

RAPPORT ANNUEL

2016

LF EUROPIMMO



LA FRANÇAISE

LF Europimmo

SCPI d'entreprise à capital variable

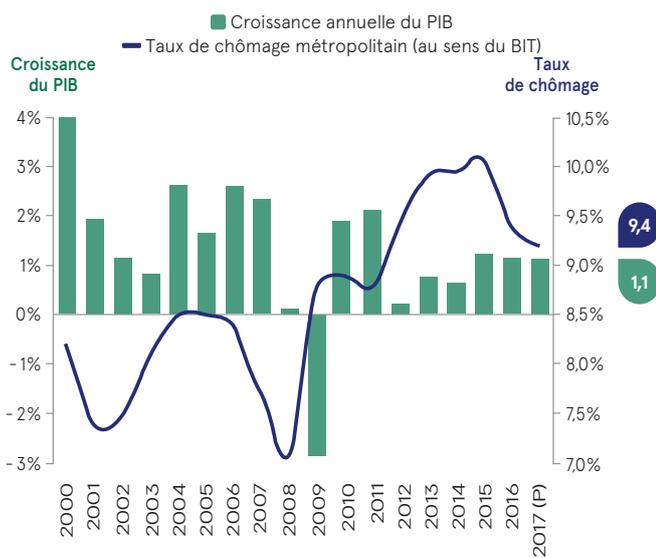
Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2017

1	Conjoncture	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2016	6
4	Gouvernance et contrôle interne	14
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	16
6	Rapport du conseil de surveillance	19
7	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	21
8	Comptes au 31 décembre 2016	22
9	Annexe	25
10	Composition du patrimoine	30
11	Rapports du commissaire aux comptes	31

L'environnement macro-économique en 2016

La croissance de l'économie française a augmenté de 0,4 % au 4^e trimestre 2016 et atteint 1,1 % sur l'année, en recul de -0,1 point par rapport à 2015. Outre la sortie de l'Union européenne du Royaume-Uni et la série d'attentats qui a fortement impacté le tourisme, la consommation des ménages a stagné au 2^e et au 3^e trimestre et remis en cause les perspectives de croissance annoncées en début d'année. Ainsi, l'estimation de progression annuelle du PIB par Rexecode s'est dégradée au cours de l'année, passant de 1,6 % en janvier à 1,1 % en décembre. L'activité s'est néanmoins avérée plus robuste au 4^e trimestre, portée par le redémarrage de la production industrielle (+2,2 % en novembre) et de la consommation. La baisse du chômage, amorcée depuis l'été, devrait se poursuivre en 2017. Rexecode annonce une croissance stable à 1,1 % cette année, et un taux de chômage en amélioration sensible, à 9,4 %, sur fonds d'incertitude liée aux effets du Brexit et aux élections présidentielles françaises. En outre, l'Insee prévoit une reprise de l'inflation à 0,8 % sur l'année 2017, un rythme modéré mais qui devrait rogner le pouvoir d'achat des Français et pourrait ralentir la consommation.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, janvier 2017.

L'immobilier d'entreprise en 2016

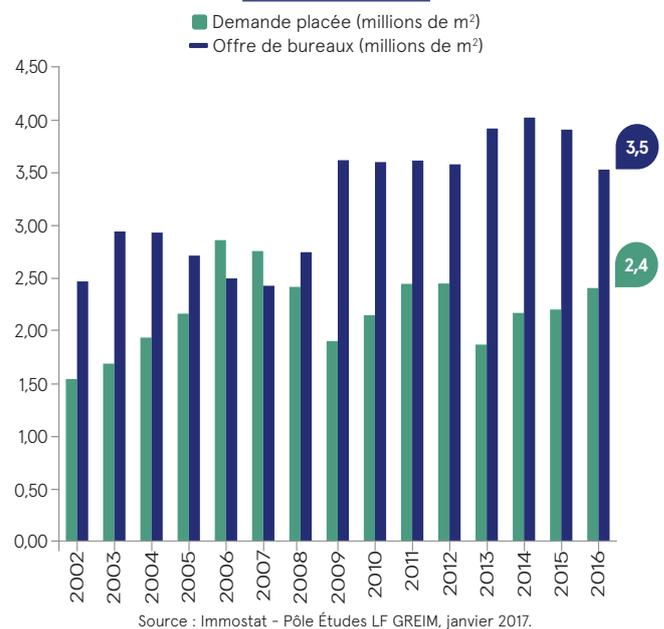
Le marché locatif des bureaux

Progression de la demande placée pour la quatrième année consécutive

Le marché locatif français a consolidé son embellie cette année, avec un volume annuel de commercialisations de 2,4 millions m², en hausse de 7 % par rapport à 2015. Les prises à bail se sont principalement portées sur les petites et moyennes surfaces et sur les très grandes. Près de la moitié de la demande s'est placée dans Paris, stimulée par le dynamisme des entreprises des nouvelles technologies. L'offre s'est à nouveau repliée au premier trimestre 2017 et atteint désormais 3,4 millions m², pour un taux de vacance de 6,2 %. Elle a diminué de 10 % sur les douze derniers mois, mais de manière géographiquement hétérogène. Elle reste ainsi supérieure à sa moyenne de long terme sur l'ensemble des zones, à l'exception de Paris intra-muros, où le taux de vacance atteint 3,5 %. De même, l'offre

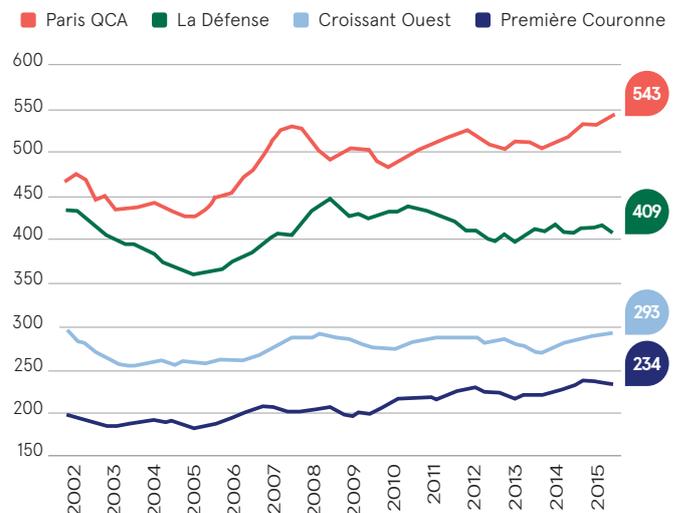
neuve a encore reculé, puisqu'elle représente désormais 15 % de l'ensemble des surfaces disponibles. L'évolution des loyers reflète bien cette situation. Si les loyers « prime* » se stabilisent dans la capitale au 4^e trimestre, après avoir progressé régulièrement depuis le début de l'année, ils affichent des tendances contrastées selon les communes, ceux de la 2^e couronne étant toujours orientés à la baisse. Les biens de 2^e main se replient de manière plus significative. En outre, les mesures d'accompagnement sont restées élevées et devraient lentement fléchir courant 2017. Les revenus locatifs pourraient ainsi progressivement se stabiliser sur le patrimoine des SCPI.

● Demande placée et offre de bureaux en Île-de-France



Source : Immostat - Pôle Études LF GREIM, janvier 2017.

● Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (2nde main) - €/m²/an



Source : C&W, Pôle Études LF GREIM, janvier 2016.

