et après avoir pris connaissance de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier qui dispose que les valeurs de la SCPI sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, décide en conséquence :

- de supprimer :
  - le pouvoir donné au conseil de surveillance de modifier les valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice ;
  - l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- de modifier par conséquent l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

### ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ***

*Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent.*

*La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.*

*La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.*

*Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.*

*L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.*

*La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.*

*La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.*

*Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion. »*

### NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ***

*Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.*

*La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.*

*La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.*

*Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.*

*L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.*

*La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.*

*La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.*

*Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. »*

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

**Modification de la politique de recours au financement bancaire et du 4e alinéa de l'article XVI des statuts – Modification corrélative du paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la note d'information**

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin de maintenir à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme et de supprimer la référence aux 30 % maximum d'endettement bancaire, et de modifier corrélativement le 4e alinéa de l'article XVI « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » des statuts de la société de la façon suivante :

## ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE XVI : ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION***

*(...)*

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

*(...) »*

## NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE XVI : ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION***

*(...)*

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

*(...) »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide que le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » du point 3 « Objectif et politique d'investissement de la SCPI » situé dans la partie « Introduction » de la note d'information, sera rédigé comme suit :

## ANCIENNE RÉDACTION

***« Politique de recours au financement bancaire***

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

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

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

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

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

## NOUVELLE RÉDACTION

***« Politique de recours au financement bancaire***

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

*La SCPI peut faire appel à l'effet de levier dans la limite de 1,54 fois l'actif net, calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement délégué n°231/2013 du 19 décembre 2012.*

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

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

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

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

## TROISIÈME RÉSOLUTION

**Précision des règles relatives aux modalités de retrait et modification corrélative du point 1 du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts**

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives aux modalités de retrait et de modifier par conséquent le point 1 « Modalités de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII « Variabilité du Capital – Retrait » des statuts de la société de la façon suivante :

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

## ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT***

(...)

***RETRAIT***

***1. Modalités de retrait***

*Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.*

*Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.*

*Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.*

*Les parts remboursées seront annulées.*

*Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.*

*Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.*

*L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.*

*Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale. »*

## NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT***

(...)

***RETRAIT***

***1. Modalités de retrait***

*Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.*

*Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.*

*Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.*

*Les parts remboursées seront annulées.*

*Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.*

*Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.*

*L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.*

*Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

**Précision apportée à la commission de gestion et modification corrélative du paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article XVIII des statuts**

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et de modifier par conséquent le paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » de la façon suivante :

## ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION***

(...)

***3. Commission de gestion***

*La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société Civile.*

*Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés par la Société LF EUROPIMMO. »*

## NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION***

(...)

***3. Commission de gestion***

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société Civile.

*La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :*

- *10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *10 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

*de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

**Précision apportée aux distributions de réserves de plus-values et modification corrélative de l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts**

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata et de modifier par conséquent l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts de la société de la façon suivante :

## ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS***

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

*Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.*

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

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

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

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

## NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS***

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

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

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

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

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

*Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.*

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

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

## SIXIÈME RÉSOLUTION

**Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et modification corrélative des paragraphes 5 « Délibération – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII des statuts**

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent conformément aux lois et règlementations en vigueur et de modifier corrélativement les paragraphes 5 « Délibération - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

### ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES***

(...)

***5. Délibération - Quorum***

*Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.*

*Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.*

*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.*

*Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.*

*L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.*

*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.*

*Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.*

*Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.*

***6. Consultation écrite***

*Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.*

*Les Associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.*

*Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.*

*Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision. »*

### NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES***

(...)

***5. Délibération - Quorum***

*Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.*

*Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou votant par correspondance*

*Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.*

*Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.*

***6. Consultation écrite***

*Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.*

*Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.*

*Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires et/ou Extraordinaires. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

**Modification du nombre de membres composant le conseil de surveillance et modification corrélative du paragraphe 1. « Nomination – Révocation » 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, conformément aux lois et règlementations en vigueur, de modifier le nombre de membres composant le conseil de surveillance pour le fixer, à trois membres au moins et douze membres au plus, à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 et de modifier corrélativement le paragraphe 1. « Nomination – Révocation » de l'article XX « Conseil de Surveillance » 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 – 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. »*

### 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.*

*A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.*

*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.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

**Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités**

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

# 11/ COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

| | 31/12/2024 | | 31/12/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| **Placements immobiliers** | | | | |
| **Immobilisations locatives** | **51 276 161,96** | **39 799 031,81** | **50 504 540,66** | **45 225 895,12** |
| Droits réels (Bail emphytéotique) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 51 276 161,96 | 39 799 031,81 | 50 504 540,66 | 45 225 895,12 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| **Provisions liées aux placements immobiliers** | **(87 475,90)** | | **(21 382,98)** | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretien | (87 475,90) | | (21 382,98) | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| **Titres financiers contrôlés** | **1 021 833 088,09** | **704 957 477,16** | **1 010 749 635,83** | **847 270 075,56** |
| Immobilisations financières contrôlées | 1 021 833 088,09 | 704 957 477,16 | 1 010 749 635,83 | 847 270 075,56 |
| Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| **Total I (Placements immobiliers)** | **1 073 021 774,15** | **744 756 508,97** | **1 061 232 793,51** | **892 495 970,68** |
| **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** | **6 170 810,66** | **6 170 810,66** | **17 466 360,79** | **17 466 360,79** |
| Locataires et comptes rattachés | 94 273,69 | 94 273,69 | 298 661,26 | 298 661,26 |
| Provisions pour dépréciation des créances | (8 603,62) | (8 603,62) | (22 731,40) | (22 731,40) |
| Autres créances | 6 085 140,59 | 6 085 140,59 | 17 190 430,93 | 17 190 430,93 |
| Provisions pour dépréciation des autres créances | | | | |
| **Valeurs de placement et disponibilités** | **4 605 710,83** | **4 605 710,83** | **2 345 770,11** | **2 345 770,11** |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 4 605 710,83 | 4 605 710,83 | 2 345 770,11 | 2 345 770,11 |
| **Total III (Actifs d'exploitation)** | **10 776 521,49** | **10 776 521,49** | **19 812 130,90** | **19 812 130,90** |
| **Provisions pour risques et charges** | | | | |
| **Dettes** | **(34 874 765,55)** | **(34 874 765,55)** | **(32 960 280,90)** | **(32 960 280,90)** |
| Dettes financières | (20 730 616,85) | (20 730 616,85) | (16 614 359,76) | (16 614 359,76) |
| Dettes d'exploitation | (558 398,17) | (558 398,17) | (1 753 116,21) | (1 753 116,21) |
| Dettes diverses | (13 585 750,53) | (13 585 750,53) | (14 592 804,93) | (14 592 804,93) |
| **Total IV (Passifs d'exploitation)** | **(34 874 765,55)** | **(34 874 765,55)** | **(32 960 280,90)** | **(32 960 280,90)** |
| **Comptes de régularisation actif et passif** | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | 2 466,06 | 2 466,06 |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | 29 808,21 | 29 808,21 | | |
| **Total V (Comptes de régularisation)** | **29 808,21** | **29 808,21** | **2 466,06** | **2 466,06** |
| **Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)** | **1 048 953 338,30** | | **1 048 087 109,57** | |
| **Valeur estimée du patrimoine** | | **720 688 073,12** | | **879 350 286,74** |

