

RAPPORT ANNUEL

2015

LFP EUROPIMMO



LA FRANÇAISE

LFP Europimmo

SCPI de rendement à capital variable

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 14 juin 2016

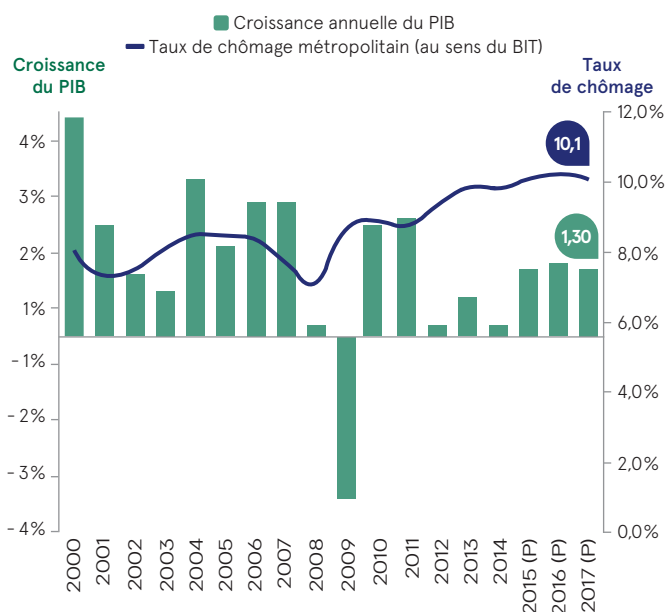
1	Conjoncture	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice	6
4	Contrôle interne et gouvernance	12
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	14
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	17
7	Rapport du conseil de surveillance	19
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	21
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	22
10	Comptes au 31 décembre 2015	26
11	Annexe	29
12	Composition du patrimoine	33
13	Rapports du commissaire aux comptes	34



L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2015

La croissance de l'économie française a progressé en 2015, le Produit Intérieur Brut (PIB) affichant une augmentation de 1,1%, après 0,2% en 2014. Elle a profité de la reprise de la production qui augmente de 1,3% sur l'ensemble de l'année, malgré la baisse toujours importante enregistrée dans la construction. La consommation s'est raffermie en 2015, en hausse de 1,4% contre 0,6% en 2014. Pour autant, la progression du PIB s'est appuyée sur des évolutions divergentes d'un trimestre à l'autre, confirmant un redémarrage en dents de scie de l'économie. L'activité a ainsi freiné en fin d'année, atteignant +0,2% contre +0,4% initialement prévu, alors qu'elle avait été plus vigoureuse au 3^{ème} trimestre. Elle a pâti des impacts très négatifs sur les dépenses de tourisme et de consommation des attentats du 13 novembre dernier. De même, le marché de l'emploi alterne les bons et les mauvais résultats : après avoir légèrement reflué en début d'année, le chômage a repris sa progression au 3^{ème} trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France



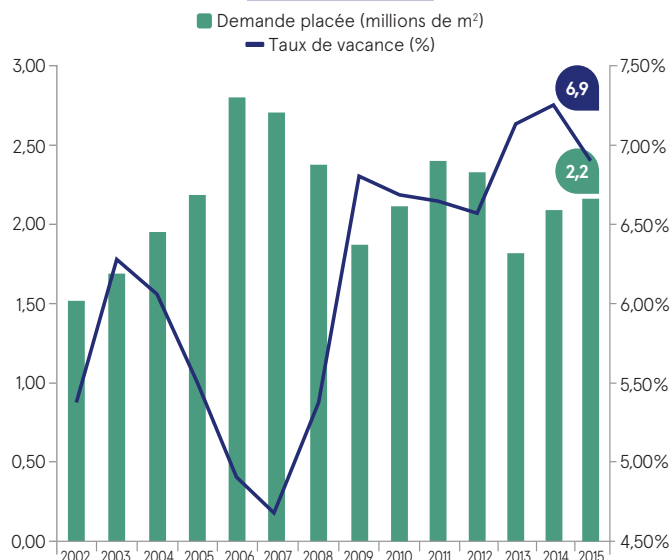
Source : INSEE, COE-Rexecode, décembre 2015.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2015

Le marché locatif des bureaux

Sur le marché des bureaux parisiens, le net regain de dynamisme observé depuis l'été s'est encore renforcé au 4^{ème} trimestre, avec près de 709 000 m² pris à bail, malgré la rareté des grandes transactions. Les commercialisations sont restées particulièrement dynamiques dans Paris, émanant de plus en plus des sociétés de la nouvelle économie. Les locataires profitent de la baisse plus modérée mais persistante des loyers pour se relocaliser dans des zones plus accessibles. L'offre reste globalement stable. En outre, peu de livraisons en blanc alimenteront le marché en 2016, accentuant encore la fracture entre l'offre neuve et celle de seconde main.

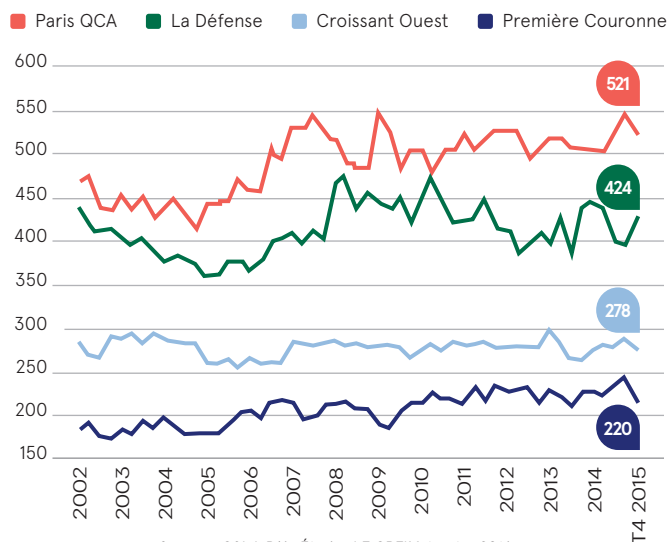
● Demande placée de bureaux et taux de vacance en Île-de-France



Source : Immostat - Pôle Études LF GREIM, avril 2016.

Le loyer « prime* » a terminé l'année en légère augmentation, porté par plusieurs transactions signées sur des surfaces neuves ou restructurées. Le loyer moyen, quant à lui, est toujours orienté à la baisse.

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



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

À l'instar du marché francilien, les marchés régionaux ont connu une année 2015 dynamique, marquée à la fois par une hausse sensible des prises à bail et une baisse de l'offre. La demande placée a progressé de 11% en 2015 par rapport à 2014, à un niveau inférieur de 4% seulement de son niveau record enregistré en 2007. Le marché lyonnais a fortement soutenu l'activité en région et a représenté 40% des grandes transactions recensées.

