

RAPPORT ANNUEL

2016

EUROPIMMO MARKET



LA FRANÇAISE

Europimmo Market

SCPI d'entreprise à capital variable

Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2017

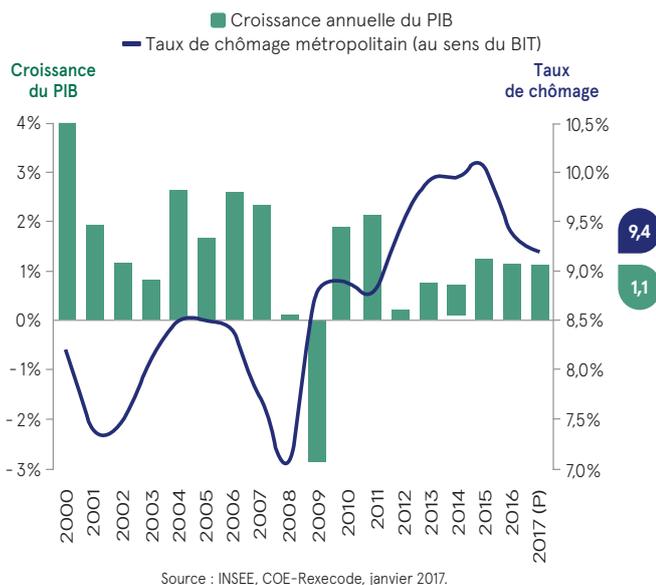
1	Conjoncture	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2016	6
4	Gouvernance et contrôle interne	12
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	14
6	Rapport du conseil de surveillance	17
7	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	19
8	Comptes au 31 décembre 2016	20
9	Annexe	23
10	Composition du patrimoine	27
11	Rapports du commissaire aux comptes	28



L'environnement macro-économique en 2016

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

● Croissance du PIB et taux de chômage en France



L'immobilier d'entreprise en 2016

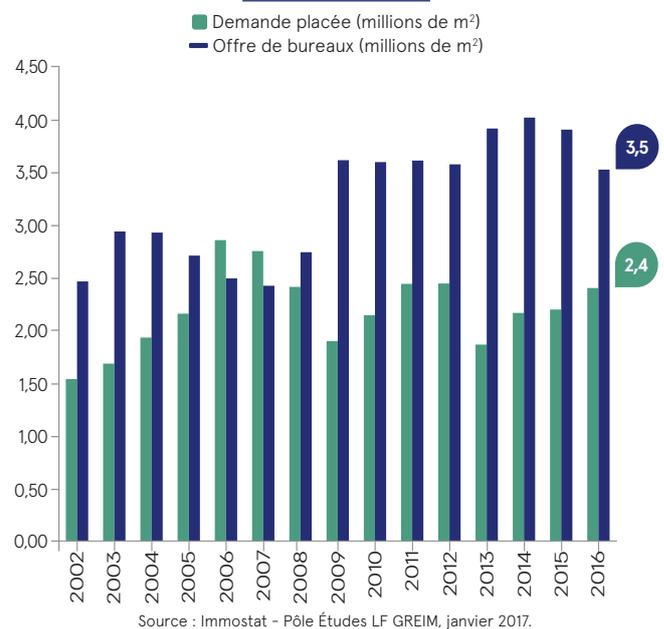
Le marché locatif des bureaux

Progression de la demande placée pour la quatrième année consécutive

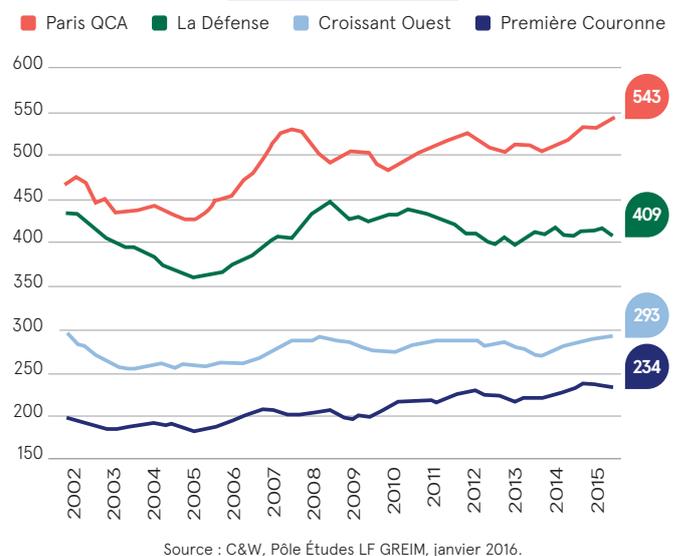
Le marché locatif français a consolidé son embellie cette année, avec un volume annuel de commercialisations de 2,4 millions m², en hausse de 7 % par rapport à 2015. Les prises à bail se sont principalement portées sur les petites et moyennes surfaces et sur les très grandes. Près de la moitié de la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

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

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



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



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

Le marché locatif des commerces

Après avoir augmenté en début d'année, de +8 % sur les Champs-Élysées, les loyers des commerces « prime » de pieds d'immeuble sont restés globalement stables au 2^e semestre 2016. Quelques rues très fréquentées proposent toujours de fortes perspectives de progression, mais elles sont peu nombreuses et très centralisées. Les zones plus secondaires enregistrent toujours des renégociations de la part des enseignes et des baisses de revenus locatifs. Le constat est similaire sur les centres commerciaux, qui subissent, pour les moins dominants d'entre eux, un recul de leur fréquentation et de leurs loyers. Les retail parks attirent en effet des enseignes, traditionnellement représentées dans les centres commerciaux, pour des niveaux de loyers moindres. Ces tendances devraient perdurer dans les prochains mois.