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)[1]

| Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice | Situation d'ouverture | Affectation résultat 2023 | Autres mouvements | Situation au 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Capital** | **897 007 200,00** | | | **897 007 200,00** |
| Capital souscrit | 897 007 200,00 | | | 897 007 200,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| **Primes d'émission ou de fusion** | **149 730 128,87** | | (63 448,24) | **149 666 680,63** |
| Prime d'émission | 245 354 608,46 | | | 245 354 608,46 |
| Prime d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | (98 503 940,23) | | (63 448,24) | (98 567 388,47) |
| 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** | **(6,28)** | | **(133 872,09)** | **(133 878,37)** |
| **Réserves** | | | | |
| **Report à nouveau** | **4 115 173,45** | **(2 765 386,47)** | | **1 349 786,98** |
| **Résultat de l'exercice** | **(2 765 386,47)** | **2 765 386,47** | **1 063 549,06** | **1 063 549,06** |
| Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire | 41 579 543,61 | (41 579 543,61) | 43 659 930,65 | 43 659 930,65 |
| Acomptes sur distribution | (43 628 392,57) | 43 628 392,57 | (42 342 515,53) | (42 342 515,53) |
| Prélèvement libératoire payé pour compte | (716 537,51) | 716 537,51 | (253 866,06) | (253 866,06) |
| **Total général** | **1 048 087 109,57** | | **866 228,73** | **1 048 953 338,30** |

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

# 11/ COMPTES ANNUELS

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **Produits immobiliers** | | |
| Loyers | 1 820 968,28 | 2 879 746,51 |
| Charges facturées | 893 969,87 | 1 147 616,79 |
| Produits des participations contrôlées | 47 062 179,87 | 41 288 483,39 |
| Produits annexes | 20 300,00 | 191 381,40 |
| Reprises de provisions | | |
| Transferts de charges immobilières | | |
| **Total I : Produits de l'activité immobilière** | **49 797 418,02** | **45 507 228,09** |
| **Charges de l'activité immobilière** | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 893 969,87 | 1 147 616,79 |
| Travaux de gros entretiens | 7 230,00 | 15 679,00 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 47 120,46 | 45 759,51 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 75 438,70 | 7 834,00 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Autres charges immobilières | 3 616 921,56 | 3 479 889,51 |
| Dépréciations des titres de participation contrôlées | | |
| **Total II : Charges immobilières** | **4 640 680,59** | **4 696 778,81** |
| **Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)** | **45 156 737,43** | **40 810 449,28** |
| **Produits d'exploitation** | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | 9 345,78 | 17 965,40 |
| Transfert de charges d'exploitation | 1 095 293,25 | 7 416 243,08 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 19 588,59 | 46 900,90 |
| Reprises de provisions pour autres créances | | |
| **Total I : Produits d'exploitation** | **1 124 227,62** | **7 481 109,38** |
| **Charges d'exploitation** | | |
| Commissions de la société de gestion | 460 516,32 | 624 615,99 |
| Charges d'exploitation de la société | 62 274,52 | 91 638,27 |
| Diverses charges d'exploitation | 1 291 052,69 | 6 330 911,85 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 98 570,41 | 83 115,57 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | |
| Dépréciations des créances douteuses | 5 460,81 | 17 538,97 |
| **Total II : Charges d'exploitation** | **1 917 874,75** | **7 147 820,65** |
| **Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)** | **(793 647,13)** | **333 288,73** |
| **Produits financiers** | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres produits financiers | 206 506,19 | 558 763,64 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| **Total I : Produits financiers** | **206 506,19** | **558 763,64** |
| **Charges financières** | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 1 062 988,88 | 233 722,05 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | 4 341,65 | 3 219,73 |
| Dépréciations | | |
| **Total II : Charges financières** | **1 067 330,53** | **236 941,78** |
| **Résultat financier C = (I - II)** | **(860 824,34)** | **321 821,86** |
| **Produits exceptionnels** | | |
| Produits exceptionnels | 162 316,36 | 160 701,25 |
| Reprises de provisions produits exceptionnels | | |
| **Total I : Produits exceptionnels** | **162 316,36** | **160 701,25** |
| **Charges exceptionnelles** | | |
| Charges exceptionnelles | 4 651,67 | 46 717,51 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | |
| **Total II : Charges exceptionnelles** | **4 651,67** | **46 717,51** |
| **Résultat exceptionnel D = (I - II)** | **157 664,69** | **113 983,74** |
| **Résultat net (A+B+C+D)** | **43 659 930,65** | **41 579 543,61** |

# 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 2029 statuant sur les comptes de 2028. 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 30 juin 2024, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2024 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 2024 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 969 985 239,70 euros.**

## TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

## 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 2024, la provision pour gros entretien s'élève à 87 475,90 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 2024 | | Exercice 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| **Terrains et constructions locatives** | | | | |
| Bureaux | 48 108 722,96 | 36 223 042,15 | 47 337 101,66 | 41 668 656,12 |
| Commerces | 3 167 439,00 | 3 575 989,66 | 3 167 439,00 | 3 557 239,00 |
| Total | 51 276 161,96 | 39 799 031,81 | 50 504 540,66 | 45 225 895,12 |
| **Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière** | **1 021 833 088,09** | **704 957 477,16** | **1 010 749 635,83** | **847 270 075,56** |
| **Total général** | **1 073 109 250,05** | **744 756 508,97** | **1 061 254 176,49** | **892 495 970,68** |