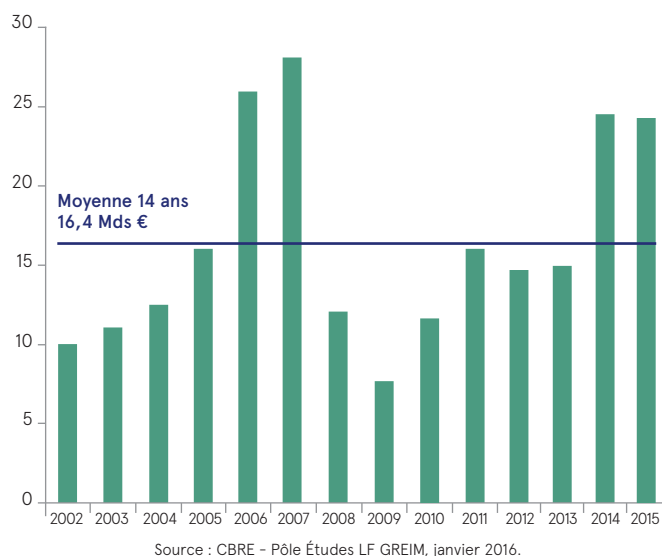
* Loyer « prime » : le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

L'offre dans les principaux marchés régionaux a légèrement reflué de 3 % en 2015, après avoir progressé en 2014. La qualité des surfaces immédiatement disponibles diminue encore, les bureaux neufs représentant 18 % du total contre 22 % fin 2014. La bonne qualité des immeubles, dans la mesure où ils sont bien localisés, demeure le premier critère de sélection exprimé par les locataires et conduit à une forte absorption des biens neufs. Les valeurs locatives de marché ont reculé en 2015, plombées par la forte progression de l'offre en 2014. Le loyer moyen sur l'ensemble des marchés enregistré pour les bureaux neufs/restructurés a ainsi baissé de près de 7%. Le loyer « prime », actuellement enregistré à Marseille, a, quant à lui, reculé encore plus fortement, de 12%. Dans le même temps, les avantages commerciaux octroyés par les bailleurs ont légèrement diminué (1,5 mois de franchise par année d'engagement ferme).

Le marché de l'investissement

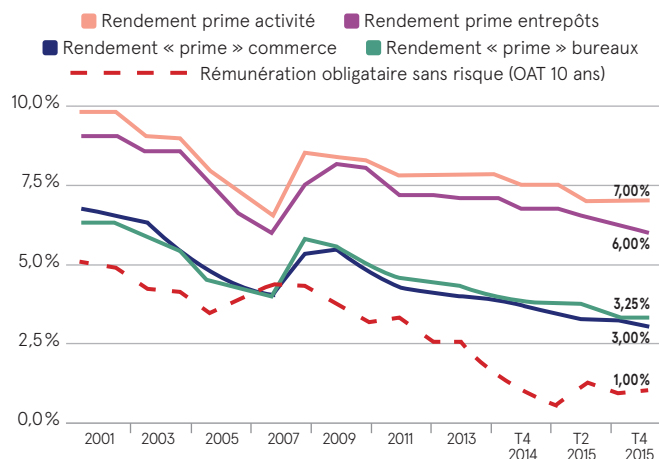
Le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité en 2015. 24,3 Mrds€ ont été engagés en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du territoire, un volume comparable à celui enregistré en 2014. Le marché a été contraint par un manque d'offres de produits de qualité, aux valeurs métriques les plus élevées : les propriétaires hésitent à céder leurs meilleurs immeubles et à dégager ainsi des sommes importantes, qu'ils peinent à réemployer dans des biens comparables. Les taux de rendement « prime » ont donc poursuivi leur baisse pour tous les types de produits immobiliers. Les capitaux se déplacent progressivement vers des actifs à la fois moins sécurisés et plus excentrés. À 3,25%, le taux de rendement « prime » pour les bureaux parisiens est désormais le plus faible d'Europe et devrait encore baisser, bien que plus faiblement. Pour autant, les investisseurs demeureront en forte concurrence pour les bons produits, confirmant le potentiel de croissance des loyers à moyen terme.

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



En 2015, les régions ont représenté près de 19 % des investissements opérés en France, en recul d'un tiers par rapport à l'année 2014. Les importantes acquisitions en commerces qui avaient animé le marché en 2014 ne se sont pas répétées en 2015. Lyon affiche une liquidité importante, avec un volume proche de 1,3 Mrd€, soit près de 30 % du volume total. Le taux de rendement « prime » a baissé de 60 bps entre fin 2014 et fin 2015 pour s'établir à 4,80 % à Lyon. Cette compression est légèrement supérieure à celle observée à Paris sur la même période.

● Taux de rendement « prime » et taux sans risque



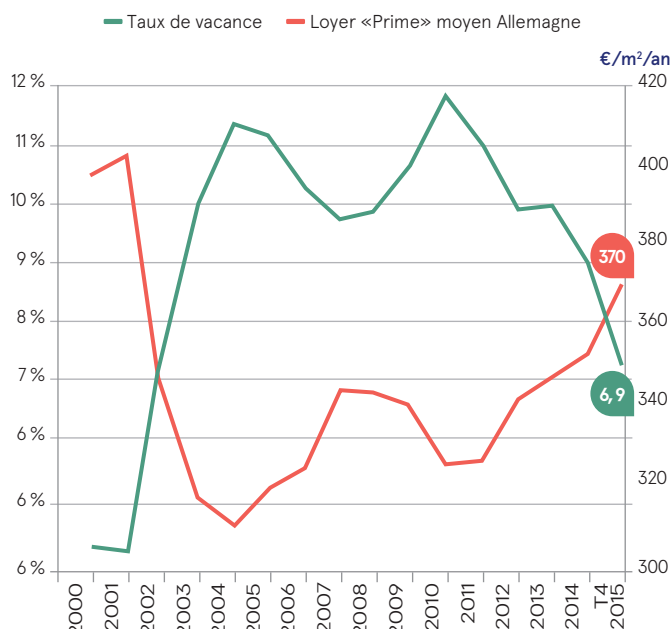
Source : Agence France Trésor, CBRE, Knight Frank, Pôle Études LF GREIM, janvier 2016.

LE MARCHÉ ALLEMAND

L'économie allemande a crû à nouveau de 0,3 % au 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, le PIB a ainsi progressé de 1,7 %, à un rythme plus soutenu que celui enregistré dans la zone euro. Le taux d'emploi, qui mesure le rapport entre la population active occupée et la population en âge de travailler progresse toujours et demeure le plus élevé du continent.

La vigueur de la demande de surfaces de bureaux s'est encore intensifiée en fin d'année. Les commercialisations progressent de 21 % en 2015 en rythme annuel et égalent le niveau de 2007. De nombreuses très grandes transactions se sont concrétisées en toute fin d'année. Les plus forts volumes locatifs ont été enregistrés à Berlin et à Munich. Dans la capitale, la hausse des transactions a atteint 45 %, soutenue par le dynamisme des entreprises de la nouvelle économie, suivie par Munich (+ 24 %).

● Offre et loyer « prime » Berlin, Frankfurt, Hamburg, Munich



Source : CBRE - Pôle Études LF GREIM, février 2016.