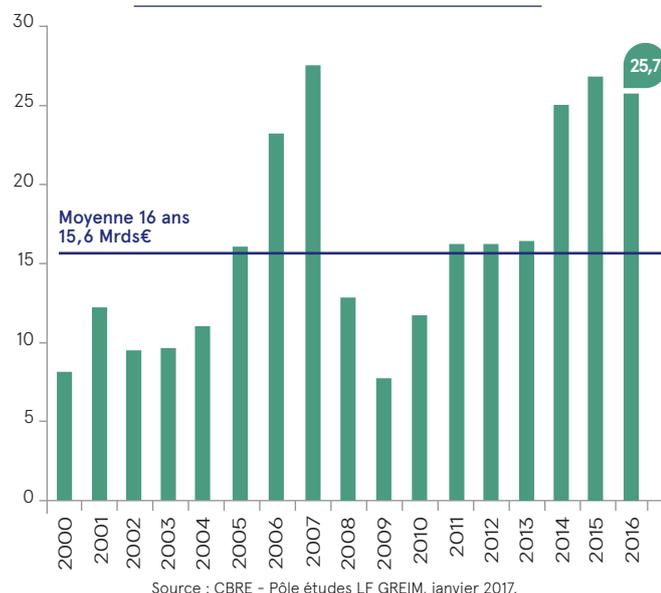
Le marché de l'investissement

Des taux de rendement toujours sous pression

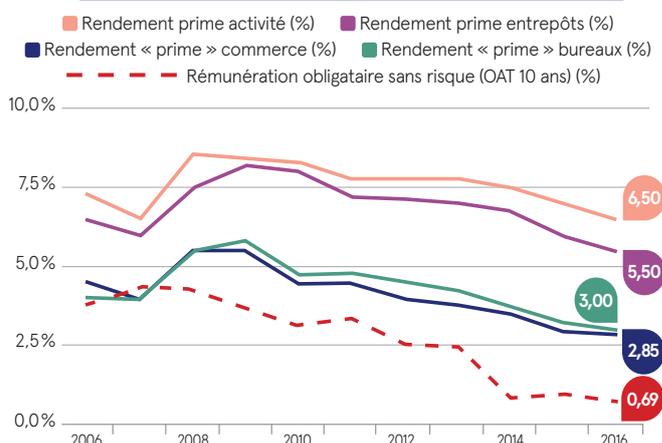
En France, les investissements ont légèrement dépassé les 25 Mrds€ en 2016, un niveau toujours très élevé et stable par rapport à celui enregistré en 2015. Le 2^e semestre a été marqué par une forte activité des investisseurs étrangers, dont les capitaux se sont reportés du Royaume-Uni vers la France,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

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

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

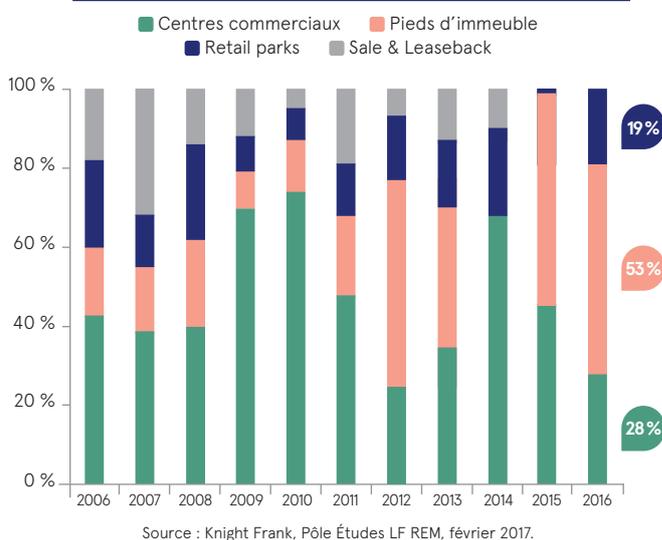


● Taux de rendement « prime » et taux sans risque



Sur le marché des commerces, les investissements ont atteint 3,7 Mrds€ sur l'ensemble de l'année, en retrait par rapport au volume de 2015. Les grandes transactions sont rares, puisque peu de centres commerciaux ont été échangés en 2016. Les commerces de pieds d'immeuble très bien localisés attirent toujours l'appétit des investisseurs mais les produits mis en vente sont rares. De même, les parcs d'activité commerciale attirent, quant à eux, 800 millions €, un niveau d'engagements très important en perspective historique, porté par une grande transaction. En effet, l'acquisition par l'OPCI BNP Paribas Diversipierre du retail park Heron Parc à Villeneuve d'Ascq a représenté à elle seule un volume de 142 millions €, reflétant un taux de rendement inférieur à 5%. Les taux de rendement « prime » ont sensiblement baissé en 2016 sur l'ensemble des formats de commerces. Ils ont tout particulièrement reculé pour les retail parks (-45 points de base) et les commerces de pieds d'immeuble (-35 points de base), dans une moindre mesure pour les centres commerciaux (-20 points de base), où les transactions de produits dominants dans leur zone ont été peu nombreuses. Ils se sont stabilisés au 2^e semestre mais pourraient poursuivre leur contraction dans les prochains mois.