* Loyer « prime » : Le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

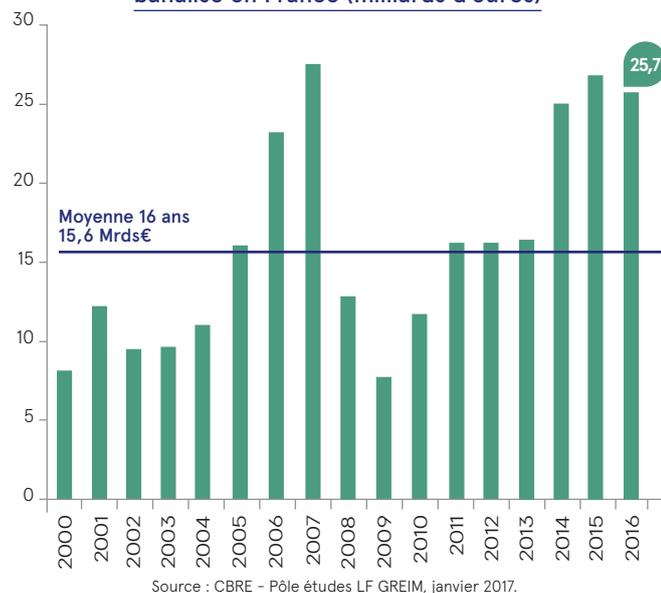
Le marché de l'investissement

Des taux de rendement toujours sous pression

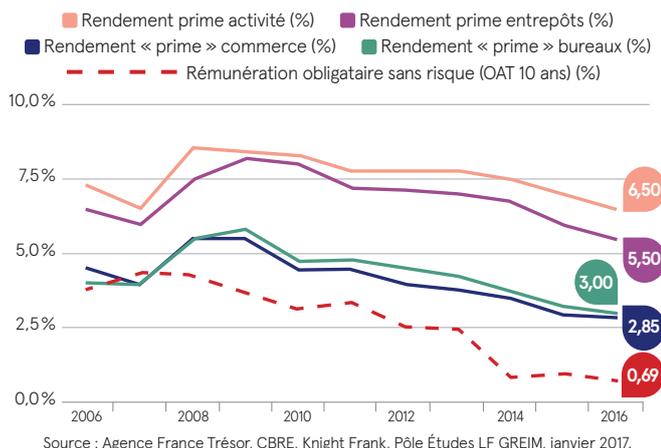
En France, les investissements ont légèrement dépassé les 25 Mrds€ en 2016, un niveau toujours très élevé et stable par rapport à celui enregistré en 2015. Le 2^e semestre a été marqué par une forte activité des investisseurs étrangers, dont les capitaux se sont reportés du Royaume-Uni vers la France, et plus spécifiquement sur la région parisienne, face aux incertitudes issues du Brexit. L'Île-de-France concentre, comme à l'accoutumée, plus des deux tiers des engagements et recense quatre transactions d'un montant supérieur à 500 millions €, contre deux en 2015. Le Quartier Central des Affaires parisien voit même son volume atteindre un record, avec plus de 5 Mrds€ échangés. Le taux de rendement « prime » pour les bureaux s'est à nouveau contracté au 4^e trimestre. Cette baisse, combinée à la remontée des taux longs intervenue début novembre, a réduit la prime de risque. Celle-ci atteignait 231 points de base en fin d'année, un niveau toujours confortable par rapport à sa moyenne de 141 points de base observée au cours des vingt dernières années.

Le volume d'investissement devrait fléchir en 2017, car les actifs mis en vente et répondant aux critères toujours exigeants des investisseurs devraient être moins nombreux. Pour autant, la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits restera vive et pourrait engendrer une nouvelle compression des taux de rendement en France, dont le marché profond et solide devrait attirer plus de capitaux étrangers. Pour autant, elles demeureront contenues, d'autant que la remontée des taux longs est amorcée. Plus que jamais, l'identification des territoires les plus dynamiques et la sélection des actifs adaptés aux besoins des utilisateurs présents dans cette zone permettront de capter des revenus locatifs récurrents.

● Volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (milliards d'euros)



● Taux de rendement « prime » et taux sans risque



Le marché allemand

Un environnement économique toujours dynamique

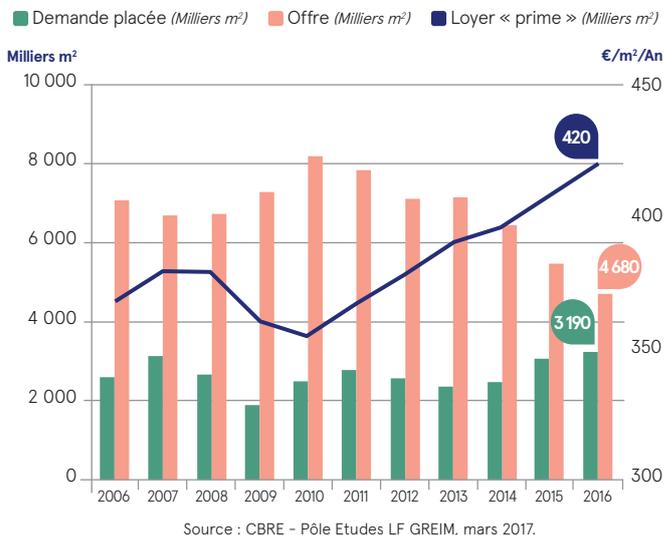
L'économie allemande a également affiché une activité en progression sensible en 2016. Le Produit Intérieur Brut a ainsi augmenté de 1,9 %, nettement plus fortement que la moyenne européenne. Elle suit une trajectoire bien différente de celle de la France. Ainsi, les perspectives de croissance annuelle, annoncées à 1,6 % pour les deux pays en janvier 2016, avaient été révisées à la baisse pour la France à 1,2 % mais à la hausse pour l'Allemagne à 1,8 %. Au final, la croissance effectivement enregistrée a été inférieure aux prévisions en France et supérieures en Allemagne.

Un marché locatif très actif dans les cinq principaux marchés

Les marchés locatifs allemands ont connu, en 2016, une nouvelle année de forte activité. Sur les cinq principales villes, les commercialisations de surfaces de bureaux ont enregistré un niveau jamais atteint depuis le début du siècle (3,2 millions m²). Le taux de vacance s'est, quant à lui, sensiblement rétracté, pour retrouver sa valeur de 2002. La forte demande émanant des sociétés des nouvelles technologies notamment a boosté les volumes, puisqu'elles ont représenté, en moyenne, 22 % des prises à bail et même 34 % à Berlin. Elles cherchent à se positionner principalement sur des biens neufs et localisés dans les zones les plus centrales. Les loyers « prime » ont progressé sur la quasi-totalité des sept grands marchés, à l'exception de Cologne. Leur augmentation a été la plus soutenue à Berlin, où elle a atteint 17 % en 2016. Ainsi, le redémarrage des livraisons, qui ont progressé de 38 % par rapport à 2015, n'a eu que peu d'incidence sur l'évolution de loyers. En effet, seuls 15 % des bureaux construits en 2016 sont encore disponibles lors de leur livraison, témoignant de la très rapide absorption des surfaces neuves par les utilisateurs. L'offre future demeurant toujours contenue en perspective historique, les valeurs locatives devraient poursuivre leur progression en 2017.

● Demande placée

Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich

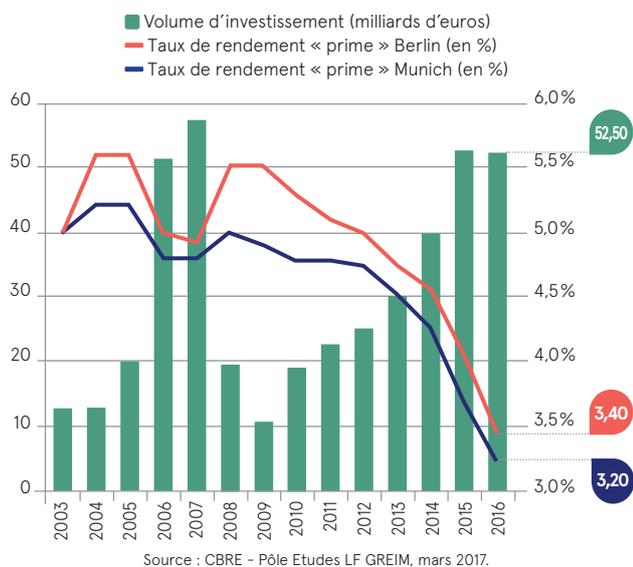


Des taux de rendement en net repli

En Allemagne, le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité et atteint un volume global de 53 Mrds€, similaire à celui de 2015. Après avoir été en retrait durant les trois premiers trimestres par rapport à l'année dernière, les engagements se sont accélérés au cours des trois derniers mois, confirmant l'appétit des investisseurs pour les actifs situés Outre-Rhin. Un taux d'emploi très élevé, qui stimule la demande, et une offre immédiatement disponible et future contenue confortent la robustesse des valeurs locatives et leur potentiel de progression. Ainsi, les taux de rendement « prime » se sont encore contractés ce trimestre sur l'ensemble des marchés. Pour les bureaux, la baisse a été particulièrement significative à Hambourg, où le taux de rendement accuse un

repli de 25 points de base au 4^e trimestre. Malgré la remontée future contenue confortent la robustesse des valeurs locatives et leur potentiel de progression. Ainsi, les taux de rendement « prime » se sont encore contractés ce trimestre sur l'ensemble des marchés. Pour les bureaux, la baisse a été particulièrement significative à Hambourg, où le taux de rendement accuse un repli de 25 points de base au 4^e trimestre. Malgré la remontée des taux longs, suite à l'élection de Donald Trump aux États-Unis, la prime de risque demeure très favorable à l'investissement immobilier, puisqu'elle s'établissait à 301 points de base en fin d'année. Elle devrait se réduire dans les prochains trimestres, car les taux de rendement pourraient poursuivre leur recul, tant l'engouement des investisseurs pour les marchés allemands est vif. Les valeurs vénales y progresseront donc, d'autant que les loyers devraient encore s'apprécier en 2017.