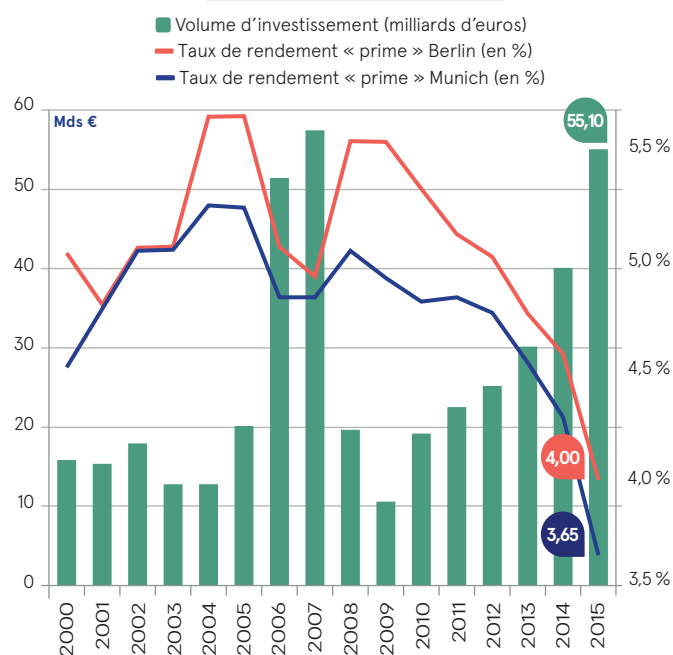
Le recul du taux de vacance moyen s'est consolidé au 4^{ème} trimestre 2015. Il passe de 7,6 % fin septembre à 6,9 % fin décembre et renoue avec son niveau de 2002. Reflet de commercialisations très dynamiques dans ces deux marchés, son repli est particulièrement sensible à Munich et à Berlin. Il remonte pour les surfaces peu qualitatives situées dans les quartiers périphériques de Francfort, confirmant l'absorption rapide de surfaces neuves bien localisées. Le peu de livraisons disponibles qui alimenteront les marchés en 2016 et 2017 devraient encore renforcer ce phénomène. Les loyers « prime » ont augmenté sur les quatre principaux marchés allemands en 2015, une première depuis 2007. Berlin et Munich affichent à nouveau les plus importantes progressions. Les valeurs locatives augmentent plus modestement à Francfort, où le taux de vacance toujours supérieur à 12 % permet aux locataires d'engager des négociations avec les bailleurs.

Les investissements sont restés très soutenus, avec 55,2 Mrds€ engagés en 2015. Ce volume, en hausse annuelle de 32 %, assure une forte liquidité sur les marchés et une rotation rapide des actifs. De nombreuses grandes transactions ont animé le marché en fin d'année, les dix plus importantes ayant même représenté 18 % du volume annuel global. Les investisseurs se positionnent de plus en plus sur des biens core/core+ : 82 % des acquisitions ont concerné ce profil de risque en 2015. Les taux de rendement « prime » ont poursuivi leur ajustement.

Sur les douze derniers mois, ils se sont sensiblement compressés de 65 bps à Munich et de 55 bps à Berlin, moins nettement dans les autres marchés. La prime de risque demeure cependant très confortable, les taux longs allemands diminuant plus rapidement que les taux immobiliers.

Malgré une remontée sensible du pouvoir d'achat en 2015, la vigueur du redressement économique sera inévitablement toujours freinée par les terribles événements survenus en novembre en France. Les prévisions ont ainsi été revues à la baisse, à 1,2 % en 2016, un niveau insuffisant pour entraîner un repli notable du taux de chômage. La demande placée devrait demeurer robuste, portée par les secteurs les plus dynamiques, alors que les entreprises aux activités plus traditionnelles poursuivront leur stratégie d'optimisation dans l'occupation des surfaces. Le loyer « prime » pourrait ainsi progresser, d'autant que l'offre de bureaux neufs demeurera contrainte dans les meilleures zones. Le loyer moyen pourrait progressivement se stabiliser, mais les mesures d'accompagnement resteront conséquentes. Les volumes d'investissement pourraient quant à eux être contraints par la rareté de produits mis en vente adaptés aux exigences des investisseurs. Le taux de rendement « prime » devrait encore baisser, bien que faiblement. Pour autant, les investisseurs demeureront en forte concurrence pour les bons produits, confirmant le potentiel de croissance des loyers à moyen terme.

● **Marché de l'investissement**



Source : CBRE - Pôle Études LF GREIM, avril 2016.

Soutenue par une croissance économique robuste et des créations d'emploi toujours dynamiques, l'activité locative devrait rester importante en 2016. La rareté d'offres de bureaux neufs soutiendra donc les valeurs locatives pour les meilleurs biens. Les marchés allemands demeureront ainsi, à juste titre, la cible privilégiée des investisseurs. Les volumes devraient donc rester significatifs et les taux de rendement « prime » demeureront sous pression. Conjuguée à une hausse des loyers toujours d'actualité pour les actifs de bonne qualité, cette baisse des taux engendrera une nouvelle progression des valeurs vénales en 2016.



FICHE D'IDENTITÉ LFP 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 plafond statutaire**
100 000 000 euros
- **Capital social effectif au 31/12/2015**
48 816 800 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

Xavier LEPINE, Président
Patrick RIVIERE, Vice-Président
Marc BERTRAND, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Groupe La Française
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 France - 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 au 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.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE



Introduction

LFP Europimmo clôture son premier exercice comptable de 18 mois en enregistrant près de 61 millions d'euros de souscriptions au 31 décembre 2015. La dynamique commerciale, dont a bénéficié votre SCPI toute l'année, a permis d'investir dans 4 actifs :

- 3 actifs en Allemagne via la SCI LF Offenbach dont elle détient 50% des parts à fin 2015 : d'abord dans un nouveau quartier au sud de Francfort, puis à Munich et enfin à Düsseldorf. Ces trois immeubles qui représentent près de 30 000 m² de bureaux sont entièrement loués et génèrent un revenu locatif total annuel de 5,2 millions d'euros ;
- une quote-part indivise de 20 % dans l'opération du 400 Promenade des Anglais à Nice, louée à 93% au moment de son acquisition.

Votre SCPI cible des immeubles de qualité situés dans les plus grandes zones urbaines et péri-urbaines au tissu économique dense donnant accès à des marchés locatifs profonds.

Sur la base de ces critères, la SCI LF Offenbach a également signé un compromis de vente en fin d'année pour un nouvel actif à Hambourg, idéalement situé dans le nouveau quartier des Docks, à toute proximité de la spectaculaire salle de concert « Philharmonie de l'Elbe » qui sera inaugurée en 2017.

Les bons résultats de LFP Europimmo sur ce premier exercice ont permis d'avancer la date de la première distribution à fin janvier 2016 avec un versement de 45,60 euros par part (sur une base de 12 mois de jouissance).

● Politique et enjeux 2016

Pour 2016 et en fonction du rythme des souscriptions, il est prévu de poursuivre une politique active d'investissements en Europe en maintenant un recours au financement à hauteur d'environ 30% de la valeur des actifs achetés.

De nouvelles opérations, à Paris, en indivision sur un important immeuble, et toujours dans les grandes villes allemandes, notamment en centre-ville de Berlin et Francfort, étaient à l'étude en fin d'année pour permettre de répondre à cet objectif.

Le rythme de distribution quant à lui, évoluera pas ; il sera semestriel au titre de l'année 2016 puis trimestriel dès 2017.

La SCPI LFP Europimmo a pour objectif une collecte de 200 à 300 millions d'euros d'ici 2 ans.