● Commerces : volume d'investissement par produit



Le marché allemand

Un environnement économique toujours dynamique

L'économie allemande a également affiché une activité en progression sensible en 2016. Le Produit Intérieur Brut a ainsi augmenté de 1,9 %, nettement plus fortement que la moyenne européenne. Elle suit une trajectoire bien différente de celle de la France. Ainsi, les perspectives de croissance annuelle, annoncées à 1,6 % pour les deux pays en janvier 2016, avaient

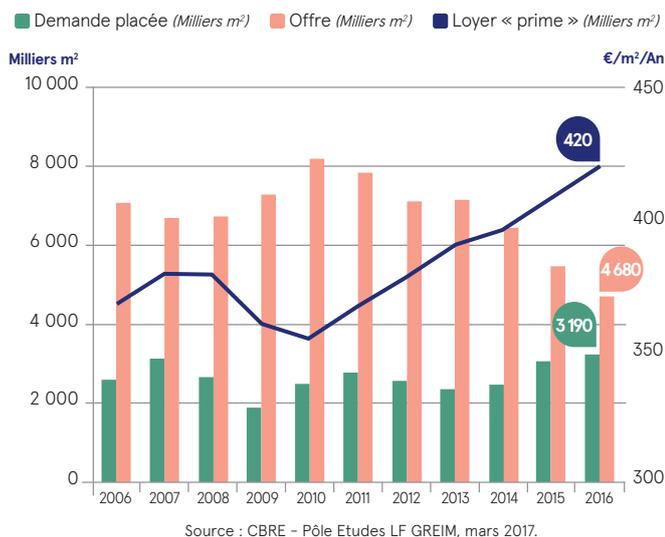
été révisées à la baisse pour la France à 1,2% mais à la hausse pour l'Allemagne à 1,8%. Au final, la croissance effectivement enregistrée a été inférieure aux prévisions en France et supérieures en Allemagne.

Un marché locatif très actif dans les cinq principaux marchés

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

● Demande placée

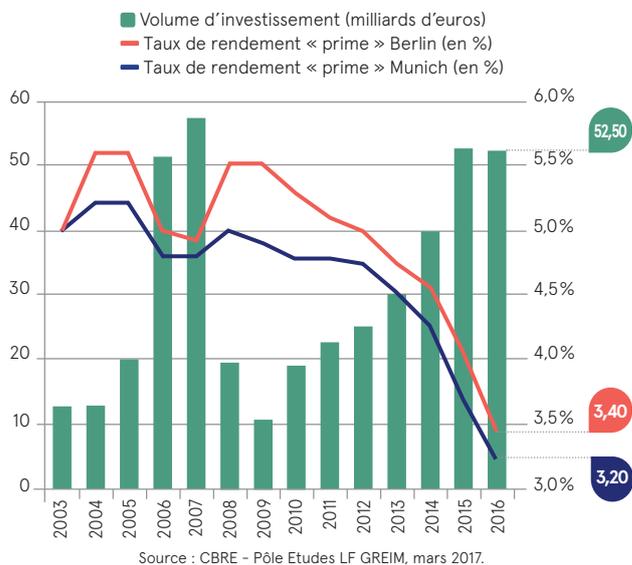
Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich



Des taux de rendement en net repli

En Allemagne, le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité et atteint un volume global de 53 Mrds€, similaire à celui de 2015. Après avoir été en retrait durant les trois premiers trimestres par rapport à l'année dernière, les engagements se sont accélérés au cours des trois derniers mois, confirmant l'appétit des investisseurs pour les actifs situés Outre-Rhin. Un taux d'emploi très élevé, qui stimule la demande, et une offre immédiatement disponible et future contenue confortent la robustesse des valeurs locatives et leur potentiel de progression. Ainsi, les taux de rendement « prime » se sont encore contractés ce trimestre sur l'ensemble des marchés. Pour les bureaux, la baisse a été particulièrement significative à Hambourg, où le taux de rendement accuse un repli de 25 points de base au 4^e trimestre. Malgré la remontée des taux longs, suite à l'élection de Donald Trump aux États-Unis, la prime de risque demeure très favorable à l'investissement immobilier, puisqu'elle s'établissait à 301 points de base en fin d'année. Elle devrait se réduire dans les prochains trimestres, car les taux de rendement pourraient poursuivre leur recul, tant l'engouement des investisseurs pour les marchés allemands est vif. Les valeurs vénales y progresseront donc, d'autant que les loyers devraient encore s'apprécier en 2017.