● Marché de l'investissement



En Allemagne

Après une année 2016 robuste, les instituts économiques anticipent une croissance en léger ralentissement en 2017, à 1,5% et un taux de chômage très bas, qui se stabilisera à 6%. L'Allemagne demeurera donc le principal moteur de l'Union européenne, avec une croissance annuelle toujours supérieure à la moyenne de la zone.

La demande placée devrait connaître une nouvelle année dynamique, tant le marché du travail est sain. L'offre future demeurant toujours contenue en perspective historique, les valeurs locatives devraient poursuivre leur progression en 2017.

Les volumes d'investissement devraient demeurer très élevés, tant l'engouement des investisseurs pour les marchés allemands est vif. Les capitaux se positionnent majoritairement sur les marchés allemands depuis l'incertitude du Brexit qui détournent une part des liquidités du marché britannique. La prime de risque devrait rester très confortable, mais devrait se réduire dans les prochains trimestres, car les taux de rendement pourraient poursuivre leur recul. Les valeurs vénales devraient donc poursuivre leur progression, d'autant que les loyers devraient encore s'apprécier en 2017.

Perspectives 2017

En France

La croissance française devrait se raffermir en 2017 pour atteindre 1,3%. Le taux de chômage pourrait poursuivre son repli et soutenir la demande placée, en Île-de-France notamment. Dans le même temps, l'offre neuve pourrait se reconstituer légèrement, dans les zones centralisées en particulier, et engendrer une meilleure fluidité du marché des commercialisations de surfaces de très bonne qualité. Les biens de 2nde main pourraient ainsi augmenter et voir leurs loyers demeurer sous pression. Les mesures d'accompagnement resteraient ainsi à un niveau élevé.

En France, le volume d'investissement devrait fléchir en 2017, car les actifs mis en vente et répondant aux critères toujours exigeants des investisseurs devraient être moins nombreux. Pour autant, la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits restera vive et pourrait engendrer une nouvelle compression des taux de rendement en France, dont le marché profond et solide devrait attirer plus de capitaux étrangers. Elles demeureront néanmoins contenues, d'autant que la remontée des taux longs est amorcée. Plus que jamais, l'identification des territoires les plus dynamiques et la sélection des actifs adaptés aux besoins des utilisateurs présents dans cette zone permettront de capter des revenus locatifs récurrents.



Fiche d'identité

LF EUROPIMMO



- **Type de SCPI**
SCPI d'entreprise
à capital variable
- **Siège social**
128 boulevard Raspail
75006 Paris
- **Date d'immatriculation**
31 juillet 2014

- **N° immatriculation au RCS**
803 857 846 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
30 juillet 2113
- **Capital social effectif au 31 décembre 2016**
144 732 800 euros
- **Capital plafond statutaire**
300 000 000 euros
- **Visa AMF**
SCPI n° 14-26 du 29 août 2014

Société de gestion de la SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 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

Marc BERTRAND, Président
Éric ALLARD, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIERE, Président
Xavier LEPINE
Pierre LASSERRE
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique
et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

Titulaire : Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : B.E.A.S
195 avenue Charles de Gaulle
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
Philippe Georges DESCHAMPS
Daniel GEORGES
François GOUBARD
Guy LACAZE
ACM CONSEIL
ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL NORD VIE
TV PATRIMOINE

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2018
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2017.

Expert immobilier de la SCPI

Auguste-Thouard Expertise
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2019
statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2018.

Commissaires aux comptes de la SCPI

Titulaire : Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : B.E.A.S
195 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2021
statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2020.



L'attractivité de la pierre-papier et de LF Europimmo, en particulier, se traduit pour un véritable succès commercial pour votre SCPI qui enregistre en 2016 un montant de collecte nette d'environ 120 millions d'euros. Ces nouvelles ressources vont permettre à la SCPI d'atteindre rapidement une capitalisation

significative, lui permettant de devenir une SCPI incontournable sur le marché de l'investissement en Europe et particulièrement en Allemagne.

Face à cette dynamique, les équipes de gestion française et allemande ont concentré leurs efforts sur la recherche d'actifs de qualité bénéficiant notamment d'emplacements de premier choix, de baux de long terme, de locataires de renom et d'un niveau de loyer attractif correspondant à la stratégie d'investissement de LF Europimmo. Si ces acquisitions ont parfois nécessité quelques décalages dans la mise en œuvre, votre SCPI a réalisé la majeure partie de son programme d'investissement avec l'acquisition de six actifs pour un montant global de 100 millions d'euros.

Au 31 décembre, la valeur des actifs détenus par votre SCPI s'élève à 155,6 millions d'euros, avec une exposition européenne de 82%.

Les acquisitions réalisées par LF Europimmo en 2016 ont été le plus souvent financées par des crédits bancaires hypothécaires qui permettent de profiter d'un environnement de taux bas. Ces financements rapportés à la valeur des immeubles représentent 22,8%.

Au cours de l'exercice 2016, la SCI Offenbach dans laquelle LF Europimmo détient 35,19% des parts a réalisé quatre investissements à Hambourg, Francfort, Berlin et Stuttgart.

Au dernier trimestre votre SCPI a renforcé sa diversification sectorielle en Allemagne en participant à l'acquisition de 250 cottages situés dans un village de vacances exploité par Center Parcs. Elle a également réalisé sa première acquisition aux Pays-Bas, via la SCI LF Netherlands Office, en plein centre d'Amsterdam. Loué à un unique locataire (Tom Tom), ce nouvel actif lui permet d'élargir sa diversification géographique.

Les investissements en France se sont concentrés exclusivement sur Paris avec plus de 20 millions d'euros investis sur des zones tertiaires établies et sur des actifs récents présentant une bonne sécurité locative.

LF Europimmo a ainsi augmenté la superficie de son patrimoine de plus de 18 000 m² portant sa surface en exploitation à plus de 35 000 m² au 31 décembre 2016.

L'activité locative de votre SCPI en 2016 concerne quatre mouvements concentrés sur l'immeuble de Nice. La principale surface vacante de 369 m² se situe dans l'immeuble « 2 Towers » à Berlin, il s'agit de locaux à usage de réserves. Avec à peine 456 m² de locaux vacants, LF Europimmo affiche un taux d'occupation physique annuel de 98,4% et un taux d'occupation financier annuel de 99,5% en légère hausse par rapport à 2015 (99,3%).

En 2016, la SCPI a distribué 45,60 euros au titre de l'année 2016, équivalent à un taux de distribution de 4,56% conforme à nos attentes et calculé sur le prix de souscription qui est resté stable en 2016.

Les principaux enjeux 2017 pour LF Europimmo reposent sur la poursuite de sa collecte tout en continuant d'étoffer son patrimoine pour atteindre une bonne diversification et stabiliser une bonne performance.

LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2016	4,56 %
Prix de souscription	1 000 €
Collecte brute 2016	130,7 M€
Investissements AEM*	100 M€
Cessions	-

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

** AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

LES CHIFFRES CLÉS DU PATRIMOINE

Nombre d'immeubles détenus en direct	2
Nombre d'immeubles détenus via SCI	10
Surface en exploitation	34 637 m ²
Nombre baux directs	20
Nombre baux via SCI	51
Taux d'occupation financier annuel	99,5 %

Caractéristiques principales au 31 décembre 2016

Capital effectif	144 732 800,00 €
Nombre de parts	180 916
Capitalisation	180 916 000,00 €
Nombre d'associés	2 352
Valeur de réalisation	873,02 €
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	920,00 €
Valeur ISF pour 2017*	920,00 €
Distribution de l'exercice 2016**	45,60 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marché 2016 (DVM)***	4,56 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2016****	0,00 %

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	ND
7 ans	ND
10 ans	ND

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

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

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

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

Tableau de chiffres significatifs (en euros)

	2016	2015
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	15 687 817,25	6 477 111,89
dont loyers	510 276,29	116 093,19
Total des charges	11 900 577,09	5 257 007,91
Résultat	3 787 240,16	1 220 103,98
Dividende	3 561 969,00	855 824,60

	2016	2015
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	144 732 800,00	48 816 800,00
Total des capitaux propres	165 097 102,47	55 805 777,87
Immobilisations locatives	117 011 121,99	43 238 979,40

	Global 2016	Par part 2016
Autres informations		
Bénéfice	3 787 240,16	48,48*
Dividende	3 561 968,00	45,60*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	155 631 820,00	860,24
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	109 856 623,17	607,22
Valeur comptable	165 097 102,47	912,56
Valeur de réalisation	157 942 603,65	873,02
Valeur de reconstitution	180 547 850,94	997,97

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

Valeurs de la société au 31 décembre 2016

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	117 011 121,99
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	48 085 980,48
Valeur comptable	165 097 102,47
Valeur comptable ramenée à une part	912,56

Valeur de réalisation

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	109 856 623,17
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	48 085 980,48
Valeur de réalisation	157 942 603,65
Valeur de réalisation ramenée à une part	873,02

Valeur de reconstitution

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

	En euros
Valeur de réalisation	157 942 603,65
Frais d'acquisition des immeubles	7 975 590,84
Commission de souscription	14 629 656,45
Valeur de reconstitution*	180 547 850,94
Valeur de reconstitution ramenée à une part	997,97

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

Marché des parts 2016

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	119 895	66,25%
Parts retirées avec contrepartie	10 872	6,01%
Parts cédées de gré à gré	5	NS*
Parts transférées par succession et/ou donation	420	0,23%
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

Au cours de l'année 2016, le succès de LF Europimmo rencontré auprès des épargnants investisseurs s'est traduit par un volume de souscriptions totalisant plus de 130 millions d'euros qui ont permis de financer les différentes acquisitions décrites ci-après.

Les demandes de retraits de parts (10 872) n'ont pas de réelles significations ; celles-ci correspondent à des mouvements enregistrés entre portefeuilles d'institutionnels.

*Non significatif

Évolution du patrimoine

En 2016, LF Europimmo a réalisé des investissements pour un montant immobilier de 99,9 millions d'euros HT AEM* et un rendement prévisionnel de l'ordre de 6 % :

- 13,1 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 85,8 millions d'euros pour des acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et un recours des SCI à l'emprunt.

Investissements en direct

91, boulevard Saint-Michel - 75005 PARIS

7 276 m²



Situé au cœur du quartier latin, l'immeuble fait face au Jardin du Luxembourg. Construit en 1930, le bâtiment développe une surface utile de 7 276 m² de bureaux sur 5 niveaux en superstructure et 2 en infrastructure.

Loué entièrement à France Telecom, le revenu annuel atteint près de 3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 65,4 M€ AEM*.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
08/12/2016	BUR	20 %	13 072 475 €

Investissements en France via des SCI

● Via la SCI LF Carré Daumesnil

Carré Daumesnil - 52 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS

20 590 m²

Situé au pied de la station de métro « Montgallet » (ligne 8), entre le pôle tertiaire « Gare de Lyon » et la place de la Nation, cet actif, construit en 1991, a été entièrement rénové entre 2011 et 2015. Il est certifié HQE exploitation et développe une surface utile de 20 590 m² à usage principal de bureaux en R+8 avec 226 emplacements de parkings répartis sur 3 niveaux de sous-sols. Cet ensemble est loué en totalité à sept locataires pour un loyer annuel de 8,3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 189,9 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 45 %.



Date de signature	Type	% de détention de la SCPI	Investissement de votre SCPI
29/04/2016	BUR	4 %	4 249 500 €

* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

Investissements en Allemagne et aux Pays-Bas via des SCI

● Via la SCI LF Offenbach

Au cours de l'exercice 2016, la SCI LF Offenbach a réalisé quatre investissements décrits ci-dessous. Votre SCPI a participé au financement de ces acquisitions à hauteur de 21,7 millions d'euros et détient 35,19 % du capital de la SCI LF Offenbach à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2016.

Am Santorkai 68 - HAMBOURG (Allemagne)

3 727 m²



Cet immeuble construit en 2004 développe une surface de 3 727 m² de bureaux et archives avec 41 emplacements de stationnement en sous-sol. Il bénéficie d'une excellente situation dans le quartier d'HafenCity à Hambourg, à proximité de la nouvelle salle de concert « Elbphilharmonie » en développement. Il est très bien desservi par les stations de métro « Bauwall » (ligne U3) et « Überseequartier » (ligne U4) ainsi que l'axe routier Est-Ouest B4. L'ensemble est entièrement loué à cinq locataires dont Field Fisher Waterhouse pour un revenu annuel de 895 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 22,8 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 44 %.

Date de signature : 25/03/2016.

Bockenheimer Landstraße 72 - FRANCFORT (Allemagne)

2 665 m²

Situé en plein centre-ville, dans le quartier tertiaire de Westend, l'actif a été construit en 1957 et a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2007. Il développe une surface utile de 2 665 m² à usage de bureaux en R+5 et offre 25 emplacements de stationnement.

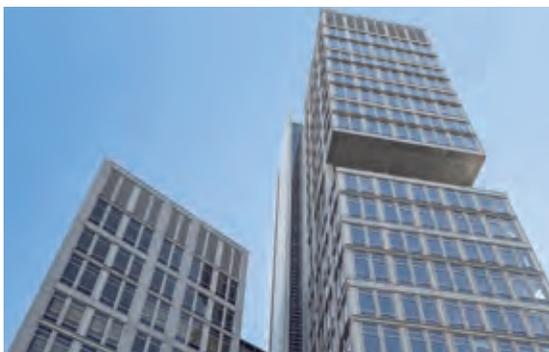
L'immeuble est entièrement loué à sept locataires pour un loyer annuel de 767 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 18,1 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 39 %.

Date de signature : 01/05/2016.



2 Towers - Leipziger Straße 51 - BERLIN (Allemagne)

19 290 m²



Situé au cœur de Berlin, à proximité de Gendarmenmarkt, entre Potsdamer Platz et Alexanderplatz, l'ensemble immobilier a été construit en 1998. Il développe une surface utile de 19 920 m² à usage principal de bureaux et comprend 55 emplacements de stationnement. Il est constitué de deux corps de bâtiments élevés en R+20 et R+9 sur deux niveaux de sous-sols.

L'actif est entièrement loué à sept locataires pour un revenu annuel de 3,3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 75,2 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 37 %.

Date de signature : 12/05/2016.

Porticon - Presselstraße 17 - STUTTGART (Allemagne)

11 183 m²

Situé au Nord de la ville, à quatre stations de métro du centre, le quartier d'affaire de « Löwentorzentrum » abrite des entreprises de dimension internationale telles que IBM, HP ou encore Bosch. Construit en 2003, l'immeuble développe une surface utile de 11 183 m² de bureaux en R+7. Entièrement loué à Deutsche Bahn AG, le revenu annuel est de 1,4 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 27,3 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28 %.

Date de signature : 02/12/2016.



* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

Via la SCI Allgäu

Center Parcs – ALLGÄU (Allemagne)

27 500 m²



Le village de vacances est situé dans le sud de l'Allemagne entre les Lands de Bavière et de Bade-Wurtemberg, à équidistance de Munich, Stuttgart et Zurich. Le projet s'étend sur 184 hectares et comprend 1 000 cottages, le plus grand centre nautique Center Parcs d'Allemagne, un supermarché, des commerces et des restaurants.

L'acquisition porte sur 250 cottages VIP (soit 25 000 m²) et 2 500 m² de Spa et commerces livrables au 2^e trimestre 2019. Cet ensemble est loué entièrement à Pierre & Vacances Center Parcs pour un loyer annuel de 6,2 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 99,3 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 33 %.

Date de signature	Type	% de détention de la SCPI	Apport en capital de votre SCPI
26/10/2016	BUR	16 %	11 400 000 €

Via la SCI LF Netherlands Office

Hollandia - Oosterdoksstraat 144 - AMSTERDAM (Pays-Bas)

9 947 m²

Situé dans le secteur « ODE », à 700 mètres de la Gare Central, l'immeuble s'inscrit dans le plus grand projet de développement réalisé en centre-ville et qui accueille des entreprises de renom telles que Booking.com, Vodafone ou Indeed. Construit en 2007, l'actif développe une surface utile de 9 947 m² de bureaux en R+10.