Lancée en 2014, la SCPI LFP Europimmo à capital variable investit en Europe en immobilier d'entreprise. Sa stratégie d'allocation géographique vise en premier lieu l'Allemagne, puis la France en diversification de portefeuille et potentiellement d'autres pays selon les opportunités. La SCPI est gérée par La Française Real Estate Managers, avec une équipe de spécialistes basée à Francfort.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital effectif	48 816 800,00 €
Nombre de parts	61 021
Capitalisation	61 021 000,00 €
Nombre d'associés	873
Valeur de réalisation	927,46 €
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	920,00 €
Valeur ISF pour 2016*	920,00 €
Distribution de l'exercice 2015**	45,60 €

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

** Correspond au dividende perçu par un associé présent sur l'ensemble de l'exercice.

Taux de distribution sur valeur de marché 2015 (DVM)***	4,56 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2015****	ND
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)

		2015	
Compte de résultat au 31 décembre (en euros)			
Produits de la SCPI		6 477 111,89	
dont loyers		116 093,19	
Total des charges		5 257 007,91	
Résultat		1 220 103,98	
Dividende		855 824,60	
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre (en euros)			
Capital social		48 816 800,00	
Total des capitaux propres		55 805 777,87	
Immobilisations locatives		43 238 979,40	
		Global 2015	Par part 2015
Autres informations (en euros)			
Bénéfice		1 220 103,98	65,01*
Dividende		855 824,60	45,60*
Patrimoine (en euros)			
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)		56 695 814,39	929,12
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières		44 027 442,52	721,51
Valeur comptable		55 805 777,87	914,53
Valeur de réalisation		56 594 240,99	927,46
Valeur de reconstitution		64 833 419,93	1 062,48

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

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	43 238 979,40
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	12 566 798,47
Valeur comptable	55 805 777,87
Valeur comptable ramenée à une part	914,53

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	44 027 442,52
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	12 566 798,47
Valeur de réalisation	56 594 240,99
Valeur de réalisation ramenée à une part	927,46

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	56 594 240,99
Frais d'acquisition des immeubles	2 976 255,11
Commission de souscription	5 262 923,83
Valeur de reconstitution*	64 833 419,93
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 062,48

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

MARCHÉ DES PARTS SUR L'ENSEMBLE DE L'EXERCICE

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	61 021	NS
Parts retirées avec contrepartie	-	-
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	116	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	-	-
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

Au cours de ce premier exercice social, la SCPI a collecté près de 61 millions d'euros, affectés en totalité au financement des opérations immobilières décrites ci-après.

Évolution du patrimoine

Depuis sa constitution, la SCPI LFP Europimmo a réalisé **1 investissement en France en direct pour un montant de 8 383 478 euros HT AEM*** et un rendement prévisionnel de 5,86%. Elle a également participé au financement de **3 acquisitions par l'intermédiaire de la SCI LF Offenbach à hauteur de 35 390 962 euros.**

Investissements en direct

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI (€)	Commentaire
01-oct.	BUR	20%	8 383 478	<p>400 Promenade des Anglais - 06 NICE Situé au sein du quartier d'affaires de l'Arenas, l'actif bénéficie d'une exceptionnelle visibilité face à l'aéroport Nice Côte d'Azur. Conçu par ABC Architectes et construit par Icade Tertian et Cogedim, l'immeuble livré en 2004 a remporté la Pyramide d'Or en 2005. Il développe une surface utile de 10 577 m² en R+7 sur 5 sous-sols offrant 279 places de stationnement. L'ensemble est loué à 93% à 17 locataires pour un revenu annuel de 2,3 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 41,9 millions d'euros AEM* et sur la base d'un loyer potentiel de 2,45 millions d'euros HT HC, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,86%.</p>
Total			8 383 478	

* AEM : Acte En Main.

Investissements en Allemagne via la SCI LF Offenbach

La SCI LF Offenbach a pour objectif d'investir en Allemagne, pour le compte des SCPI du groupe La Française.

En 2015, elle a réalisé 3 investissements pour un montant net de 101,4 millions d'euros financés à hauteur de :

- 32,1 millions d'euros par des emprunts hypothécaires ;
- 70,83 millions d'euros par des participations de différentes SCPI sous forme d'augmentations de capital dont 35,4 millions d'euros apportés par LFP Europimmo.

À l'issue de ces différentes augmentations de capital, votre SCPI détient 50% de la SCI LF Offenbach au 31 décembre 2015.

Date de signature	Type	% de détention de la SCI*	Apport en capital de votre SCPI (€)	Investissements de la SCI LF Offenbach
17-fév.	BUR	50%	7 015 000	<p>Hafeninsel 9 - OFFENBACH Cet immeuble livré en janvier 2015, développe une surface de 6 100 m² en R+6 à usage de bureaux et restaurant d'entreprise et dispose de 120 emplacements de stationnement dans un parking en silo voisin. Il est situé au sud de la ville de Francfort, dans un nouveau quartier réalisé au bord du Main et bénéficiant d'une très bonne desserte. L'actif est loué en totalité au groupe Saint-Gobain dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans pour un loyer annuel de 1,17 million d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 21 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,56%. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 30,83%.</p>
31-juil	BUR		12 400 140	<p>Laimer Atrium - Landsberger Strasse 314 - MUNICH Cet ensemble immobilier construit en 2002, développe une surface de 14 374 m² à usage de bureaux en R+6 avec 184 emplacements de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol. Il est situé sur une artère à vocation tertiaire reconnue et bénéficie d'un accès direct à la gare centrale de la ville avec la station « Laim » de la ligne express S-Bahn, au pied du site. L'actif est loué à 100% auprès de 12 locataires dont Deutsche Bahn avec une durée résiduelle moyenne des baux de 4 ans et pour un loyer annuel de 2,3 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 43,6 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,23%. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 29,76%.</p>
30-oct.	BUR		15 975 822	<p>Elisabethstrasse 65 - DUSSELDORF Cet immeuble construit en 2000 développe une surface de 8 695 m² de bureaux et archives avec 37 emplacements de stationnement en sous-sol. Il bénéficie d'une excellente situation au coeur de la Ville, donnant directement sur le Kirchplatz, à proximité du quartier bancaire. Également bien desservi par plusieurs lignes de tram, la future ligne de métro « werbahn » se situera au pied de l'actif. L'ensemble est loué à 100% auprès d'un locataire unique pour un revenu annuel de 1,7 million d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 36,8 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 4,61%. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 34,28%.</p>
Total			35 390 962	

* % de détention du capital de la SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées au cours de l'exercice.

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Les cessions de l'exercice - Néant.

Gestion du patrimoine

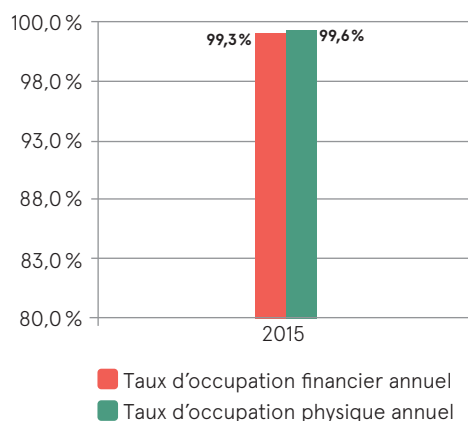
Aucun mouvement locatif n'est intervenu au cours de l'exercice.