● Marché de l'investissement



Perspectives 2017

En France

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

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

En Allemagne

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

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

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



Fiche d'identité

EUROPIMMO MARKET



- **Type de SCPI**
SCPI d'entreprise
à capital variable
- **Siège social**
128 boulevard Raspail
75006 Paris
- **Date d'immatriculation**
16 juillet 2015
- **N° immatriculation au RCS**
812 699 304 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
21 juillet 2114
- **Capital social effectif au 31 décembre 2016**
21 031 200 euros
- **Capital plafond statutaire**
100 000 000 euros
- **Visa AMF**
SCPI n° 15-21 du 11 août 2015

Société de gestion de la SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

Directoire

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

Conseil de surveillance

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

Commissaires aux comptes

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

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

Dépositaire de la SCPI

CACEIS Bank - 1/3 place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

Conseil de surveillance de la SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Philippe Georges DESCHAMPS, Président
François RINCHEVAL, Secrétaire
Gérard BAUDIFFIER
Olivier BLICQ
Jean-Luc BRONSART
Marcel CHASSAGNARD
Dominique CHUPIN
François GOUBARD
Damien VANHOUTTE
ACMN VIE

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

Expert immobilier de la SCPI

CB Richard Ellis Valuation
145/151, rue de Courcelles - 75017 Paris

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

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 2022
statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2021.



La SCPI Europimmo Market fait partie de la gamme des SCPI européennes du Groupe La Française. Depuis sa création, en août 2015, cette nouvelle SCPI a collecté 24,7 millions d'euros. Elle a démarré sa phase d'investissement au cours du

2nd semestre 2016 avec ses premières acquisitions qui ont permis de placer la totalité de sa collecte.

La fin de l'année 2016 a été marquée par la réalisation des deux premières acquisitions pour un montant de 33 millions d'euros :

- un immeuble mixte à Lübeck (ville hanséatique d'Allemagne du Nord, dans le Land de Schleswig-Holstein) à usage de commerces dont les loyers représentent 93 % du potentiel de l'actif. Il se situe dans la rue piétonne commerçante principale de la ville et accueille de grandes enseignes de prêt-à-porter ;
- un actif à usage de commerce à Verdun en France, loué à l'enseigne Grand Frais qui répond aux nouveaux formats de distribution et aux nouvelles exigences en matière de consommation.

L'actif de Lübeck a été acquis par le SCI LF Germany Retail qui a eu recours à un crédit hypothécaire auprès d'une banque allemande à hauteur de 38 % et a ainsi permis de bénéficier d'un environnement de taux bas. L'effet de levier obtenu permet d'augmenter le rendement de l'actif.

Ce programme d'investissement a permis de réaliser une première distribution au titre de l'année 2016. Son montant de 22,56 euros par part (sur la base de douze mois de jouissance) a été adressé aux porteurs de parts en janvier 2017.

L'objectif premier d'Europimmo Market en 2017 repose sur la poursuite de sa collecte tout en continuant d'étoffer son patrimoine avec une sélection d'actifs en adéquation avec sa stratégie d'investissement faisant appel à plusieurs critères :

- commerces qui répondent aux nouvelles attentes des commerçants et aux nouveaux modes de consommation ;
- actifs situés en Europe, majoritairement en Allemagne et en France ;
- actifs de commerces situés dans les régions à densité commerciale établie et possédant potentiellement un taux de fréquentation et un niveau de pouvoir d'achats élevés ;
- actifs logistiques situés à proximité de zones économiques dynamiques et des grandes agglomérations dans des régions centrales de communication et de transport.

LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2016	2,26 %
Prix de souscription (Minimum de 5 part pour une 1 ^{ère} souscription)	1 000 €
Collecte brute 2016	24,8 M€
Investissements AEM* (2 actifs - Voir page 8)	33 M€
Cessions	-

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

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

LES CHIFFRES CLÉS DU PATRIMOINE

Nombre d'immeuble détenu en direct	1
Nombre d'immeuble détenu via SCI	1
Surface en exploitation	6 682 m ²
Nombre baux directs	2
Nombre baux via SCI	12
Taux d'occupation financier annuel	100 %

Caractéristiques principales au 31 décembre 2016

Capital effectif	21 031 200,00 €
Nombre de parts	26 289
Capitalisation	26 289 000,00 €
Nombre d'associés	75
Valeur de réalisation	813,20 €
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	900,00 €
Valeur ISF pour 2017*	900,00 €
Distribution de l'exercice 2016**	22,56 €

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

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

Taux de distribution sur valeur de marché 2016 (DVM)***	2,26 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2016****	0,00 %

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	ND
7 ans	ND
10 ans	ND

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

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

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

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

Tableau de chiffres significatifs (en euros)

	2016
Compte de résultat au 31 décembre (en euros)	
Produits de la SCPI	3 205 153,59
dont loyers	9 702,69
Total des charges	3 107 661,24
Résultat	97 492,35
Dividende	92 591,88
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre (en euros)	
Capital social	21 031 200,00
Total des capitaux propres	23 252 759,81
Immobilisations locatives	22 716 626,00

	Global 2016	Par part 2016
Autres informations		
Bénéfice	97 492,35	23,76*
Dividende	92 591,88	22,56
Patrimoine (en euros)		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	30 817 000,00	1 172,24
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	20 842 212,25	792,81
Valeur comptable	23 252 759,81	884,51
Valeur de réalisation	21 378 346,06	813,20
Valeur de reconstitution	25 319 199,56	963,11

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

Valeurs de la société au 31 décembre 2016

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

Valeur comptable

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	22 716 626,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	536 133,81
Valeur comptable	23 252 759,81
Valeur comptable ramenée à une part	884,51

Valeur de réalisation

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	20 842 212,25
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	536 133,81
Valeur de réalisation	21 378 346,06
Valeur de réalisation ramenée à une part	813,20

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	21 378 346,06
Frais d'acquisition des immeubles	1 408 933,55
Commission de souscription	2 531 919,96
Valeur de reconstitution*	25 319 199,56
Valeur de reconstitution ramenée à une part	963,11

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

Marché des parts en 2016

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	26 289	NS*
Parts retirées avec contrepartie	-	-
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	-	-
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

Au cours de ce premier exercice social, cette nouvelle SCPI a collecté 24,8 millions d'euros, affectés en totalité au financement des opérations immobilières décrites par ailleurs et a atteint une capitalisation de 26,3 millions d'euros.