Entièrement loué à TomTom, le revenu annuel est de 2,6 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 64,9 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 26 %.



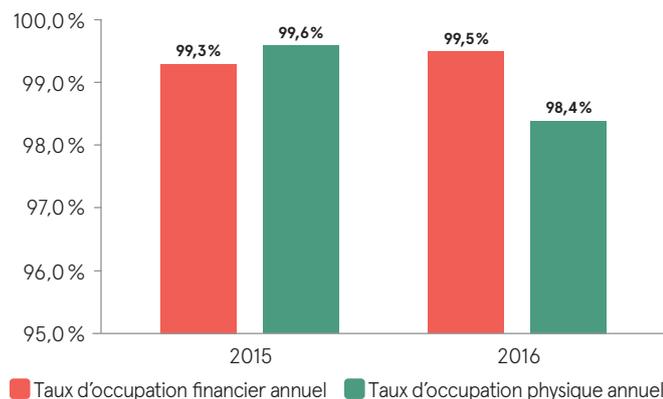
Date de signature	Type	% de détention de la SCPI	Apport en capital de votre SCPI
01/12/2016	BUR	50 %	24 221 000 €

* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

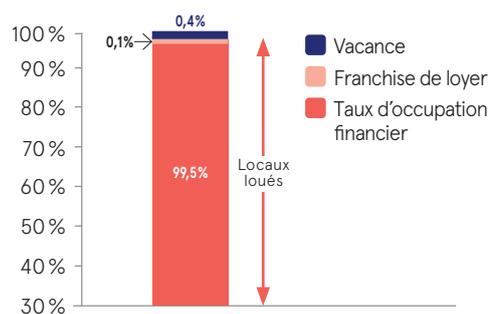
Gestion du patrimoine

Taux d'occupation

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



Taux d'occupation financier moyen 2016



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.

Gestion locative

En 2016, quatre dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 418 m² environ. Tous ont pris effet en 2016.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2016

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble concernée (m ²)	Surface concernée QP* (m ²) (%)	Date effet	Locataires
- Location						- 04/16	- 72 m ² EDHEC
- Location	400 Promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 577	2 088	418 20%	- 04/16	- 48 m ² V PATRIMOINE
- Extension						-06/16	- 41 m ² I SELECTION
- Renégociation						-12/16	- 257 m ² COGEDIM GESTION

* Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2016

Néant.

Vacants

Au 31 décembre 2016, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 456 m² (209 m² fin 2015) et se répartissent comme suit :

Paris	4 m ²	soit 0,9%
Régions	26 m ²	soit 93,4%
Étranger	426 m ²	soit 5,7%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2016 un loyer potentiel de 0,15 million d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2016 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface concernée QP* (m ²) (%)	Commentaires
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 577	130	26 20%	
LF OFFENBACH - 2 Towers 51 Leipziger Straße 51 D - 13187 BERLIN	BUR	20 431	1 048	369 35,19%	Local commercial en RDC + archives en sous sol.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface concernée QP* (m ²) (%)	Date Effet	Commentaires
Bockenheimer Landstraße 72 D - 60323 FRANKFURT	BUR	2 665	878	309 35,19%	01/01/2017	2 plateaux de bureaux pour 774 m ² + 104 m ² d'archives (6 lots) au sous sol.

* Quote-part de la SCPI.

Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2016

	En euros
Travaux réalisés	8 753,99
Provisions pour travaux au 31 décembre	

Aménagements et installations

Dont le plus significatif est :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
06000 NICE	400 Promenade des Anglais Travaux de revêtements sols	7 453,32

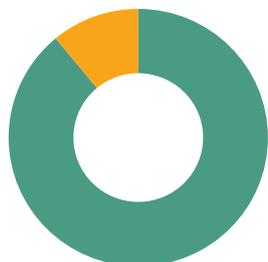
Expertises et répartition du patrimoine

Au global, le patrimoine de LF Europimmo s'élève au 31 décembre 2016 à 155 631 820,00 euros, dont 20 480 000,00 euros d'actifs détenus en direct et 135 151 820 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 3,58 % par rapport à l'exercice précédent. Cette progression compense partiellement les droits et frais d'acquisition supportés par la SCPI sur les différents investissements réalisés en 2016.

● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016

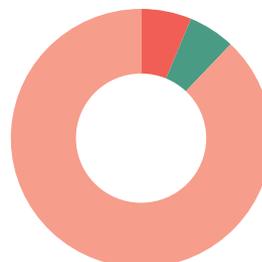
Au 31 décembre 2016, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de LF Europimmo est de 36 410 m².

● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



■ 89,01 % Bureaux ■ 10,99 % Hôtels

● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



■ 6,26 % Paris ■ 5,81 % Régions ■ 87,93 % Étranger

● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2016*

	Bureaux	Hôtels	Total (euros)	Total (%)
Paris	19 416 000,00		19 416 000,00	12,48 %
Île-de-France				
Régions	8 280 000,00		8 280 000,00	5,32 %
Étranger	112 671 820,00	15 264 000,00	127 935 820,00	82,20 %
TOTAL (euros)	140 367 820,00	15 264 000,00	155 631 820,00	
Total 2015	56 695 814,39		56 695 814,39	
TOTAL (%)	90,19 %	9,81 %	100,00 %	100,00 %

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

SITUATION D'ENDETTEMENT

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en oeuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2016 conformément à l'autorisation statutaire limité à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs.

● Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2016

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2016*		221,26
Autorisation statutaire (en % maximum du patrimoine)	30,00 %	66,38
Dettes et engagements sur acquisitions au 31 décembre 2016	22,81 %	50,48
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée de 7,1 ans)	18,83 %	41,67
- Dont découverts bancaires	0,00 %	0,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	3,98 %	8,81

* Cette valeur correspond au prix d'acquisition des actifs immobiliers AEM HT et aux liquidités en attente d'investissements.

Dans le cadre des emprunts immobiliers et des découverts bancaires, les emprunteurs ont octroyé les garanties suivantes :

- suretés réelles immobilières (privilège de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers ;
- nantissement des parts sociales et des comptes bancaires des SCI détenus par la SCPI ;
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 86 % de la valeur des actifs.

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

Augmentation du capital maximum statutaire

Suite à décision des associés en date du 7 juillet 2016, il a été décidé de porter le capital maximum statutaire de la SCPI LF Europimmo de 100 000 000,00 euros à 300 000 000,00 euros.

L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE

Les obligations

La Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte^(a), dans le prolongement des lois Grenelle, a fixé des objectifs d'économie d'énergie sur le long terme: -60 % de consommation en 2050 par rapport à 2010.

Atteindre un tel objectif passe d'une part par l'optimisation de l'utilisation des actifs, et d'autre part par le déploiement d'une politique de travaux impactant l'ensemble du cycle de rénovation, de la maintenance à la restructuration.

La Française Real Estate Managers, tout au long de ce cycle, intègre naturellement la mise en application des obligations réglementaires et le recours à l'innovation technologique, ce qui lui permet, comme elle s'y est engagée en 2012 en signant la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires^(b), de viser et d'atteindre les objectifs intermédiaires qu'elle s'est fixés.

La demande

La profonde transformation des modes de production et de consommation due en grande partie au développement du numérique, a pour conséquence l'expression de nouvelles attentes de la part des entreprises-locataires : performance des équipements en matière de consommation énergétique, accessibilité, mais aussi confort et bien-être prennent de plus en plus de place dans la décision finale de prise à bail.

Le gestionnaire doit désormais s'assurer en permanence de la capacité des actifs qu'il gère à répondre à la demande exprimée par le marché.

Le savoir-faire

La Française a ainsi développé à travers la réalisation d'audits techniques et de diagnostics environnementaux, un mode de gestion fondé sur l'évaluation et l'amélioration.

Dès la phase d'investissement, de nombreux critères retenus pour leur pertinence, sont pris en compte, observés, évalués périodiquement et comparés aux résultats issus d'études et d'enquêtes produites par des organismes reconnus tel que l'Observatoire de l'Immobilier Durable^(c).

Ce suivi des indicateurs permet à La Française Real Estate Managers de décider avec pragmatisme des orientations à prendre en matière de conservation, de restructuration ou d'arbitrage des actifs.