Les surfaces mentionnées au 3^{ème} trimestre concernent des locaux de réserves dans l'immeuble acquis à Dusseldorf et au 4^{ème} trimestre dans l'immeuble acquis à Nice.

	2014	1T2015	2T2015	3T2015	4T2015	Exercice
Surface relouée	0	0	0	0	1928	1 928
Surface libérée	0	0	0	(18)	(2 119)	(2 137)
Surface renouvelée	0	0	0	0	0	0
Surface acquise vacante	0	0	0	(22)	(187)	(209)
Surface vendue vacante	0	0	0	0	0	0
Solde vacant en fin de période	0	0	0	18	209	209

Taux d'occupation

Au terme de ce premier exercice, le taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, sont les suivants :



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.

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) à la Française

Depuis 2012 et la création de son premier OPCI ISR, La Française Real Estate Managers a généralisé sa méthode d'évaluation à l'ensemble de son patrimoine existant et aux actifs à l'acquisition. Cette orientation est fondée sur la conviction que la prise en compte de facteurs sociaux et environnementaux, d'éthique et de gouvernance assure la performance financière des sommes investies à moyen et long terme.

Près de 80 critères sont ainsi pris en compte dans l'évaluation environnementale et sociale de chaque actif à travers l'utilisation d'une grille d'analyse développée en interne.

Cette approche innovante est pour le groupe une réponse adaptée à une demande de plus en plus qualitative en matière de confort et de bien-être pour les utilisateurs.

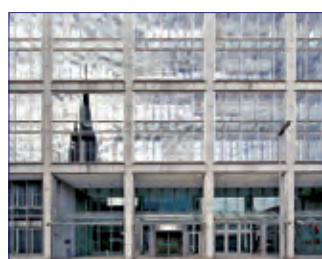
Parallèlement, les nombreuses réglementations en cours et à venir telles que la mise en place d'annexes environnementales, l'obligation de réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique, ou l'obligation pour les grandes entreprises de réaliser des audits énergétiques* obligent le propriétaire à mettre en place des procédures d'audit et de suivi de la performance environnementale.

Évolution du marché et renforcement réglementaire créent les conditions d'une approche plus systémique des actifs reposant sur le contrôle (ou l'évaluation) et l'optimisation de la performance.

*Loi DDADUE du 16 juillet 2013 (loi portant Diverses Dispositions d'Adaptation au Droit de l'Union Européenne dans le domaine du développement durable) impose la réalisation d'un audit énergétique aux grandes entreprises avant le 5 décembre 2015, à renouveler tous les 4 ans.



400 Promenade des Anglais - 06200 NICE



Elisabethstrasse 65 - DUSSELDORF
Allemagne



Laimer Atrium - Landsberger Strasse 314 -
MUNICH - Allemagne



Hafeninsel 9 - OFFENBACH - Allemagne

Expertises et répartition du patrimoine

Cette SCPI a acquis au cours de l'année une quote-part de 20 % d'un seul et unique actif détenu en direct. Cette quote-part est valorisée à hauteur de 7 900 000 euros hors droits au 31 décembre 2015. Par ailleurs, elle détient des parts de la SCI LF Offenbach qui a acquis 3 actifs immobiliers en Allemagne au cours de l'exercice.

● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015

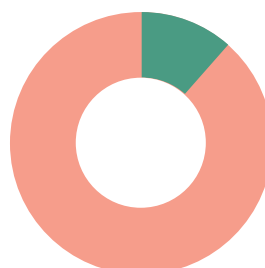
Au 31 décembre 2015, la surface en exploitation de LFP Europimmo est de 16 469 m².

● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



■ 100,00 % Bureaux

● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



■ 12,84 % France ■ 81,16 % Étranger

● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2015*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris						
Île de France						
Régions	7 900 000,00				7 900 000,00	13,93%
Étranger	48 795 814,39				48 795 814,39	86,07%
Total euros	56 695 814,39				56 695 814,39	
Total %	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).

Endettement

Le recours à l'endettement bancaire ou l'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 2015 conformément à l'autorisation de l'assemblée générale en date du 29 juillet 2014 ; limité à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs.

Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2015

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2015		59,07
Autorisation statutaire (en % maximum de la valeur des acquisitions)	30,00 %	17,72
Dettes et engagements sur acquisition au 31 décembre 2015	27,17 %	16,05
Dont emprunts et découverts bancaires	27,17 %	16,05
Dont opérations immobilières en VEFA	0,00 %	0,00

Dans le cadre des emprunts et découverts bancaires, la SCPI a octroyé les garanties suivantes :

- suretés réelles immobilières sur les actifs détenus par la SCI LF Offenbach ;
- cessions Dailly ;
- condition de subordination au profit du prêteur.

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 106 % de la valeur des actifs.

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de ce premier exercice social de votre SCPI.



GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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 LFP 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.

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 108 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 530 695 euros, pour 72 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>



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

* Compte tenu de la date de constitution, les éléments figurant au tableau tiennent également compte de la période courant du 31 juillet 2014 au 31 décembre 2014.

⁽¹⁾ Diminué des retraits éventuels.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

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

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} jour de l'exercice.

(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

Néant

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DE L'EXERCICE (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

	2015	
	(euros)	%
REVENUS		
Recettes locatives brutes	68,13	98,19
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,26	1,81
Produits divers		
TOTAL DES REVENUS	69,39	100,00
CHARGES		
Commission de gestion	0,74	1,07
Autres frais de gestion*	1,36	1,96
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges immobilières non récupérées	2,28	3,28
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	4,38	6,31
Amortissements nets		
- patrimoine		
- autres (charges à étaler)		
Provisions		
- dotation provision pour grosses réparations		
- dotation nette aux autres provisions**		
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES		
TOTAL DES CHARGES	4,38	6,31
RÉSULTAT	65,01	93,69
Affectation au report à nouveau	19,41	27,97
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	45,60	65,72
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	45,45	65,50

* 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)

	Durant l'année 2015
Fonds collectés	60 562 237,63
Cessions d'immeubles	
Plus et moins values sur cessions	
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(5 120 739,14)
Achats d'immeubles	(7 848 017,40)
Achats de parts de sociétés immobilières	(35 390 962,00)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	12 202 519,09

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 LFP Europimmo sont constitués :

- de revenus fonciers de source française ou étrangère (Allemagne exclusivement pour l'exercice 2015) 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.

Conformément à la convention fiscale franco-allemande, les revenus fonciers générés en Allemagne donnent lieu à un impôt prélevé à la source en Allemagne. Ces revenus sont 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.

- 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 2015 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	931 552
<i>dont revenu de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt</i>	1 237 930
Autres charges déductibles	93 337
Intérêts d'emprunt	178 660
Revenu net	644 889
Soit par part pleine jouissance	34,36
Revenu Financier	
Revenu	6 756
Soit par part pleine jouissance	0,36
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,21

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	1 220 103,98
Réintégration	
Déduction	174 544,30
Résultat fiscal	1 045 559,68
* Plus ou moins-values comptables comprises.	
	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	1 220 103,98
Réintégration	
Déduction	174 544,30
Résultat fiscal	1 045 559,68
* Plus ou moins-values comptables comprises.	