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

| **Placements immobiliers** | | |
|---|---|---|
| **Immobilisation locatives au 31/12/2023** | | **50 504 540,66** |
| **Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023** | | **50 504 540,66** |
| **Acquisitions de travaux immobilisés** | | **5 090,95** |
| **Renouvellements de climatisations existantes** | | **95 993,46** |
| **Sorties de climatisations (renouvellements)** | | **(95 993,46)** |
| **Autres variations montant** | | |
| **Agencements, aménagements, installations** | | **854 908,97** |
| Nouveaux agencements | 135 473,66 | |
| Agencements, aménagements et installations en cours | 854 908,97 | |
| Cessions d'agencements de l'exercice | | |
| Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés | (135 473,66) | |
| **Amortissements agencements, aménagements, installations** | | **88 378,62** |
| Dotations de l'exercice | 88 378,62 | |
| Reprises de l'exercice | | |
| **Solde terrains et constructions locative au 31/12/2024** | | **51 276 161,96** |
| **Immobilisation locatives au 31/12/2024** | | **51 276 161,96** |
| **Titres financiers contrôlés au 31/12/2023** | | **1 010 749 635,83** |
| **Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023** | | **1 010 749 635,83** |
| **Augmentations de capital** | | **11 083 452,26** |
| D-SQUARE REAL ESTATE | 1 346 319,20 | |
| LF NETHERLANDS OFFICE | 526 784,95 | |
| LF CARRE DAUMESNIL | 221 440,23 | |
| LF MAILLOT 2000 | 1 900 368,84 | |
| LF SPAIN URBAN LOGISTICS | 289 343,28 | |
| LF UK OFFICE | 6 799 195,76 | |
| **Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024** | | **1 021 833 088,09** |
| **Titres financiers contrôlés au 31/12/2024** | | **1 021 833 088,09** |

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

## DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

| SCI/OPCI | Nombres de titres | Capitaux propres (euros) | Valeur estimée (euros) | Capital (euros) | Résultat (euros) | Quote-part détenue | Valeur bilantielle (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| D SQUARE REAL ESTATE | 12 353 | 54 645 331,70 | 44 131 327,00 | 7 659 404,00 | 832 632,97 | 100,00 % | 56 938 446,26 |
| LF GERMANY OFFICE 2 | 279 294 | 206 801 980,15 | 167 212 996,67 | 55 858 800,00 | 10 224 289,52 | 82,72 % | 229 038 363,27 |
| LF GERMANY RETAIL | 171 672 | 121 706 366,04 | 115 479 301,82 | 34 334 400,00 | 4 372 524,70 | 82,68 % | 140 045 326,78 |
| LF NETHERLANDS OFFICE | 129 986 | 107 356 073,58 | 99 048 216,83 | 25 997 200,00 | 2 271 814,02 | 50,00 % | 71 224 670,55 |
| LF OFFENBACH | 252 905 | 181 945 960,52 | 206 423 923,18 | 50 581 000,00 | 9 185 687,10 | 49,01 % | 132 906 251,77 |
| LF UK OFFICE | 356 797 | 239 948 473,38 | 224 984 523,81 | 71 359 400,00 | 2 257 359,54 | 80,19 % | 259 987 848,46 |
| LF IRELAND OFFICE | 77 117 | 48 126 456,49 | 41 651 378,04 | 15 423 400,00 | 2 455 525,16 | 49,23 % | 36 553 926,48 |
| LF CARRE DAUMESNIL | 519 450 | 98 213 711,08 | 97 110 895,06 | 25 972 500,00 | 2 518 910,56 | 3,51 % | 4 549 315,47 |
| LF MAILLOT 2000 | 107 705 | 66 348 565,13 | 38 884 589,68 | 7 551 900,00 | 4 127 495,46 | 10,00 % | 9 472 966,34 |
| LF BELLEVILLE | 16 850 | 14 357 096,47 | 14 791 142,63 | 3 370 000,00 | 708 412,03 | 10,00 % | 1 610 197,47 |
| LF CITYSCOPE | 1 856 542 | 142 222 751,13 | 144 341 238,82 | 37 130 840,00 | 4 895 136,97 | 20,00 % | 37 134 906,88 |
| ALLGÄU | 68 300 | 54 091 392,23 | 75 079 990,65 | 6 830 000,00 | 3 117 137,39 | 16,00 % | 10 928 000,00 |
| LF GERMANY URBAN LOGISTICS | 40 409 | 35 743 343,24 | 34 100 421,71 | 8 081 800,00 | 1 359 850,19 | 55,00 % | 22 198 600,00 |
| LF IRELAND HEALTHCARE | 28 611 | 23 802 663,98 | 22 961 296,71 | 5 722 200,00 | 80 330,14 | 5,01 % | 1 314 680,98 |
| LF SPAIN URBAN LOGISTICS | 31 974 | 27 982 638,58 | 23 422 768,00 | 6 394 800,00 | (587 950,24) | 25,00 % | 7 929 587,38 |
| **Total** | | | | | | | **1 021 833 088,09** |

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

| | Durée des amortissements | Montant des amortissements au 31/12/2023 (euros) | Compte à compte 2024[1] (euros) | Dotation 2024 (euros) | Montant des amortissements au 31/12/2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|
| Agencements, aménagements installations | 5 ans | 225 759,32 | | 88 378,62 | 314 137,94 |

[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 31/12/2023 (euros) | Augmentation des charges à étaler 2024 (euros) | Compte à compte 2024 (euros) | Dotation 2024 (euros) | Montant net des charges à étaler au 31/12/2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|
| Frais d'acquisition des immobilisations | | Néant | | Néant | |

## RELEVÉ DES PROVISIONS

| | Montant des provisions au 31/12/2023 (euros) | Dotation 2024 (euros) | Provisions utilisées ou reprises (euros) | Reprises propriétés vendues | Montant des provisions au 31/12/2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|
| Pour gros entretiens | 21 382,98 | 75 438,70 | 9 345,78 | | 87 475,90 |
| Pour créances douteuses | 22 731,40 | 5 460,81 | 19 588,59 | | 8 603,62 |
| **Total** | **44 114,38** | **80 899,51** | **28 934,37** | | **96 079,52** |