La gouvernance

Fidèle à ses engagements en matière de gouvernance, le groupe La Française par sa signature dès 2011 des Principes de l'Investissement Responsable (PRI)^(d) a intégré les problématiques Environnementales, Sociales et de bonne Gouvernance dans la gestion de ses portefeuilles.

Dans ce cadre, La Française Real Estate Management a mis en place une équipe dédiée à la gestion responsable.

(a) La Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) publiée au Journal Officiel du 18 août 2015, ainsi que les plans d'action qui l'accompagnent visent à permettre à la France de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et à la préservation de l'environnement, ainsi que de renforcer son indépendance énergétique tout en offrant à ses entreprises et ses citoyens l'accès à l'énergie à un coût compétitif.

(b) La charte d'engagement pour la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés est ouverte à la signature de tous les acteurs publics et privés du secteur tertiaire désireux d'engager l'amélioration énergétique de leur parc, qu'ils soient un organisme propriétaire ou occupant d'un parc immobilier (groupe immobilier, entreprise utilisatrice, collectivité territoriale, etc.) ou une organisation collective rassemblant des acteurs du tertiaire public ou privé (association, fédération, etc.). La Française REM l'a signée le 31 octobre 2013.

(c) L'Observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. Elle a pour objectif de promouvoir le développement durable et l'innovation dans l'immobilier. La Française fait partie des 5 membres fondateurs et en assure la présidence depuis 2014.

(d) PRI : engagement volontaire qui s'adresse au secteur financier et incite les investisseurs à intégrer les problématiques ESG dans la gestion de leurs portefeuilles.



Procédure de contrôle interne

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

Les travaux de Contrôle Interne, Risques Financiers et Risques Opérationnels s'articulent autour :

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

Le processus s'organise en trois niveaux :

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

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

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

Accès à l'information

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.

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 comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

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

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

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.

Suivi et évaluation des risques

Évaluation des risques par la société de gestion

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- identification des risques ;
- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

Prévention des conflits d'intérêts

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. Dans ce cadre, la société de gestion a appliqué sa procédure de gestion des Conflits d'Intérêts, ayant ainsi permis en 2016 l'acquisition du bien 92 Bd Saint-Michel Paris 5^{ème}.

Provenance des fonds

Conformément à ses obligations, 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.

Rémunération

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 150 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 629 768,67 euros pour 75 véhicules gérés.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « Population Identifiée »). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion.

<https://www.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>





TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Évolution du capital au cours de l'année (en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2015	48 816 800,00	60 562 237,63	61 021	873	4 484 889,50	1 000,00
2016	144 732 800,00	119 786 282,97	180 916	2 352	10 352 651,32	1 000,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits.

⁽²⁾ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur (hors souscription supérieur à 2 millions d'euros).

Évolution du prix de la part

	2015	2016
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	1 000,00	1 000,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros) <i>dont distribution de report à nouveau</i> <i>dont distribution de réserves de plus values</i>	45,60	45,60
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	4,56 %	4,56 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	5,97	7,22

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

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

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) ⁽¹⁾
2015	-	-	-	-	-
2016	10 872*	17,82 %	-	-	64,58

*Les demandes de retraits de parts (10 872) n'ont pas de réelles significations ; celles-ci correspondent à des mouvements enregistrés entre portefeuilles d'institutionnels.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des deux derniers exercices (en euros et en % des revenus)

Ce tableau ne contient que les éléments des deux premiers exercices de votre SCPI compte tenu de sa création récente.

	2015		2016	
	(euros)	%	(euros)	%
REVENUS				
Recettes locatives brutes	68,13	98,19	49,76	95,53
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,26	1,81	0,41	0,79
Produits divers			1,92	3,69
TOTAL DES REVENUS	69,39	100,00	52,09	100,00
CHARGES				
Commission de gestion	0,74	1,07	0,69	1,33
Autres frais de gestion*	1,36	1,96	1,16	2,23
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			0,02	0,03
Charges immobilières non récupérées	2,28	3,28	1,72	3,30
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	4,38	6,31	3,59	6,90
Amortissements nets				
- patrimoine				
- autres (charges à étaler)			0,01	0,02
Provisions				
- dotation provision pour grosses réparations				
- dotation nette aux autres provisions**				
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES			0,01	0,02
TOTAL DES CHARGES	4,38	6,31	3,60	6,92
RÉSULTAT				
Variation du report à nouveau	19,41	27,97	2,88	5,54
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	45,60	65,72	45,60	87,54
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	45,45	65,50	45,48	87,31

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes et du dépositaire, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Emploi des fonds (euros)

	Total au 31/12/2015*	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	60 562 237,63	119 786 282,97	180 348 520,60
Cessions d'immeubles			
Plus et moins values sur cessions			
Réévaluations			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(5 120 739,14)	(11 436 355,91)	(16 557 095,05)
Achats d'immeubles	(7 848 017,40)	(12 200 000,00)	(20 048 017,40)
Achats de parts de sociétés immobilières	(35 390 962,00)	(61 565 436,64)	(96 956 398,64)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	12 202 519,09	34 584 490,42	46 787 009,51

* Depuis l'origine de la société.

Déclaration fiscale

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI LF Europimmo sont constitués :

- de revenus fonciers de source française ou étrangère (Allemagne et Pays-Bas exclusivement pour l'exercice 2016) qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ainsi que des charges d'intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition d'immeubles.

Il est rappelé que :

- les revenus fonciers générés en Allemagne donnent lieu à un impôt prélevé à la source en Allemagne. Ces revenus sont également ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale en France. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt ;
- les revenus fonciers générés aux Pays-Bas donnent lieu à un impôt prélevé aux Pays-Bas et sont exonérés en France. Toutefois, ils doivent être pris en compte pour le calcul du taux d'imposition applicable aux autres revenus du foyer fiscal (taux effectif) et déclarés à l'administration fiscale en France ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2016 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	4 477 041
Autres charges déductibles	306 123
Intérêts d'emprunt	507 056
Revenu net	3 663 862
Soit par part pleine jouissance	46,90
Revenu Financier	(euros)
Revenu	29 749
Soit par part pleine jouissance	0,30
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,18
Revenu de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt	3 814 670

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC	3 879 619,16
Réintégration	0,00
Déduction QP résultat SCI hors France	3 217 838,45
Résultat fiscal	661 780,71
	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS	3 879 619,16
Réintégration	0,00
Déduction	3 217 838,45
Résultat fiscal	661 780,71

Informations sur les délais de paiement (en euros)

En application de l'article D.441-4 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 (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
	à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2016							
Fournisseurs	2 079 579,41						2 079 579,41 *
Fournisseurs d'immobilisations							**
Total à payer	2 079 579,41						2 079 579,41
Échéances au 31/12/2015							
Fournisseurs	483 979,36						483 979,36
Fournisseurs d'immobilisations							
Total à payer	483 979,36						483 979,36

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

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Au cours de l'année, la société de gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant de suivre l'activité de la SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans les meilleures conditions.

Lors de chacune de nos réunions, outre les comptes visés par le commissaire aux comptes, nous avons examiné 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 observations et commentaires suivants.

Capital et marché des parts

La collecte de la SCPI LF Europimmo pour l'année 2016 s'est élevée à 130 658 282,97 euros, se partageant entre l'émission de 119 895 parts nouvelles et le retrait d'un nombre de parts élevé mais non réellement significatif puisque correspondant à des mouvements effectués au sein de portefeuilles entre institutionnels.

Le capital effectif de 48 816 800,00 euros en début d'année, a ainsi été porté à 144 732 800,00 euros au 31 décembre 2016. À cette même date du 31 décembre 2016, la capitalisation de la SCPI s'élevait à 180 916 000,00 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

Situation du patrimoine

Lors de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les acquisitions d'immeuble envisagées et réalisées, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations.

Au cours de l'exercice 2016, notre SCPI a procédé à plusieurs acquisitions en direct et au travers de SCI, pour un montant total immobilier actes en main de 99 857 416,00 euros.

D'un montant total de 13 072 475,00 euros acte en mains, l'acquisition en direct concerne l'immeuble situé au 91, boulevard Saint-Michel dans le 5^{ème} arrondissement de Paris. La quote-part de LF Europimmo dans cet actif est de 20 %.