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 au 31/12/2015, des 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 31/12/2015								
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 DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes diverses modifications des statuts de votre SCPI. Certaines de ces modifications sont motivées par des clarifications et par des précisions et n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI (2). D'autres modifications ont trait au développement et à la stratégie de votre SCPI (1).

I - MODIFICATIONS AYANT TRAIT AU DÉVELOPPEMENT ET À LA STRATÉGIE DE VOTRE SCPI

1.1 Modification du capital maximum statutaire (article VII des statuts)

Votre SCPI étant à capital variable, le capital social peut être augmenté dans la limite du capital maximum fixé dans les statuts. Compte tenu de l'appétence des porteurs pour votre SCPI, ledit capital maximum statutaire devrait être atteint au cours de l'année 2016. Dans un souci de gestion optimale et d'une plus grande mutualisation, il vous est proposé d'augmenter le capital maximum statutaire, plafond en deçà duquel les souscriptions peuvent être reçues, et de le porter de 100 000 000 € à 300 000 000 €.

Nouvelle rédaction de l'article VII Capital social :

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du « xxx », il a été fixé à trois cent millions d'euros (300 000 000 €). »

1.2 Modification de la limite dans laquelle la société de gestion peut contracter des emprunts (article XVI des statuts)

Depuis sa constitution, et conformément à ses statuts, votre SCPI est autorisée par décision de l'assemblée générale à contracter des emprunts dans la limite de 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements, soit une limite excédant l'autorisation statutaire fixée à 15 % de la capitalisation.

Il vous est proposé de porter l'autorisation statutaire de la société de gestion de contracter des emprunts à 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer

ses investissements, en lieu et place de 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Nouvelle rédaction des paragraphes 4 à 7 de l'article XVI :

Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

« [...] La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite **d'un montant maximum correspondant à 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède. de 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements.**

Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.

*Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° du 1 de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et pourra être modifiée par une décision d'assemblée générale **extraordinaire dans la limite d'un montant maximum qui sera fixé de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.** Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, sentir des garanties **conformément à l'article L214-102 du Code monétaire et financier nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts.** [...] »*

2 - MODIFICATIONS STATUTAIRES MOTIVÉES ESSENTIELLEMENT PAR DES PRÉCISIONS ET DES CLARIFICATIONS

Objet	Objectif recherché	Modification proposée
Article III Dénomination sociale	Mettre en conformité le nom de votre SCPI avec la nouvelle dénomination du Groupe La Française	Nouvelle dénomination sociale « LF EUROPIMMO » au lieu de « LFP EUROPIMMO » Nouvelle rédaction de l'article III : « La société a pour dénomination : LFP EUROPIMMO. »
Article XIII Distribution applicable aux parts démembrées	Clarifier dans les statuts les modalités de distribution en cas de démembrement de propriété des parts et préciser que les dividendes, qu'elle qu'en soit la nature, sont versés à l'usufruitier (à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire)	Insertion d'un dernier paragraphe à l'article XIII : « La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

Objet	Objectif recherché	Modification proposée
Article XIV Transmission des parts - nantissement	Constatant l'incompatibilité des évolutions récentes de la réglementation américaine applicable aux porteurs de parts de SCPI, et par conséquent l'impossibilité de proposer les parts aux US Person, il est préférable de préciser que les parts ne pourront être vendues aux Etats-Unis d'Amérique ou à des ressortissants des Etats-Unis d'Amérique	Nouveau titre de l'article XIV intitulé « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » au lieu de « Transmission des parts – Nantissement » Insertion d'un paragraphe 4 : « 4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l' "Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des États-Unis d'Amérique. Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC"). La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »
Article XVIII, 2° Commission de souscription	Supprimer la commission dérogatoire en cas de souscription supérieure à 2 000 000 euros	Nouvelle rédaction du paragraphe 2 « Commission de souscription » de l'article XVIII : <i>« Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, une commission de souscription égale à 8% HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription. Cette commission est réduite de moitié dans l'hypothèse d'une souscription supérieure à 2 000 000 €.</i> <i>Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.</i> <i>Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime de souscription. »</i>
Article XX Désignation des membres du Conseil de surveillance	Préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance en cas de démission ou de décès d'un membre pendant l'exercice de ses fonctions	Nouvelle rédaction du paragraphe 1 de l'article XX : « 1 Nomination <i>Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.</i> <i>Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de sept membres au moins pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze, et de douze membres au maximum.</i> <i>Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.</i> En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'a pas encore expiré Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur. Quand Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. <i>Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures. À titre exceptionnel et afin que la composition du conseil de surveillance soit composée d'un maximum d'associé non fondateurs, les mandats des premiers membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale tenue en 2015.»</i>
Article XXVII Répartition des résultats	Rappeler que la commission de souscription peut être prélevée sur la prime d'émission, comme indiqué dans la note d'information	Nouvelle rédaction du dernier alinéa à l'article XXVII : <i>«[...] Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »</i>

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

La société de gestion.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif au premier exercice social de notre SCPI d'une durée exceptionnelle de 18 mois.

Pour accomplir notre mission depuis notre nomination en juin 2015, nous avons bénéficié du concours de la société de gestion qui nous a régulièrement communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires, et du commissaire aux comptes qui a répondu à toutes nos questions.

Au cours de nos réunions, nous avons examiné les comptes de la période écoulée ainsi que le marché des parts, les projets d'investissements et la situation du patrimoine, recevant sur ces points toutes les explications nous permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LFP Europimmo, ouverte en septembre 2014, a augmenté progressivement au cours de ce premier exercice. Ainsi, au 31 décembre 2015, le capital social s'élève à 48 816 800 euros divisé en 61 021 parts réparties entre 873 associés. La capitalisation s'établit à 61 021 000 euros.

Aucune demande de retrait n'a été enregistrée au cours de l'exercice.

Compte tenu des perspectives de collecte, il est proposé par la société de gestion de porter le capital maximum de 100 millions à 300 millions.

PATRIMOINE

La collecte a ainsi permis à la SCPI de procéder à l'acquisition de ses premiers actifs répondant à la stratégie d'investissement décrite dans la note d'information. À l'exception de l'actif acquis à Nice, en indivision avec d'autres SCPI du groupe (quote part 20 %), les investissements ont été réalisés en Allemagne et de manière indirecte via une SCI (SCI LF Offenbach) dont les associés sont tous des SCPI gérées par le groupe.

L'actif acquis en France, situé à Nice sur la Promenade des Anglais, développe une surface de 2 115 m² et comprend 56 emplacements de parking pour la quote part de la SCPI. Il s'agit d'un actif à usage de bureaux, multi locataires, loué à 93 %. Il présente un taux de rendement de 5,86 % en 2015.