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

| | |
|---|---|
| Résultat 2023 | 41 579 543,61 |
| Report à nouveau 2023 | 4 115 173,45 |
| Total distribuable | 45 694 717,06 |
| **Distribution 2023 (hors plus-values)** | **44 344 930,08** |
| **Reconstitution du report à nouveau[1]** | |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 1 349 786,98 |

[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 | 201 808,22 |
| Autres dettes d'exploitation | 342 242,31 |
| Intérêts courus à payer | 204 550,85 |
| **Total** | **748 601,38** |

| Produits à recevoir | |
|---|---|
| Autres créances d'exploitation | 423 555,30 |
| **Total** | **423 555,30** |

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

| | |
|---|---|
| Locataires | 64 768,43 |
| Locataires : factures à établir | |
| Locataires : créances douteuses | 29 505,26 |
| **Total** | **94 273,69** |

## PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

| Dividendes comptabilisés | |
|---|---|
| D-SQUARE REAL ESTATE | 1 400 413,50 |
| LF GERMANY RETAIL | 6 245 184,00 |
| LF GERMANY OFFICE 2 | 10 497 776,00 |
| LF IRELAND OFFICE | 1 340 994,44 |
| LF NETHERLANDS OFFICE | 1 780 266,74 |
| SCI ALLGÄU | 967 565,12 |
| LF CARRÉ DAUMESNIL | 199 226,96 |
| LF BELLEVILLE | 121 016,70 |
| LF CITYSCOPE | 1 797 130,72 |
| LF IRELAND HEALTHCARE | 15 343,80 |
| LF MAILLOT 2000 | 366 045,44 |
| LF SPAIN URBAN LOGISTICS | 377 502,24 |
| LF UK OFFICE | 11 224 056,44 |
| LF GERMANY URBAN LOGISTICS | 804 100,50 |
| LF OFFENBACH | 9 925 557,27 |
| **Total** | **47 062 179,87** |

## INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

## CHARGES FINANCIÈRES

| | |
|---|---|
| Charges d'intérêts des emprunts | 1 062 988,88 |
| Autres charges financières | 4 341,65 |
| **Total** | **1 067 330,53** |

## PRODUITS FINANCIERS

| | |
|---|---|
| Intérêts des valeurs mobilières de placement | 205 702,88 |
| Revenus des autres créances | 803,31 |
| **Total** | **206 506,19** |

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

| | |
|---|---|
| Régularisation du pré-compte de la distribution de D-SQUARE REAL ESTATE | 4 640,12 |
| Rompus | 11,55 |
| **Total** | **4 651,67** |

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

| | |
|---|---|
| Rémunérations co-gérants SCI | 156 000,00 |
| Dégrèvement Taxe Foncière 2018 pour la propriété Bd Saint-Michel à Paris vendu en 2022 | 6 312,00 |
| Rompus | 4,36 |
| **Total** | **162 316,36** |

## 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. | 200,00 |
| Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations | Honoraires fixés à :<br>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;<br>• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;<br>• forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;<br>• 10 à 15 % HT du montant de la relocation. | |
| 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 ;<br>• pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire de 200 € HT par actif et par contrôle ;<br>• pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. | 24 142,00 |

| Statuts | Modalités financières | La Française REM (en Euros) |
|---|---|---|
| Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques | Au maximun 3 % HT du coût global TTC des travaux. | 24 085,49 |
| Arbitrage | Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI :<br>• 1,25 % HT facturés à la cession. | |
| 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). | 0,45 |
| 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). | 460 516,32 |
| Commission de souscription | 8 % HT sur le montant, prime d'émission incluse. | 1 095 292,80 |

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

## ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

| Cautions | |
|---|---|
| Cautions bancaires reçues des locataires | 111 085,38 |
| Cautions bancaires reçues des fournisseurs | - |
| Nantissements de parts sociales | 57 623 239,77 |
| Hypothèques | - |

## DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

| | |
|---|---|
| Appels syndics | 524 170,70 |
| Entretien et réparations | 92 913,88 |
| Primes d'assurances | 12 998,30 |
| Frais d'actes et contentieux | |
| Taxes bureaux | 35 673,69 |
| Taxes foncières | 161 263,68 |
| Taxes ordures ménagères | 29 660,02 |
| Autres taxes immobilières | 4 126,32 |
| Honoraires de gestion | 33 163,28 |
| **Total** | **893 969,87** |

## COMMISSIONS DE GESTION

| | |
|---|---|
| Commissions de gestion direct | 204 777,46 |
| Commissions de gestion par transparence des filiales | 255 738,86 |
| **Commissions de gestion HT** | **460 516,32** |
| **Commissions de gestion soumises à TVA** | |
| Prorata TVA non récupérable | |
| TVA non récupérable commissions de gérance Espagne ou autre | |
| **Commissions de gestion exonérées de TVA** | |
| **Total** | **460 516,32** |

## DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

| | |
|---|---|
| Charges locatives | 57 180,99 |
| Loyer bail à construction | |
| Assurances | 3 389,45 |
| Frais d'actes et contentieux | 6 435,27 |
| Taxes bureaux | 42 410,91 |
| Taxes foncières | 41 084,00 |
| Taxes ordures ménagères | 4 800,08 |
| Autres taxes | 3 363 603,98 |
| Honoraires de commercialisation et renégociation | 50 594,37 |
| Honoraire d'arbitrage | |
| Honoraire d'acquisition | |
| Honoraire décrets tertiaires | |
| Honoraires divers | 43 863,07 |
| Honoraires de gestion | 3 377,91 |
| Honoraires audit et dégrèvements impôts | |
| Honoraires audit assurance | 181,53 |
| Honoraires gestion techniques | |
| **Total** | **3 616 921,56** |

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

| | |
|---|---|
| Jeton de présences | 25 000,00 |
| Commission de souscription | 1 095 292,80 |
| Commission d'acquisition | 0,45 |
| Information des associés (bulletin trimestriel, rapport annuel, fiscalité etc.) | 92 511,41 |
| Publications et annonces légales | 43 715,54 |
| Déplacements, missions, réceptions | 21 416,03 |
| Frais bancaires | 4 850,57 |
| Cotisation AMF | 8 265,89 |
| Taxes diverses – CVAE – CET | |
| Pertes sur créances irrécouvrables | |
| **Total** | **1 291 052,69** |