Les acquisitions réalisées au travers des SCI, d'un montant total de 86 784 941,00 euros acte en mains, ont été effectuées pour partie via des apports en capital pour un montant global de 61 565 437,00 euros, le complément ayant fait l'objet du recours à l'emprunt bancaire et se ventilent comme suit :

- LF Offenbach : apport en capital de 21 694 937,00 euros pour l'acquisition de quatre actifs situés à Francfort, Stuttgart, Berlin et Hambourg. À l'issue de ces opérations, notre SCPI détient désormais 35,19% du capital de cette SCI ;
- SCI LF Carré Daumesnil : apport en capital de 4 249 500,00 euros pour l'acquisition d'un immeuble entièrement rénové et loué situé dans le 12^{ème} arrondissement de Paris. À l'issue de cette opération, notre SCPI détient 4 % du capital de cette SCI ;
- SCI Allgäu : apport en capital de 11 400 000,00 euros pour l'acquisition de 250 cottages et un SPA situés dans un village de vacances livrable au 2^{ème} trimestre 2019. À l'issue de cette opération, notre SCPI détient 16 % du capital de cette SCI ;
- LF Netherlands Office : apport en capital de 24 221 000,00 euros pour l'acquisition d'un immeuble situé en plein centre d'Amsterdam s'inscrivant dans le plus grand projet de développement réalisé en centre-ville. Notre SCPI détient 50 % du capital de cette SCI à l'issue de cette opération.

Au niveau locatif, la surface en exploitation de la SCPI s'élève au 31 décembre 2016 à 36 410 m².

Quatre dossiers locatifs portant sur 418 m² et dont la durée est au moins égale à 12 mois ont été signés au cours de l'année 2016.

Enfin, nous vous précisons que les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 99,5 % et 98,4 % au 31 décembre 2016.

La société de gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour 2017 : continuation de la diversification européenne et intensification de la recherche d'investissements de qualité en adéquation avec le rythme élevé de la collecte.

Votre conseil adhère à cette stratégie qui s'inscrit dans le développement de votre SCPI et restera très attentif aux délais d'investissements, garants de l'intérêt préservé des porteurs de parts.

Valeur du patrimoine et valeur de la part

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2016, à 109 856 623,17 euros, dont 89 376 623,17 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs n'appellent pas d'observation de notre part.

Comptes sociaux

Notre réunion du 8 mars 2017, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2016 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.

Le deuxième exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2016 de 3 787 240,16 euros, correspondant à un résultat par part de 48,48 euros. Le dividende versé a été de 45,60 euros par part, soit une rentabilité de 4,56 %, et 1,25 euro par part a été porté en report à nouveau.

Perspectives 2017

Pour 2017, les prévisions effectuées permettent d'envisager un résultat par part de 41,91 euros. Il est prévu de ramener la distribution annuelle à 44,04 euros par part limitant le prélèvement sur le report à nouveau à 2,13 euros par part, lequel serait ramené à 5,87 euros par part à la fin de l'exercice.

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.

Projet de résolutions

Le projet de résolution qui nous a été présenté lors de notre réunion du 8 mars 2017 est soumis à votre approbation. Ce projet n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2016 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

**Pour le conseil de surveillance de LF Europimmo,
Monsieur François RINCHEVAL, Président.**



TEXTES DES RÉOLUTIONS 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 2016 – 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 2016 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 144 732 800,00 euros et un bénéfice net de 3 787 240,16 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 3 787 240,16 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 1 080 404,76 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 4 867 644,92 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 3 561 968,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 1 305 676,92 euros.

Troisième résolution

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit:

- valeur comptable :
165 097 102,47 euros, soit 912,56 euros par part ;
- valeur de réalisation :
157 942 603,65 euros, soit 873,02 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
180 547 850,94 euros, soit 997,97 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 prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions.

L'assemblée générale, autorise, en tant que de besoin, la société de gestion :

- à prélever sur le poste prime d'émission, lors de nouvelles souscriptions, un montant permettant de maintenir le report à nouveau par part inchangé conformément à ses statuts ;
- à procéder à la distribution des sommes qui auront été ainsi prélevées sur le poste prime d'émission sur la base de situations intermédiaires.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectué au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, à hauteur de 716 125,38 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

Sixième 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.



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine au 31 décembre 2016 (euros)

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	117 011 121,99	109 856 623,17	43 238 979,40	44 027 442,52
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Terrains et constructions	20 048 017,40	20 480 000,00	7 848 017,40	7 900 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives	6 705,95			
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	96 956 398,64	89 376 623,17	35 390 962,00	36 127 442,52
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	117 011 121,99	109 856 623,17	43 238 979,40	44 027 442,52
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Créances	3 768 087,16	3 768 087,16	1 447 555,15	1 447 555,15
Locataires et comptes rattachés	33 877,42	33 877,42	41 197,58	41 197,58
Provisions pour dépréciation des créances				
Créances fiscales et sociales	1 595 815,91	1 595 815,91	891 158,58	891 158,58
Fournisseurs et comptes rattachés	2 002 743,15	2 002 743,15		
Autres créances	135 650,68	135 650,68	515 198,99	515 198,99
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	57 763 232,81	57 763 232,81	12 548 521,54	12 548 521,54
Valeurs mobilières de placement	11 972 002,45	11 972 002,45	489 690,26	489 690,26
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	45 791 230,36	45 791 230,36	12 058 831,28	12 058 831,28
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(13 445 471,49)	(13 445 471,49)	(1 429 278,22)	(1 429 278,22)
Dettes financières	(88 224,55)	(88 224,55)	(68 909,11)	(68 909,11)
Dettes d'exploitation	(2 183 961,79)	(2 183 961,79)	(498 499,36)	(498 499,36)
Dettes diverses	(11 173 285,15)	(11 173 285,15)	(861 869,75)	(861 869,75)
TOTAL III	48 085 848,48	48 085 848,48	12 566 798,47	12 566 798,47
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	132,00	132,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL IV	132,00	132,00		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	165 097 102,47		55 805 777,87	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		157 942 603,65		56 594 240,99

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 (euros)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
Capital	48 816 800,00		95 916 000,00	144 732 800,00
Capital souscrit	48 816 800,00		95 916 000,00	144 732 800,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	6 624 698,49		12 433 927,06	19 058 625,55
Prime d'émission	11 745 437,63		23 870 282,97	35 615 720,60
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(5 120 739,14)		(11 436 355,91)	(16 557 095,05)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau		364 279,38	716 125,38	1 080 404,76
Résultat de l'exercice	364 279,38	(364 279,38)	225 272,16	225 272,16
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	1 220 103,98	(1 220 103,98)	3 787 240,16	3 787 240,16
Acomptes sur distribution	(855 824,60)	855 824,60	(3 555 586,09)	(3 555 586,09)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte			(6 381,91)	(6 381,91)
TOTAL GÉNÉRAL	55 805 777,87		109 291 324,60	165 097 102,47

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine

Compte de résultat au 31 décembre 2016 (euros)

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	441 853,32	96 095,84
Charges ayant leur contrepartie en produits	303 213,22	50 568,26
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 300,67	
Grosses réparations et travaux exceptionnels		
Charges immobilières non récupérables	137 339,43	45 527,58
Charges locatives non récupérables	98 959,98	
Charges locatives sur locaux vacants	15 221,65	4 917,76
Autres charges immobilières non récupérables	23 157,80	40 609,82
CHARGES D'EXPLOITATION	11 458 715,95	5 160 849,10
Diverses charges d'exploitation	10 582 486,53	4 524 999,46
Rémunération de la société de gestion	54 232,47	13 966,56
Honoraires	36 728,79	10 870,00
Autres services extérieurs	36 127,70	14 574,19
Impôts, taxes et versements assimilés	1 774,71	699,21
Autres charges	10 453 622,86	4 484 889,50
Dotations aux amortissements d'exploitation	876 229,42	635 849,64
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état		
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	3,00	61,86
CHARGES EXCEPTIONNELLES	4,82	1,11
TOTAL DES CHARGES	11 900 577,09	5 257 007,91
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	3 787 240,16	1 220 103,98
TOTAL GÉNÉRAL	15 687 817,25	6 477 111,89

PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	4 189 935,72	1 329 322,17
Produits de l'activité immobilière	813 489,51	166 661,45
Loyers	510 276,29	116 093,19
Charges facturées	303 213,22	50 568,26
Produits des activités annexes		
Revenus des titres immobilisés	3 376 446,21	1 162 660,72
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	11 315 829,77	5 124 217,14
Reprises d'amortissements d'exploitation	875 482,05	635 849,64
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état		
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	10 440 347,72	4 488 367,50
PRODUITS FINANCIERS	32 048,43	23 572,48
Produits financiers	32 048,43	23 572,48
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	150 003,33	0,10
Produits exceptionnels	150 003,33	0,10
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	15 687 817,25	6 477 111,89



Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation ont été établis conformément :

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) par le Code monétaire et financier et par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

Règles générales d'évaluation des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

Principales règles d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique.