La SCPI a par ailleurs souscrit à plusieurs reprises au capital de la SCI LF Offenbach pour un montant total de 35 390 962,00 euros, lui permettant de détenir 50 % du capital de cette SCI au 31 décembre 2015. Cette SCI a elle-même procédé à trois acquisitions au cours de l'exercice, à savoir :

- l'acquisition le 17 février 2015 d'un actif neuf certifié Leed/Level Gold situé à Offenbach, près de Francfort, pour un prix de 21,1 M€ acte en mains. Cet actif de bureaux développe une surface de 6 100 m². L'immeuble est loué à 100 % à Saint-Gobain au moyen d'un bail d'une durée ferme de 15 ans. Cette acquisition a été financée à hauteur de 31 % par recours à l'emprunt bancaire. Le taux de rendement prévisionnel s'élève à 5,56 % hors endettement en 2015 ;
- l'acquisition le 31 juillet 2015 d'un actif situé à Munich datant de 2002 pour un prix de 43,7 M€ acte en mains, développant une surface de 13 918 m², et comprenant 184 emplacements de parking. Il est loué à 100 % auprès de 12 locataires dont la durée résiduelle des baux est de 4 ans. Cet actif financé, à hauteur de 30 % par recours à l'emprunt bancaire, présente un taux de rendement de 5,23 % hors endettement en 2015 ;
- l'acquisition le 30 octobre 2015 d'un actif datant de 2000 situé à Düsseldorf, pour un prix de 36,8 M€ acte en mains. Cet immeuble de bureaux développe une surface de 8 695 m² et dispose de 37 emplacements de parking. Cet actif est

loué à 100 % auprès d'un locataire. Financé à hauteur de 31 % par recours à l'emprunt bancaire, il présente un taux de rendement de 4,61 % hors endettement en 2015.

Aucune cession d'actif n'est intervenue.

Au regard de ces premiers actifs, le taux d'occupation financier du patrimoine s'est ainsi établi à 99,3 % au titre de l'exercice.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2015, à 44 027 442,52 euros, dont 36 127 442,52 euros pour la valeur nette réévaluée de la participation de la SCPI dans la SCI investissant en Allemagne. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 1 062,48 euros.

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

COMPTES SOCIAUX

Le résultat de l'exercice ressort à 1 220 103,98 euros. Ramené à une part, ce résultat correspond à un montant de 65,01 euros. La première distribution est intervenue en janvier 2016 au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2015 (exercice d'une durée exceptionnelle de 18 mois) et s'est élevée à 45,60 euros par part en jouissance.

Quant au budget 2016, celui-ci traduit la poursuite des investissements, et fait apparaître un résultat comptable par part de 51,73 euros. Le résultat réalisé en 2015 et cette prévision devraient permettre de distribuer un montant de 45,60 euros par part en 2016.

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. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres de votre conseil proposent la mise en place à compter du 1^{er} janvier 2016, d'une indemnité fixée à 18 000 euros au titre de leur mission, et ce jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement à l'ensemble des modifications statutaires proposées relatives notamment à l'augmentation du capital social maximum et à la modification de l'autorisation donnée à la société de gestion de souscrire des emprunts.

PROJETS DE RÉOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 3 mars 2016 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2015 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,
François RINCHEVAL, Président.**



TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 48 816 800,00 euros et un bénéfice net de 1 220 103,98 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 RÉOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice distribuable de 1 220 103,98 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 855 824,60 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report report à nouveau une somme de 364 279,38 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

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 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
55 805 777,87 euros, soit 914,53 euros par part ;
- valeur de réalisation :
56 594 240,99 euros, soit 927,46 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
64 833 419,93 euros, soit 1 062,48 euros par part.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme au nom de la société et des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la société détient une participation, dans la limite de 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la Société.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe à 18 000 euros le montant de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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 2016.

L'assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas eu de prélèvement sur le poste prime d'émission effectué au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

HUITIÈME RÉOLUTION

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.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Dénomination de la société - Modification corrélative de l'article III des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de dénommer la société LF EUROPIMMO et de modifier corrélativement l'article III des statuts comme suit :

Article III : Dénomination

Ancienne version :

« La Société a pour dénomination LFP EUROPIMMO. »

Nouvelle version :

« La Société a pour dénomination LF EUROPIMMO. »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Augmentation du capital maximum statutaire - Modification corrélative de l'article VII des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de porter le capital social maximum de cent millions (100 000 000) euros à trois cent millions (300 000 000) euros, l'article VII des statuts sera par conséquent modifié comme suit :

Article VII : Capital Social Maximum

Ancienne version :

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à cent millions (100 000 000) euros. »

Nouvelle version :

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du « xxx », il a été fixé à trois cent millions (300 000 000) euros. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision relative aux distributions pour les parts démembrées - Modification corrélative de l'article XIII des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts les modalités de distributions applicables aux parts dont la propriété est démembrée et d'ajouter à la fin de l'article XIII des statuts le paragraphe rédigé comme suit :

Article XIII : Droits des Parts

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique - Modification corrélative de l'article XIV des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts l'absence d'enregistrement des parts de la SCPI dans un État des États-Unis d'Amérique et, corrélativement de modifier le titre de l'article XIV des statuts anciennement intitulé « Transmission des parts - Nantissement », ainsi que d'ajouter un paragraphe 4. audit article XIV des statuts comme suit :

Article XIV : Transmission des parts - Nantissement - Absence d'enregistrement des parts dans un État des États- Unis d'Amérique [...]

« 4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l' "Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'autorisation statutaire de souscrire des emprunts - Modification corrélative de l'article XVI des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'autorisation de la société de gestion de recourir à l'endettement prévue aux statuts et de substituer corrélativement aux alinéas 4 à 7 de l'article XVI des statuts les alinéas rédigés comme suit :

Article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Ancienne rédaction :

« [...] La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et pourra être modifiée pour une décision d'assemblée générale extraordinaire. En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier. [...] »

Nouvelle rédaction :

« [...] La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements.

Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.

Cette limite est applicable à l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et pourra être modifiée par une décision d'assemblée générale extraordinaire, dans la limite d'un montant maximum qui sera fixé de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SIXIÈME RÉOLUTION

Précision relative à la commission de souscription - Modification corrélative de l'article XVIII des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de supprimer la réduction statutaire de la commission de souscription pour les souscriptions supérieures à 2 millions d'euros et de modifier corrélativement l'article 2 de l'article XVIII des statuts comme suit :

Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion

Ancienne rédaction :

« 2. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, une commission de souscription égale à 8 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription. Cette commission est réduite de moitié dans l'hypothèse d'une souscription supérieure 2 000 000 euros.

Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription. »

Nouvelle rédaction :

« 2. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, une commission de souscription égale à 8 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime de souscription. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Précision sur les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance -

Modification corrélative de l'article XX des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le paragraphe 1 de l'article XX des statuts comme suit :

Article XX : Conseil de Surveillance

1. Nomination

Ancienne rédaction :

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

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.

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

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

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

À titre exceptionnel et afin que la composition du conseil de surveillance soit composée d'un maximum d'associé non fondateurs, les mandats des premiers membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale tenue en 2015. »

Nouvelle rédaction :

« 1. Nomination

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

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

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

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

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

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

HUITIÈME RÉOLUTION

Précision de la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission – Modification corrélative de l'article XXVII des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission et de modifier corrélativement le dernier alinéa de l'article XXVII des statuts comme suit :

Article XXVII : Répartition des résultats

Ancienne rédaction :

«[....] Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

Nouvelle rédaction :

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour les 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.