# 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 37 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 2024 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux** | | | | | | | | |
| 400 promenade des Anglais<br>06000 NICE | 01/10/2015 | 20,00 % | 2 119 | CA | 7 848 017,40 | 105 139,74 | 7 953 157,14 | 7 928 052,43 |
| Le Colombo<br>6 avenue Georges Pompidou<br>31130 BALMA | 16/05/2017 | 50,00 % | 3 939 | CA | 9 300 000,00 | 198 376,94 | 9 498 376,94 | 9 510 483,06 |
| Le Hub<br>4 place de 8 mai 1945<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | 26/07/2017 | 20,00 % | 2 973 | CA | 29 858 800,00 | 798 388,88 | 30 657 188,88 | 29 898 566,17 |
| **Total bureaux** | | | **9 030** | | **47 006 817,40** | **1 101 905,56** | **48 108 722,96** | **47 337 101,66** |
| **Commerces** | | | | | | | | |
| Grand Frais<br>3 rue Daniel Mornet - 55100 VERDUN | 01/01/2019 | 100,00 % | 1 878 | CA | 3 167 439,00 | | 3 167 439,00 | 3 167 439,00 |
| **Total commerces** | | | **1 878** | | **3 167 439,00** | | **3 167 439,00** | **3 167 439,00** |
| **Total général** | | | | | **50 174 256,40** | **1 101 905,56** | **51 276 161,96** | **50 504 540,66** |

## 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 CARRÉ DAUMESNIL | 3,51 % |
| LF CITYSCOPE | 20,00 % |
| LF GERMANY OFFICE 2 | 82,72 % |
| LF IRELAND OFFICE | 49,23 % |
| LF MAILLOT 2000 | 10,00 % |
| LF NETHERLANDS OFFICE | 50,00 % |
| LF OFFENBACH | 49,01 % |
| LF UK OFFICE | 80,19 % |

| SCI | Quote-part détenue |
|---|---|
| D-SQUARE REAL ESTATE | 100,00 % |
| LF BELLEVILLE | 10,00 % |
| LF GERMANY RETAIL | 82,68 % |
| SCI ALLGÄU | 16,00 % |
| LF GERMANY URBAN LOGISTICS | 55,00 % |
| LF SPAIN URBAN LOGISTICS | 25,00 % |
| 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 2024 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux** | | | | | | | | |
| Carré Daumesnil<br>48 à 56 rue Jacques Hillairet<br>75012 PARIS | 29/04/2016 | 100,00 % | 20 590 | CA | 163 833 093,97 | | 163 833 093,97 | 166 468 665,57 |
| **Total SCI LF CARRÉ DAUMESNIL** | | | **20 590** | | **163 833 093,97** | | **163 833 093,97** | **166 468 665,57** |
| Le Cityscope<br>3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL | 16/10/2017 | 100,00 % | 41 122 | CA | 145 522 723,96 | | 145 522 723,96 | 149 029 659,75 |
| **Total SCI LF CITYSCOPE** | | | **41 122** | | **145 522 723,96** | | **145 522 723,96** | **149 029 659,75** |
| Victoria Office<br>Heidenkampsweg 73-79<br>DE 20457 HAMBOURG | 01/12/2017 | 100,00 % | 19 972 | CA | 55 990 140,96 | | 55 990 140,96 | 57 104 129,80 |
| Steag<br>Rüttenscheider Straße 1-3<br>DE 45143 ESSEN | 13/06/2019 | 100,00 % | 22 506 | CA | 59 111 824,30 | | 59 111 824,30 | 65 835 838,30 |
| Gustav-Heinemann-Ring 109-115<br>DE 80687 MUNICH | 18/04/2019 | 100,00 % | 13 763 | CA | 40 869 500,96 | | 40 869 500,96 | 54 984 781,25 |
| Am Seestern 5<br>DE 40217 DÜSSELDORF | 01/10/2019 | 100,00 % | 10 981 | CA | 28 943 366,32 | | 28 943 366,32 | 41 925 650,00 |
| Ansgari Haus<br>Obernstraße 65-71<br>DE 28207 BRÊME | 31/12/2021 | 100,00 % | 14 437 | CA | 46 325 000,00 | | 46 325 000,00 | 43 507 066,00 |
| Hansastraße 33<br>DE 90441 NUREMBERG | 20/07/2022 | 100,00 % | 4 846 | CA | 14 406 220,11 | | 14 406 220,11 | 14 155 909,00 |
| Suttner-Nobel-Allee 7<br>DE 44803 BOCHUM | 23/06/2023 | 100,00 % | 6 192 | CA | 21 873 250,00 | | 21 873 250,00 | 21 578 456,00 |
| **Total SCI LF GERMANY OFFICE 2** | | | **92 697** | | **267 519 302,65** | | **267 519 302,65** | **299 091 830,35** |
| Charlemont Place<br>18-21 Charlemont Place<br>IE D02 WV10 DUBLIN | 18/09/2017 | 100,00 % | 3 433 | CA | 33 936 733,00 | | 33 936 733,00 | 35 166 418,73 |
| World Rugby House<br>IE D02 AE93 DUBLIN | 10/01/2019 | 100,00 % | 1 484 | CA | 10 912 467,00 | | 10 912 467,00 | 12 721 206,27 |
| **Total SCI LF IRELAND OFFICE** | | | **4 917** | | **44 849 200,00** | | **44 849 200,00** | **47 887 625,00** |
| Le M - Maillot 2000<br>255 boulevard Pereire - 75017 PARIS | 28/06/2019 | 100,00 % | 7 573 | CA | 112 778 099,00 | | 112 778 099,00 | 135 310 250,84 |
| **Total SCI LF MAILLOT 2000** | | | **7 573** | | **112 778 099,00** | | **112 778 099,00** | **135 310 250,84** |
| Track<br>Oosterdoksstraat 114<br>NL 1017 KE-AMSTERDAM | 01/12/2016 | 100,00 % | 9 947 | CA | 60 828 566,55 | | 60 828 566,55 | 59 778 280,65 |
| Baxter Building<br>Muiderstraat 1-9<br>NL 1017 KE-AMSTERDAM | 28/06/2019 | 100,00 % | 2 731 | CA | 21 195 254,77 | | 21 195 254,77 | 21 033 815,00 |
| Danzigerkade 16<br>NL 1013 AP-AMSTERDAM | 10/08/2020 | 100,00 % | 6 813 | CA | 35 959 730,39 | | 35 959 730,39 | 25 862 483,08 |
| Anna van Saksenlaan 71<br>NL 2593 HW-DEN-HAAG | 22/12/2020 | 100,00 % | 9 324 | CA | 35 624 286,67 | | 35 624 286,67 | 35 123 379,00 |
| Koivistokade 60-82<br>NL 1076 EL-AMSTERDAM | 23/12/2021 | 100,00 % | 4 811 | CA | 24 959 474,96 | | 24 959 474,96 | 17 181 975,22 |
| **Total SCI LF NETHERLANDS OFFICE** | | | **33 626** | | **178 567 313,34** | | **178 567 313,34** | **158 979 932,95** |
| Hafeninsel 9<br>DE 63067 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN | 18/02/2015 | 100,00 % | | CA | | | | 16 563 979,12 |
| Laimer Atrium<br>Landsberger Straße 314<br>DE 80687 MUNICH | 31/07/2015 | 100,00 % | 14 471 | CA | 35 826 674,01 | | 35 826 674,01 | 36 793 967,65 |
| Elisabethstraße 65<br>DE 40217 DÜSSELDORF | 30/10/2015 | 100,00 % | 9 453 | CA | 38 072 983,88 | | 38 072 983,88 | 34 898 365,09 |
| AM Sandtorkai 68<br>DE 20457 HAMBOURG | 24/03/2016 | 100,00 % | 3 897 | CA | 19 093 801,95 | | 19 093 801,95 | 18 681 005,80 |
| 72 West<br>Bockenheimer Landstraße 72<br>DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN | 01/05/2016 | 100,00 % | 2 838 | CA | 14 455 048,37 | | 14 455 048,37 | 14 972 040,13 |
| 2 Towers<br>51 Leipziger Straße 51<br>DE 13187 BERLIN | 12/05/2016 | 100,00 % | 19 739 | CA | 69 891 160,04 | | 69 891 160,04 | 71 018 351,05 |