Les « Immobilisations locatives » représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les « Terrains et constructions » ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

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. Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle, c'est-à-dire :

- soit des parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
 - 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 ne représentent qu'au maximum 10% de leur actif.

Titres, parts et créances rattachées d'autres sociétés

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, 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 définies 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.

Imposition des plus-values Immobilières

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vue de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

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 effectuée par la sociétés Auguste Thouard expertises en qualité d'experts indépendants. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2016, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 20 480 000,00 euros.

Actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

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

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

La dotation à la provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine qui vise à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux pour grosses réparations tout en maintenant une provision annuelle au moins égale à 5 % des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2016, néant.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les Agencements, Aménagements et Installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Jusqu'au 06/07/2016 les commissions de souscription étaient de 8 % du prix de souscription, et réduites à 4 % dans l'hypothèse d'une souscription supérieure à 2 000 000 euros, versées à la société de gestion. Depuis le 07/07/2016 elles sont de 8 % du prix de souscription conformément au changement de statut et sont prélevées sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisition sont prélevés en intégralité sur la prime d'émission.

Provisions des créances locataires

Les créances douteuses sont provisionnées à 100 % de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la Société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

Tableaux chiffrés (en euros)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	20 054 723,35	20 480 000,00	7 848 017,40	7 900 000,00
TOTAL	20 054 723,35	20 480 000,00	7 848 017,40	7 900 000,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière				
	96 956 398,64	89 376 623,17	35 390 962,00	36 127 442,52
TOTAL GÉNÉRAL	117 011 121,99	109 856 623,17	43 238 979,40	44 027 442,52

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions	
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015	7 848 017,40
Acquisitions	12 200 000,00
PARIS - 91 boulevard Saint-Michel	12 200 000,00
Cessions	0,00
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016	20 048 017,40
Agencements, aménagements, installations	
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015	0,00
Nouveaux agencements	7 453,32
Agencements, aménagements et installations en cours	
Cessions d'agencements de l'exercice	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016	7 453,32
Amortissements des agencements, aménagements, installations	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015	0,00
Dotations de l'exercice	(747,37)
Reprises de l'exercice	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2016	(747,37)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016	6 705,95
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	
Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2015	35 390 962,00
Acquisitions	61 565 436,64
LF Offenbach	21 694 936,64
LF Carré Daumesnil	4 249 500,00
SCI Allgäu	11 400 000,00
LF Netherlands Office	24 221 000,00
Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2016	96 956 398,64

● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
LF Carré Daumesnil	425 112	103 912 479,32	95 747 554,11	21 255 600,00	1 636 523,16	103 347 238,40	4,00 %
LF Offenbach	158 764	155 009 618,23	153 533 585,78	31 752 800,00	1 474 135,35	155 008 828,76	35,19 %
LF Netherlands Office	48 450	48 311 825,84	41 718 121,30	9 690 000,00	2 028 273,34	48 312 638,50	50,00 %
SCI Allgäu	71 300	71 458 851,21	66 626 303,00	7 131 800,00	158 851,21	71 300 000,00	16,00 %

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2015	Compte à compte 2016*	Dotations 2016	Montant au 31/12/2016
Agencements, aménagements et installations	5 ans			747,37	747,37

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements et installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net 31/12/2015	Augmentation 2016	Compte à compte 2016	Dotation 2016	Montant net au 31/12/2016
Frais d'acquisition des immobilisations		875 482,05		(875 482,05)	
TOTAL		875 482,05		(875 482,05)	

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2015	1 220 103,98
Report à nouveau 2015	
TOTAL DISTRIBUABLE	1 220 103,98
Distribution 2015	855 824,60
Reconstitution du report à nouveau*	716 125,38
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 080 404,76

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

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	41 975,05
Autres dettes d'exploitation	3 899,00
Intérêts courus à payer	107,69
TOTAL	45 981,74

Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	
Autres créances d'exploitation	89 467,22
Intérêts courus à recevoir	30 062,40
TOTAL	119 529,62

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	33 877,42
Locataires : factures à établir	
Locataires : créances douteuses	
TOTAL	33 877,42

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	18 000,00
TOTAL	18 000,00

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	4,82
TOTAL	4,82

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Abandon partiel de la commission de gestion de la société de gestion	150 000,00
Rompu	3,33
TOTAL	150 003,33

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	
Nantissements	14 488 857,87

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

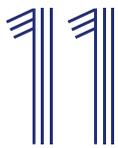
● Immeubles détenus en direct par la SCPI

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux							
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/15	20	2 115,40	7 848 017,40	6 705,95	7 854 723,35	7 848 017,40
91 boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	08/12/16	20	1 455,16	12 200 000,00		12 200 000,00	
TOTAL BUREAUX			3 570,56	20 048 017,40	6 705,95	20 054 723,35	7 848 017,40

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

● Immeubles détenus au travers de titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part de la SCI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux							
Hafeninsel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	17/02/15	100	6 000,55	21 041 364,98		21 041 364,98	21 040 306,98
2 Towers Leipziger Straße 51 D - 13187 BERLIN	12/05/16	100	19 290,42	74 867 225,36		74 867 225,36	
AM Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	25/03/16	100	3 727,50	22 637 065,78		22 637 065,78	
Elisabethstraße 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/15	100	8 695,00	36 774 156,46		36 774 156,46	36 760 222,95
Bockenheimer Landstraße 72 D - 60323 FRANKFURT	01/05/16	100	2 664,65	18 033 053,09		18 033 053,09	
Porticon Presselstraße 17 D - 70191 STUTTGART	02/12/16	100	11 183,00	27 132 267,88	206 696,38	27 338 964,26	
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 D - 80687 MUNICH	31/07/15	100	13 918,22	43 603 248,18		43 603 248,18	43 571 218,18
TOTAL SCI LF OFFENBACH			65 479,34	244 088 381,73	206 696,38	244 295 078,11	101 371 748,11
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/16	100	20 590,40	189 812 715,15		189 812 715,15	
TOTAL SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			20 590,40	189 812 715,15		189 812 715,15	
Hollandia Oosterdoksstraat 144 NL - 1011 DK AMSTERDAM	01/12/16	100	9 947,00	64 704 420,54		64 704 420,54	
TOTAL SCI LF NETHERLANDS OFFICE			9 947,00	64 704 420,54		64 704 420,54	
Hôtel							
Center Parcs D - 88299 ALLGÄU	26/10/16	100	25 000,00	71 458 851,00		71 458 851,00	
TOTAL SCI ALLGÄU			25 000,00	71 458 851,00		71 458 851,00	
TOTAL SCI			121 016,74	570 064 368,42	206 696,38	570 271,064,80	101 371 748,00



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016.

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier LF Europimmo, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par Auguste Thouard Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 29 juillet 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

● Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

● Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

● Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017.

Jean-Pierre VERCAMER

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés.

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 2016.

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

En application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisé des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice.

Convention exceptionnelle conclue avec la société de gestion

En raison du succès de la collecte entraînant un décalage dans la réalisation des différents investissements et afin de satisfaire aux objectifs de distributions de la SCPI, la société de gestion a consenti à la SCPI LF Europimmo un produit exceptionnel d'un montant global de 150 000 euros HT sur l'exercice 2016.

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.

Au titre des honoraires de rédactions d'actes, le montant comptabilisé sur l'exercice 2016 est de 60 euros.

Au titre des honoraires de renouvellement de baux, le montant comptabilisé sur l'exercice 2016 est de 8 698 ,75 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

Commission de gestion :

Elle correspond à un montant de 10 % HT maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2016 s'élève à 54 232,47 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. Cette commission est réduite de moitié dans l'hypothèse d'une souscription supérieure à 2 000 000 euros.

Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2016 s'élève à 10 352 651,32 euros HT.

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 relatif à la commission de cession et d'acquisition n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2016.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Elle correspond à un montant de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2016.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017.

Jean-Pierre VERCAMER

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés.



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03
balscpn@lafrancaise-group.com

Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com