*Non significatif

PATRIMOINE IMMOBILIER

En 2016, Europimmo Market a réalisé deux investissements pour un montant immobilier de 33 millions d'euros HT AEM* et un rendement prévisionnel de 5,60 % :

- 3,3 millions d'euros pour une acquisition en direct ;
- 29,7 millions d'euros pour une acquisition via une SCI, financée par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital et la mise en place d'un emprunt par la SCI.

Investissement en direct

Grand Frais - 3, rue D. Mornet - 55000 VERDUN

1 878 m²



Situé dans la zone commerciale au sud de la ville, l'actif ouvert en 2007 est à proximité d'enseignes nationales. Il développe une surface utile de 1 878 m² dont 982 m² de surface de vente.

Loué à Grand Frais, il génère un revenu annuel de 210 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 3,3 M€ AEM*.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
14/12/2016	COM	100%	3 280 794 €

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

Investissement en Europe via une SCI

● Via la SCI LF Germany Retail

Primavera - Breite Straße 47-53 - LÜBECK (Allemagne)

6 005 m²

Situé dans la rue commerçante et piétonne au sein du centre historique, l'ensemble immobilier est à seulement 1 km de la station centrale. Construit en 1950 et partiellement restructuré en 2003 et 2014, l'actif développe une surface utile de 6 005 m² dont 4 173 m² de commerces, 817 m² de bureaux et 1 015 m² d'habitation.

Loué à 3 enseignes commerciales (dont H&M) et plusieurs particuliers, il génère un revenu annuel de 1,5 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 37,2 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 38 %.



Date de signature	Type	% de détention de la SCPI	Apport en capital de votre SCPI
14/11/2016	BUR	80%	19 680 000 €

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

Cession de l'exercice 2016

Néant.

Taux d'occupation

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



■ Taux d'occupation financier annuel ■ Taux d'occupation physique annuel

* Les surfaces vacantes prises en compte dans le taux d'occupation physique ne sont pas valorisées en terme de loyer dans la mesure où elles consistent en locaux bruts de béton non aménagés, ni équipés. Elles n'affectent donc pas le taux d'occupation financier.

Rappel :

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés :

- le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;

- le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Gestion locative

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

Vacants

Au 31 décembre 2016, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 654 m² et se répartissent comme suit :

Paris	0 m ²	soit 0 %
Île-de-France	0 m ²	soit 0 %
Étranger	654 m ²	soit 100 %

Le seul local vacant en fin d'année 2016 est celui sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface vacante (m ²)	QP* (%)	Commentaires
Primavera Breite Strasse 47/53 D - 23552 LÜBECK	BUR	6 174	818	654	80	Locaux non aménagés à usage de bureaux. Négociation en cours pour 151 m ² effet 03/2017.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée (m ²)	QP* (%)	Date Effet	Commentaires
Primavera Breite Strasse 47/53 D - 23552 LÜBECK	BUR	6 174	324	259	80	01/01/2017	1 appartement de 175 m ² au 3 ^{ème} étage + 1 local commercial de 149 m ² .

* Quote-part de la SCPI.

Contentieux

Sans objet.

Travaux sur le patrimoine

Sans objet.

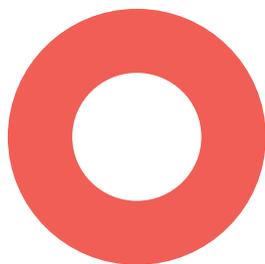
Expertises et répartition du patrimoine

La SCPI Europimmo Market a réalisé ses premiers investissements en 2016 au travers de deux actifs dont le premier a été effectué en direct et se situe en France à Verdun (supermarché). Le second est détenu de manière indirecte au travers d'une SCI dénommée LF Germany Retail qui est propriétaire d'un actif à dominante commerciale situé à Lubeck en Allemagne. La valeur globale s'élève au 31 décembre 2016 à 30 817 000 euros hors droits.

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

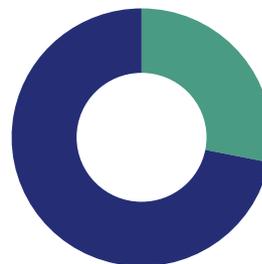
Au 31 décembre 2016 la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) d'Europimmo Market est de 6 682 m².

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



■ 100 % Commerces

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



■ 28,11% Régions ■ 71,89% Étranger

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

	Commerces	Total (euros)	Total (%)
Paris			
Île-de-France			
Régions	3 057 000,00	3 057 000,00	9,92%
Étranger	27 760 000,00	27 760 000,00	90,08%
TOTAL (euros)	30 817 000,00	30 817 000,00	
TOTAL (%)	100,00 %	100,00%	100,00%

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

SITUATION D'ENDETTEMENT

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en oeuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2016 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 50 % de la valeur d'acquisition des actifs.