| 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 2024 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux (suite)** | | | | | | | | |
| Porticon<br>Presselstraße 17<br>DE 70191 STUTTGART | 03/12/2016 | 100,00 % | | CA | | | | 23 266 017,44 |
| Campus 53<br>Ferdinand Happ Straße 53<br>DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN | 16/08/2017 | 100,00 % | 6 852 | CA | 25 911 600,00 | | 25 911 600,00 | 30 052 450,99 |
| Lumicon<br>Mittlerer Pfad 13-15<br>DE 70469 STUTTGART | 24/08/2017 | 100,00 % | 30 270 | CA | 31 626 075,00 | | 31 626 075,00 | 65 535 334,16 |
| **Total SCI LF OFFENBACH** | | | **87 520** | | **234 877 343,25** | | **234 877 343,25** | **311 781 511,43** |
| 90 Bartholomew close<br>GB EC1A 7BN LONDRES | 28/04/2020 | 100,00 % | 2 873 | CA | 43 686 412,88 | | 43 686 412,88 | 40 642 427,61 |
| 17/18 Haywards Place<br>GB EC1R 0EQ LONDRES | 10/07/2020 | 100,00 % | 1 024 | CA | 13 411 431,91 | | 13 411 431,91 | 12 921 892,20 |
| 2 semple Street<br>GB EH3 8BL EDIMBOURG | 13/10/2021 | 100,00 % | 4 218 | CA | 26 770 617,68 | | 26 770 617,68 | 25 597 653,12 |
| Glibert House<br>39 Corn Street<br>GB BS0 1ZZ BRISTOL | 04/02/2022 | 100,00 % | 1 178 | CA | 6 533 015,27 | | 6 533 015,27 | 6 153 282,00 |
| 41 Corn Street<br>2 Semple Street<br>GB BS0 1ZZ BRISTOL | 04/02/2022 | 100,00 % | 2 301 | CA | 13 488 141,30 | | 13 488 141,30 | 13 537 220,40 |
| 111 Cannon Street<br>GB EC4N 5AD LONDRES | 31/05/2022 | 100,00 % | 1 706 | CA | 26 362 189,98 | | 26 362 189,98 | 25 228 456,24 |
| 101 Barbirolli Square<br>GB M2 3BG MANCHESTER | 20/12/2022 | 100,00 % | 8 614 | CA | 44 618 120,82 | | 44 618 120,82 | 46 764 943,24 |
| 10 Ebury Bridge Road<br>GB NW6 3AA LONDRES | 16/10/2023 | 100,00 % | 5 815 | CA | 65 606 863,90 | | 65 606 863,90 | 67 245 324,10 |
| **Total SCI LF UK OFFICE** | | | **27 728** | | **240 476 793,74** | | **240 476 793,74** | **238 091 198,91** |
| Boulevard Kockelscheuer 22 à 26<br>LU 1821 LUXEMBOURG | 28/06/2019 | 9,30 % | 2 902 | CA | 20 943 555,92 | | 20 943 555,92 | 20 120 550,00 |
| Mechelsesteenweg 180<br>BE 2018 ANVERS | 20/10/2022 | 100,00 % | 5 221 | CA | 13 035 849,00 | | 13 035 849,00 | 13 084 261,00 |
| Mechelsesteenweg 176<br>BE 2018 ANVERS | 20/10/2022 | 100,00 % | 2 368 | CA | 6 163 825,00 | | 6 163 825,00 | 6 310 370,00 |
| **Total D-SQUARE REAL ESTATE** | | | **10 491** | | **40 143 229,92** | | **40 143 229,92** | **45 825 551,00** |
| **Commerces** | | | | | | | | |
| 133 rue de Belleville<br>75019 PARIS | 19/01/2017 | 100,00 % | 4 486 | CA | 28 913 850,21 | | 28 913 850,21 | 29 287 039,53 |
| **Total SCI LF BELLEVILLE** | | | **4 486** | | **28 913 850,21** | | **28 913 850,21** | **29 287 039,53** |
| Ansgari Haus<br>Obernstraße 65-71<br>DE 28207 BRËMEN | 01/08/2019 | 100,00 % | 5 771 | CA | 15 783 018,81 | | 15 783 018,81 | 22 964 626,99 |
| Primavera<br>Breite 51 Straße 47-53<br>DE 23552 LÜBECK | 15/11/2016 | 100,00 % | 6 018 | CA | 27 052 707,27 | | 27 052 707,27 | 27 121 790,02 |
| Kaufland<br>Schwabenheimer Weg 5<br>DE 55543 BAD KREUZNACH | 21/12/2017 | 100,00 % | 15 400 | CA | 34 562 947,11 | | 34 562 947,11 | 35 576 144,79 |
| Real<br>Emil-Kemmer-Straße 2<br>DE 96103 HALLSTADT | 24/08/2018 | 100,00 % | 11 590 | CA | 23 287 637,48 | | 23 287 637,48 | 23 572 328,65 |
| QuartierWest<br>Altendorfer Straße 220<br>DE 45143 ESSEN | 16/10/2018 | 100,00 % | 11 776 | CA | 28 218 718,82 | | 28 218 718,82 | 29 043 912,53 |
| Venloer Straße 310-316<br>DE 50441 COLOGNE | 18/12/2020 | 100,00 % | 4 190 | CA | 17 978 237,68 | | 17 978 237,68 | 18 305 522,02 |
| **Total SCI LF GERMANY RETAIL** | | | **54 744** | | **146 883 267,17** | | **146 883 267,17** | **156 584 325,00** |