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

Exercice de 18 mois clos au 31/12/2015

	EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives	43 238 979,40	44 027 442,52
Terrains et constructions	7 848 017,40	7 900 000,00
Constructions sur sol d'autrui		
Immobilisations corporelles en cours		
Autres immobilisations locatives		
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	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	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	1 447 555,15	1 447 555,15
Locataires et comptes rattachés	41 197,58	41 197,58
Provisions pour dépréciation des créances		
Créances fiscales et sociales	891 158,58	891 158,58
Fournisseurs et comptes rattachés		
Autres créances	515 198,99	515 198,99
Provisions pour dépréciation des autres créances		
Valeurs de placement et disponibilités	12 548 521,54	12 548 521,54
Valeurs mobilières de placement	489 690,26	489 690,26
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	12 058 831,28	12 058 831,28
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes	(1 429 278,22)	(1 429 278,22)
Dettes financières	(68 909,11)	(68 909,11)
Dettes d'exploitation	(498 499,36)	(498 499,36)
Dettes diverses	(861 869,75)	(861 869,75)
TOTAL III	12 566 798,47	12 566 798,47
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
TOTAL IV		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	55 805 777,87	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		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 2015 (EUROS)⁽¹⁾

Exercice de 18 mois clos au 31/12/2015

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
Capital		48 816 800,00	48 816 800,00
Capital souscrit		48 816 800,00	48 816 800,00
Capital en cours de souscription			
Primes d'émission		6 624 698,49	6 624 698,49
Prime d'émission		11 745 437,63	11 745 437,63
Prime d'émission en cours de souscription			
Prélèvement sur prime d'émission		(5 120 739,14)	(5 120 739,14)
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			
Fonds de réinvestissement			
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice		364 279,38	364 279,38
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire		1 220 103,98	1 220 103,98
Acomptes sur distribution		(855 824,60)	(855 824,60)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte			
TOTAL GÉNÉRAL		55 805 777,87	55 805 777,87

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

Exercice de 18 mois clos au 31/12/2015

CHARGES	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	96 095,84
Charges ayant leur contrepartie en produits	50 568,26
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Grosses réparations et travaux exceptionnels	
Charges immobilières non récupérables	45 527,58
Charges locatives non récupérables	4 917,76
Charges locatives sur locaux vacants	40 609,82
Autres charges immobilières non récupérables	
CHARGES D'EXPLOITATION	5 160 849,10
Diverses charges d'exploitation	4 524 999,46
Rémunération de la société de gestion	13 966,56
Honoraires	10 870,00
Autres services extérieurs	14 574,19
Impôts, taxes et versements assimilés	699,21
Autres charges	4 484 889,50
Dotations aux amortissements d'exploitation	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	61,86
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1,11
TOTAL DES CHARGES	5 257 007,91
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	1 220 103,98
TOTAL GÉNÉRAL	6 477 111,89

PRODUITS	31/12/2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	1 329 322,17
Produits de l'activité immobilière	166 661,45
Loyers	116 093,19
Charges facturées	50 568,26
Produits des activités annexes	
Revenus des titres immobilisés	1 162 660,72
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	5 124 217,14
Reprises d'amortissements d'exploitation	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	4 488 367,50
PRODUITS FINANCIERS	23 572,48
Produits financiers	23 572,48
Reprises de provisions sur charges financières	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,10
Produits exceptionnels	0,10
Reprises de provisions produits exceptionnels	
TOTAL GÉNÉRAL	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.

La durée de cet exercice comptable est de 18 mois.

RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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 1er 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 ;
- 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 à 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 ;
- 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'acquitter, 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 oeuvre 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 2015, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 56 695 814,39 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, retraitées de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de 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 oeuvre 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 2015, néant.

Amortissements et prélèvement sur prime d'émission

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

Les commissions de souscription de 8 % du prix de souscription, réduites à 4 % dans l'hypothèse d'une souscription supérieure à 2 000 000 euros, versées à la société de gestion, sont prélevées sur la prime d'émission.

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

Provisions pour dépréciation des créances

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 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives		
Bureaux	7 848 017,40	7 900 000,00
TOTAL	7 848 017,40	7 900 000,00
Immobilisations en cours		
Bureaux	-	-
TOTAL	-	-
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière		
	35 390 962,00	36 127 442,52
TOTAL GÉNÉRAL	43 238 979,40	44 027 442,52

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions		
Acquisitions		7 848 017,40
NICE - 400 Promenade des Anglais	7 848 017,40	
Cessions		
Travaux de restructuration		
Acquisitions de climatisation		
Renouvellements de climatisations existantes		
Sorties de climatisations (renouvellements)		
Autres variations		
Solde des terrains et constructions au 31/12/2015		7 848 017,40
Titres et parts de société à prépondérance immobilière		
Acquisitions		35 390 962,00
SCI LF Offenbach	35 390 962,00	
Solde des titres et parts de société à prépondérance immobilière au 31/12/2015		35 390 962,00

● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

	% de détention
SCI LF Offenbach	50%

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Compte à compte 2015*	Dotation 2015	Montant au au 31/12/2015
Agencements, aménagements installations	5 ans			

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

● RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

	Augmentation 2015	Compte à compte 2015	Dotation 2015	Montant net au 31/12/2015
Frais d'acquisition des immobilisations	635 849,64		(635 849,64)	
TOTAL	635 849,64		(635 849,64)	

RELEVÉ DES PROVISIONS	Néant
AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	Néant
CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR	
Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	14 520,00
Locataires et comptes rattachés	
Autres dettes d'exploitation	
Intérêts courus à payer	55,14
TOTAL	14 575,14
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	
Autres créances d'exploitation	18 302,94
Intérêts courus à recevoir	5 201,71
TOTAL	23 504,65
DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES	
Locataires	41 197,58
Locataires : factures à établir	
Locataires : créances douteuses	
TOTAL	41 197,58
INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	Néant
CHARGES EXCEPTIONNELLES	
Rompus	1,11
TOTAL	1,11
PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Rompus	0,10
TOTAL	0,10
ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS	Néant
PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS	Néant



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 - écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)
Bureaux						
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/15	20	2 115,40	7 848 017,40		7 848 017,40
TOTAL BUREAUX			2 115,40	7 848 017,40		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	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)
Bureaux						
OFFENBACH AM MAIN <i>Propriétaire : SCI LF OFFENBACH</i>	17/02/15	100	6 100,00	21 040 306,98		21 040 306,98
MUNICH <i>Propriétaire : SCI LF OFFENBACH</i>	31/07/15	100	13 918,22	43 571 218,18		43 571 218,18
DUSSELDORF <i>Propriétaire : SCI LF OFFENBACH</i>	30/10/15	100	8 695,00	36 760 222,95		36 760 222,95
TOTAL BUREAUX			28 713,22	101 371 748,11		101 371 748,11

Exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2015

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 de 18 mois clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier LFP 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 de nos 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 13 mai 2016.

Jean-Pierre VERCAMER
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2015

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 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.

Aucun montant n'a été comptabilisé au cours de l'exercice 2015 au titre de cette convention.

● **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 :**

1) 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 2015 s'élève à 13 966,56 euros HT.

2) 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 €.

Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2015 s'élève à 4 484 889,50 euros HT.

3) 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 2015.

4) 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 2015.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016.

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.lafrancaise-group.com