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

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2016*		33,50
Autorisation Statutaire (en % du patrimoine)	50,00 %	16,75
Dettes et engagements sur acquisitions au 31 décembre 2016	31,04 %	10,40
Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée de 9,9 ans)	31,04 %	10,40
Dont découverts bancaires	0,00 %	0,00
Dont opérations immobilières en VEFA	0,00 %	0

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

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

- suretés réelles immobilières (privilege de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers ;
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 145 % 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 l'exercice social de votre SCPI.

L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE

Les obligations

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

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

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

La demande

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

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

Le savoir-faire

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

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

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

La gouvernance

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

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

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

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

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

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



Procédure de contrôle interne

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Europimmo Market, 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 150 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 629 768,67 euros pour 75 véhicules gérés.

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

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

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

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





TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2016*	21 031 200,00	26 289 000,00	26 289	75	2 628 900,00	1 000,00

* Compte tenu de la date de constitution, les éléments figurant au tableau tiennent également compte de la période courant du 16 juillet 2015 au 31 décembre 2016.

⁽¹⁾ Diminué des retraits

⁽²⁾ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

Évolution du prix de la part

	2016
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	1 000,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	22,56
<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⁾	2,26 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	0,19

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

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

Évolution du marché des parts

Néant

Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours du premier exercice (en euros et en % des revenus)

Ce tableau ne contient que les éléments de l'exercice clos au 31 décembre 2016, premier exercice de votre SCPI.

	2016	
	Montant (euros)	% du total des revenus
REVENUS		
Recettes locatives brutes	27,40	88,88
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,34	1,12
Produits divers	3,08	10,00
TOTAL DES REVENUS	30,82	100,00
CHARGES		
Commission de gestion	0,27	0,88
Autres frais de gestion*	6,78	22,00
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-
Charges immobilières non récupérées	0,02	0,05
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	7,07	22,93
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	7,07	22,93
RÉSULTAT	23,76	77,07
Variation du report à nouveau	1,20	3,88
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	22,56	73,19
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	22,56	73,19

* 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 2016
Fonds collectés	26 289 000,00
Cessions d'immeubles	
Plus et moins-values sur cessions	
Réévaluations	
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(3 041 140,66)
Achats d'immeubles	(3 036 626,00)
Achats de parts de sociétés immobilières	(19 680 000,00)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	531 233,34

* Depuis l'origine de la société.

Déclaration fiscale

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

Les revenus de la SCPI Europimmo Market sont constitués :

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

Il est rappelé que :

- les revenus fonciers générés en Allemagne donnent lieu à un impôt prélevé à la source en Allemagne. Ces revenus sont également ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale en France. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

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

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

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	(3 084)
Autres charges déductibles	215
Intérêts d'emprunt	51 749
Revenu net	(55 048)
Soit par part pleine jouissance	(13,41)
Revenu Financier	(euros)
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant
Revenu de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt	Néant

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	97 492,35
Réintégration	0,00
Déduction (Plus values nettes à long terme)	102 729,60
Résultat fiscal	(5 237,25)
* Plus ou moins-values comptables comprises.	
	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	97 492,35
Réintégration	0,00
Déduction	102 729,60
Résultat fiscal	(5 237,25)
* 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 de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, du 1^{er} exercice social de la SCPI.

	Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2016								
Fournisseurs		435 909,19						435 909,19 *
Fournisseurs d'immobilisations								**
Total à payer		435 909,19						435 909,19

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

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, premier exercice social de la SCPI.

Lors de sa première réunion, le 29 septembre 2016, votre Conseil a désigné Monsieur Philippe DESCHAMPS aux fonctions de Président, et Monsieur François RINCHEVAL aux fonctions de secrétaire. Au cours de cette réunion et des suivantes, votre Conseil a pu examiner les comptes de la société, ainsi que la situation du marché des parts et du patrimoine, recevant sur ces points toutes les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires pour analyser et comprendre leur évolution.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent :

Capital et marché des parts

Europimmo Market, dont la phase d'exploitation a démarré au cours du second semestre 2016, a collecté au 31 décembre 2016 un montant total de 26 289 000 euros, correspondant à l'émission de 26 289 parts.

Le capital effectif de la SCPI est de 21 031 200 euros au 31 décembre 2016. À cette date, la capitalisation est de 26 289 000 euros et aucune part ne figurait en attente de retrait. Le prix de souscription est de 1 000 euros.

Le patrimoine

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

Nous avons ainsi été informés des investissements réalisés, lesquels ont permis à notre SCPI d'acquérir deux actifs selon les modalités suivantes :

- acquisition en direct d'un magasin GRAND FRAIS situé 3, rue D. Mornet – 55000 VERDUN. D'une surface de 1 878 m², cet actif, détenu à 100 % par la SCPI, a été acquis pour un prix de 3 280 794 euros AEM HT. Le rendement prévisionnel est de 6,39 % ;
- acquisition en indirect, via un apport en capital d'un montant de 19 680 000 euros à la SCI LF Germany Retail dont notre SCPI détient désormais une quote-part de 80 %. La SCI a elle-même procédé au cours de l'exercice à l'acquisition d'un actif d'une surface utile de 6 005 m² dont 4 173 m² de commerces, 817 m² de bureaux et 1 015 m² d'habitation situé à Lübeck en Allemagne. L'actif génère un revenu annuel de 1,5 millions d'euros HT HC. Acquis pour 37,2 millions d'euros AEM*, il offre une rentabilité actuellement limitée à 4,01%.