# 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 2024 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hôtels, tourisme et loisirs** | | | | | | | | |
| Hood House<br>Possmoorweg 6<br>DE 22301 HAMBOURG | 03/08/2021 | 100,00 % | 5 301 | CA | 34 384 493,16 | | 34 384 493,16 | 35 293 583,46 |
| **Total SCI LF GERMANY RETAIL** | | | **5 301** | | **34 384 493,16** | | **34 384 493,16** | **35 293 583,46** |
| Adagio Aparthotel<br>12 rue de l'Industrie<br>BE 1010 BRUXELLES | 14/01/2020 | 100,00 % | 3 863 | CA | 16 950 000,00 | | 16 950 000,00 | 19 232 000,00 |
| **Total D-SQUARE REAL ESTATE** | | | **3 863** | | **16 950 000,00** | | **16 950 000,00** | **19 232 000,00** |
| Center Parcs Allgäu Phase 2<br>DE 88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGAU | 26/10/2016 | 100,00 % | | CA | 84 832 395,00 | | 84 832 395,00 | 87 434 998,05 |
| **Total SCI ALLGÄU** | | | | | **84 832 395,00** | | **84 832 395,00** | **87 434 998,05** |
| **Logistique et locaux d'activités** | | | | | | | | |
| Lina-Ammon-Straße 10<br>DE 90471 NUREMBERG | 20/07/2022 | 100,00 % | 25 232 | CA | 35 405 462,00 | | 35 405 462,00 | 35 404 874,00 |
| **Total SCI LF GERMANY URBAN LOGISTICS** | | | **25 232** | | **35 405 462,00** | | **35 405 462,00** | **35 404 874,00** |
| Poligono Espiritu Santo<br>ES 15001 LA COROGNE | 15/09/2022 | 100,00 % | 7 936 | CA | 25 179 618,99 | | 25 179 618,99 | 29 493 790,95 |
| **Total SCI LF SPAIN URBAN LOGISTICS** | | | **7 936** | | **25 179 618,99** | | **25 179 618,99** | **29 493 790,95** |
| **Santé et éducation** | | | | | | | | |
| Ballintaggart House<br>Clonskeagh Road<br>IE D14 A312 DUBLIN | 13/05/2022 | 100,00 % | 1 817 | CA | 10 296 731,00 | | 10 296 731,00 | 10 803 570,00 |
| Building 8<br>Cherrywood Business Park<br>IE D18 E440 DUBLIN | 19/12/2023 | 100,00 % | 2 356 | CA | 12 529 478,16 | | 12 529 478,16 | 12 841 027,54 |
| **Total SCI LF IRELAND HEALTHCARE** | | | **4 173** | | **22 826 209,16** | | **22 826 209,16** | **23 644 597,54** |

# 14 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

**Exercice clos le 31 décembre 2024**

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 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 2024, 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 2024 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 20 mai 2025**

**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 2024

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 2024

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2024 :

| 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. | 200,00 |
| Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations | Honoraires fixés à :<br>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;<br>• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;<br>• forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;<br>• 10 à 15 % HT du montant de la relocation. | 0,00 |
| 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 ;<br>• pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ;<br>• pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. | 24 142,00 |

## CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE XVIII 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 2024 s'élève à 460 516,32 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 1 095 292,80 euros HT au titre de l'exercice 2024.

### 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.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2024.

### 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 24 085,49 euros HT au titre de l'exercice 2024.

**Paris La Défense, le 20 mai 2025**

**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.

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**

- ☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: 95,7%
  - ☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
  - ☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A

●● ☐ **Non**

- ☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de N/A d'investissements durables
  - ☐ ayant un objectif environnemental 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 ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
  - ☐ ayant un objectif social
- ☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

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.

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

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

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

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

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 2024 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 30,2 kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM[1] établie à 38,4 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable.
En 2024, 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<br>100% des parties privatives | 0% | 48% |
| Données recalculées (extrapolation) | 100% des parties communes<br>Minimum de 33% des parties privatives | 30% | 18% |
| Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1) | N.A. | 50% | 11% |
| Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark) | N.A. | 80% | 23% |

- 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 2024, 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 2024, 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 | 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Emissions de CO2 | 75,1 kgeqCO2/m²/an | 40,9 kgeqCO2/m²/an | 38,8 kgeqCO2/m²/an | 30,2 kgeqCO2/m²/an |
| Indice de fiabilité du fonds[2] | 52% | 61% | 54% | 71% |

Sur trois ans, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 60% dont 22% sur l'exercice 2024.

La baisse des émissions de CO2 s'explique par la fiabilisation des données de consommations d'énergie, par la politique de sobriété et d'efficacité énergétique du Fonds et par la politique d'approvisionnement en électricité issue d'énergie renouvelable pour les contrats maitrisés par le Fonds.

[1] Pour fixer ce seuil, le Fonds utilise la version 2.03 des trajectoires du CRREL, mise à jour le 06/03/2024
[2] L'indice de fiabilité du fonds correspond à la moyenne des indices de fiabilité des actifs, pondéré par la surface des actifs

***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 2024, 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. Par ailleurs, l'ensemble des actifs du Fonds ne possède pas de DPE dans la mesure où le Fonds concentre ses actions sur la collecte et la fiabilisation des consommations réelles. Un actif n'ayant pas de DPE valide sera considéré comme inefficace pour le calcul de cet indicateur.