À ce jour, la SCPI n'a procédé à aucun arbitrage.

Le taux d'occupation financier est de 100,00 % et le taux d'occupation physique s'élève quant à lui à 90,20 %. Ce dernier taux s'explique par les 654 m² vacants de l'actif acquis en indirect à Lübeck en Allemagne, via la SCI LF Germany Retail.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégie pour 2017, notamment, la poursuite et l'intensification de la collecte ainsi que l'accélération de la politique de surinvestissement avec le développement du recours à l'emprunt bancaire et une utilisation renforcée des lignes et autres facultés de financement internes. Votre conseil adhère à ces objectifs, qui s'inscrivent dans le cadre de son adaptation à l'évolution de la demande locative.

Valeur du patrimoine et valeur de la part

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2016, à 20 842 212,25 euros, dont 17 785 212,25 euros pour la valeur nette réévaluée des participations 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 963,11 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

Les comptes sociaux font apparaître des produits de l'activité immobilière s'élevant à 112 432,29 euros. En conséquence, le résultat de l'exercice ressort à 97 492,35 euros.

Ramené à une part, ce résultat correspond à un montant de 23,76 euros et il a été versé aux associés un dividende de 22,56 euros par part pour l'exercice, afin de garantir une distribution pérenne dans le temps et constituer des réserves.

Quant au budget 2017, celui-ci traduit la poursuite des investissements, et fait apparaître un résultat comptable par part de 44,04 euros. Le résultat réalisé en 2016 et cette prévision devraient permettre de distribuer un montant de 44,04 euros par part en 2017.

* AEM : Acte En Main (tous frais inclus)

Conventions

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.

Jetons de présence

Les membres de votre conseil proposent la mise en place, rétroactivement à compter de la date de tenue du premier conseil de surveillance de la SCPI soit le 29 septembre 2016, d'une indemnité fixée à 12 000 euros au titre de leur mission ; réalisée en 2016.

Il sera proposé la mise en place d'une indemnité d'un montant de 18 000 euros pour l'exercice 2017 et ce jusqu'à décision contraire des associés.

Projets de résolutions

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 8 mars 2017 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 2016 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

**Pour le conseil de surveillance d'Europimmo Market,
Monsieur Philippe DESCHAMPS, Président.**



TEXTES DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2016 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion.

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2016 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 21 031 200,00 euros et un bénéfice net de 97 492,35 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Deuxième résolution

Affectation du résultat de l'exercice.

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice distribuable de 97 492,35 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 92 591,88 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 4 900,47 euros.

Troisième résolution

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

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

- valeur comptable :
23 252 759,81 euros, soit 884,51 euros par part ;
- valeur de réalisation :
21 378 346,06 euros, soit 813,20 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
25 319 199,56 euros, soit 963,11 euros par part.

Quatrième résolution

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

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

Cinquième résolution

Indemnisation du conseil de surveillance pour l'année 2016.

L'assemblée générale fixe à 12 000 euros le montant de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour 2016.

Sixième résolution

Indemnisation du conseil de surveillance à compter de l'année 2017.

L'assemblée générale fixe à 18 000 euros le montant de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour l'exercice 2017 et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

Septième résolution

Autorisation donnée à la société de gestion de prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions.

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

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

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

L'assemblée générale prend acte 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 2016 aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

Huitième résolution

Pouvoirs en vue des formalités.

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



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine au 31 décembre 2016 (euros)

Exercice de 18 mois clos au 31/12/2016.	EXERCICE 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives	22 716 626,00	20 842 212,25
Droits réels (Bail emphytéotique)		
Terrains et constructions	3 036 626,00	3 057 000,00
Constructions sur sol d'autrui		
Immobilisations corporelles en cours		
Autres immobilisations locatives		
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	19 680 000,00	17 785 212,25
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	22 716 626,00	20 842 212,25
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	674 826,99	674 826,99
Locataires et comptes rattachés	9 702,69	9 702,69
Provisions pour dépréciation des créances		
Créances fiscales et sociales	549 744,70	549 744,70
Fournisseurs et comptes rattachés	115 379,60	115 379,60
Autres créances		
Provisions pour dépréciation des autres créances		
Valeurs de placement et disponibilités	478 969,13	478 969,13
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	478 969,13	478 969,13
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes	(618 198,26)	(618 198,26)
Dettes financières	(73,81)	(73,81)
Dettes d'exploitation	(525 532,57)	(525 532,57)
Dettes diverses	(92 591,88)	(92 591,88)
TOTAL III	535 597,86	535 597,86
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance	535,95	535,95
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
TOTAL IV	535,95	535,95
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	23 252 759,81	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		21 378 346,06

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

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

Exercice de 18 mois clos au 31/12/2016.