En 2024, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 91%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2024, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 214 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 149 $kwh_{EF}/m^2/an$[3].

Emissions de gaz à effet de serre

En 2024, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 30,2 $kg_{eq}CO2/m^2/an$.

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

En 2024, 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: 01/01/2024-31/12/2024

| Investissements les plus importants | Secteur | % d'actifs | Pays |
|---|---|---|---|
| Two Towers (Berlin) | Bureaux | 5,4% | Allemagne |
| ENI house (Londres) | Bureaux | 5,2% | Royaume-Uni |
| Victoria Office (Hambourg) | Bureaux | 4,9% | Allemagne |
| Rüttenscheider Straße 1-3 (Essen) | Bureaux | 4,6% | Allemagne |
| Ulmer Straße 2-6 (Stuttgart) | Mixte | 3,6% | Allemagne |
| 101 Barbirolli Square (Manchester) | Bureaux | 3,3% | Royaume-Uni |
| 90 Bartholomew Close ( Londres) | Bureaux | 3,3% | Royaume-Uni |
| Gustav-Heinemann-Ring (Munich) | Bureaux | 3,2% | Allemagne |
| Kaufland (Bad Kreuznach) | Commerces | 3,1% | Allemagne |
| Cityscope (Montreuil) | Bureaux | 3,0% | France |

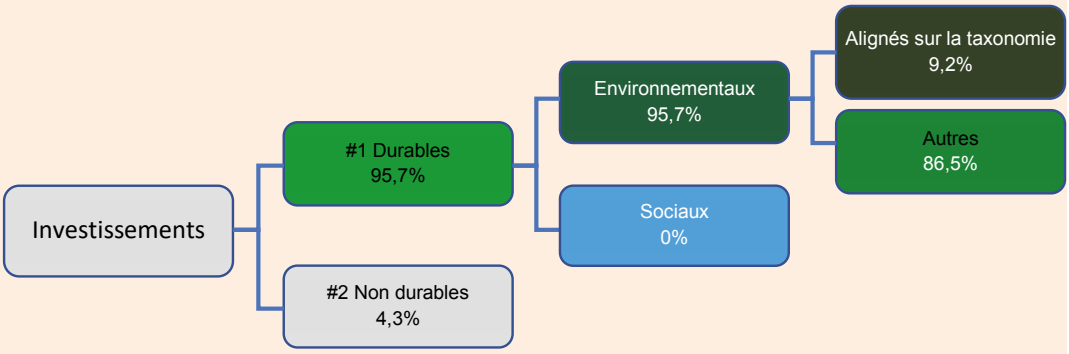
[3] Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire retenu par le Fonds est de 2,3

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

Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2024, ce qui correspond à 95,7% de son actif brut.

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

***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 2035.

En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

***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 ?

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.

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 **9,2%.** Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 2,2%.

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 **7,8%.**
Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 3,2%.

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 des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, ni les Capex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de **11,9%.**

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Opex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, et (ii) les Opex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Opex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Opex du Fonds en utilisant l'indicateur Opex est de **8,5%.**

***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 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.

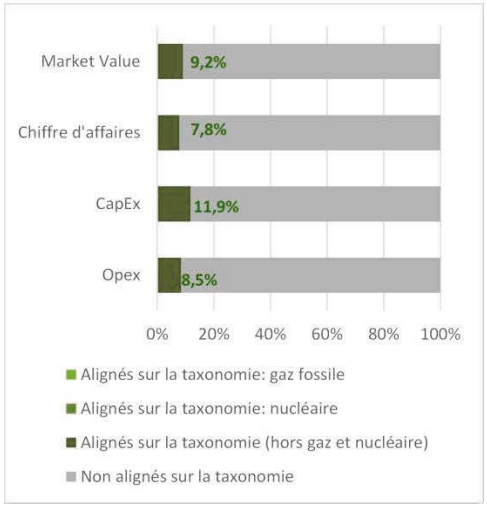
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

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

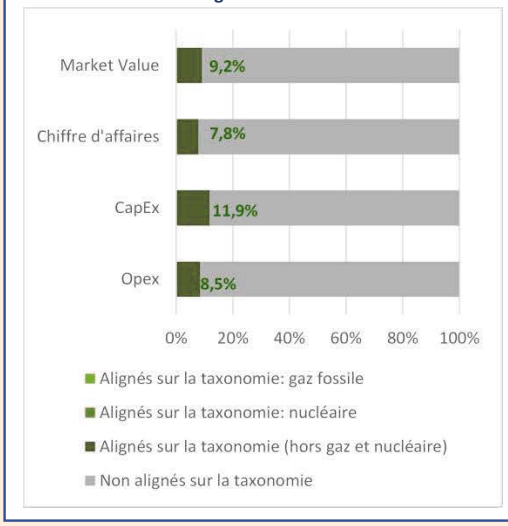
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple;

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

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

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

***Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?***
Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires 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 ?***

| Alignement sur la Taxonomie | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Indicateur Valeur de Marché | 1,7% | 8,5% | 9,2% |
| Indicateur Chiffre d'Affaires | 1,9% | 9,4% | 7,8% |
| Indicateur Capex | 0% | 0% | 11,9% |
| Indicateur Opex | NA | NA | 8,5% |

Les évolutions de l'alignement sur la Taxonomie pour l'ensemble des indicateurs s'expliquent par les évolutions de la performance environnementale des actifs, ainsi que par l'amélioration de la qualité des données et des modèles utilisés pour l'analyse des risques climatiques physiques.
Les variations des valeurs d'expertise des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Valeur de Marché de l'alignement à Taxonomie.
Les variations des taux d'occupation des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Chiffre d'Affaires. Cet indicateur est par nature plus volatil que l'indicateur Valeur de Marché.

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 86,5%.
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 2024. 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 2024, 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.

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2024, le Fonds a fait progresser son partenariat avec Deepki afin de significativement améliorer la collecte de 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.

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

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

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

***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 les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?***
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 REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

**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 2025 - D10262 - Couverture : Elisabethstrasse - Düsseldorf