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
Capital		21 031 200,00	21 031 200,00
Capital souscrit		21 031 200,00	21 031 200,00
Capital en cours de souscription			
Primes d'émission		2 216 659,34	2 216 659,34
Prime d'émission		5 257 800,00	5 257 800,00
Prime d'émission en cours de souscription			
Prélèvement sur prime d'émission		(3 041 140,66)	(3 041 140,66)
Écarts sur remboursements de parts			
Prime de fusion			
Prime de fusion			
Prélèvement sur prime de fusion			
Écart de réévaluation			
Écart de réévaluation			
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation			
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif			
Réserves indisponibles			
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable			
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles			
Réserves			
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice		4 900,47	4 900,47
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire		97 492,35	97 492,35
Acomptes sur distribution		(92 591,88)	(92 591,88)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte			
TOTAL GÉNÉRAL		23 252 759,81	23 252 759,81

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

Compte de résultat au 31 décembre 2016 (euros)

Exercice de 18 mois clos au 31/12/2016.

CHARGES	31/12/2016
CHARGES IMMOBILIÈRES	37 585,00
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Grosses réparations et travaux exceptionnels	
Charges immobilières non récupérables	37 585,00
Charges locatives non récupérables	67,00
Charges locatives sur locaux vacants	
Autres charges immobilières non récupérables	37 518,00
CHARGES D'EXPLOITATION	3 069 944,47
Diverses charges d'exploitation	2 712 703,81
Rémunération de la société de gestion	1 111,37
Honoraires	9 000,00
Autres services extérieurs	6 692,44
Impôts, taxes et versements assimilés	
Autres charges	2 695 900,00
Dotations aux amortissements d'exploitation	357 240,66
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	131,13
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,64
TOTAL DES CHARGES	3 107 661,24
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	97 492,35
TOTAL GÉNÉRAL	3 205 153,59
PRODUITS	31/12/2016
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	112 432,29
Produits de l'activité immobilière	9 702,69
Loyers	9 702,69
Charges facturées	
Produits des activités annexes	
Revenus des titres immobilisés	102 729,60
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	3 078 658,66
Reprises d'amortissements d'exploitation	357 240,66
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	2 721 418,00
PRODUITS FINANCIERS	1 411,00
Produits financiers	1 411,00
Reprises de provisions sur charges financières	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	12 651,64
Produits exceptionnels	12 651,64
Reprises de provisions produits exceptionnels	
TOTAL GÉNÉRAL	3 205 153,59



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

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

Règles générales d'évaluation des comptes

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

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

Principales règles d'évaluation

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

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

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

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement. Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

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

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

- soit des parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
 - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Titres, parts et créances rattachées d'autres sociétés

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le Contrôle définis à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
 - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10 % de leur actif.

Imposition des plus-values Immobilières

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

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

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

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

Valeur vénale des immeubles locatifs

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CB Richard Ellis Valuation en qualité d'experts indépendants. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais. Au 31 décembre 2016, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 3 057 000 euros.

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

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

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

Au 31 décembre 2016, néant.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

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

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

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Provisions des créances locataires

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

Tableaux chiffrés (en euros)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives		
Bureaux		
Locaux d'activité		
Commerces	3 036 626,00	3 057 000,00
TOTAL	3 036 626,00	3 057 000,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	19 680 000,00	17 785 212,25
TOTAL GÉNÉRAL	22 716 626,00	20 842 212,25

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions		
Acquisitions		3 036 626,00
VERDUN - 3 rue Daniel Mornet	3 036 626,00	
Cessions		
Solde des terrains et constructions au 31/12/2016		3 036 626,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière		
Acquisitions		19 680 000,00
SCI LF Germany Retail	19 680 000,00	
Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2016		19 680 000,00

● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
LF Germany Retail	24 605	24 483 384,86	22 231 515,31	4 921 000,00	10 796,86	24 483 166,00	80,00%

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Compte à compte 2016*	Dotation 2016	Montant au au 31/12/2016
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 À ÉTALER

	Augmentation 2016	Compte à compte 2016	Dotation 2016	Montant net au 31/12/2016
Frais d'acquisition des immobilisations	357 240,66		(357 240,66)	
TOTAL	357 240,66		(357 240,66)	

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

● RELEVÉ DES PROVISIONS

Néant

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	88 640,00
Locataires et comptes rattachés	
Autres dettes d'exploitation	
Intérêts courus à payer	73,81
TOTAL	88 713,81

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	9 702,69
Autres créances d'exploitation	11 000,00
Intérêts courus à recevoir	
TOTAL	20 702,69

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires

Locataires : factures à établir	9 702,69
Locataires : créances douteuses	
TOTAL	9 702,69

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	12 000,00
TOTAL	12 000,00

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	0,64
TOTAL	0,64

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

LF REM participation aux frais de fonctionnement	12 650,00
Rompus	1,64
TOTAL	12 651,64

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant

● PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

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

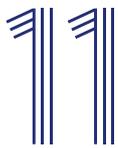
● Immeubles détenus en direct par la SCPI

	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 2016 (I+II) (euros)
Bureaux						
Grand Frais Verdun Magasin Grand Frais 55100 VERDUN	14/12/2016	100	1 878,00	3 036 626,00		3 036 626,00
TOTAL BUREAUX			1 878,00	3 036 626,00		3 036 626,00

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

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

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)
Commerces						
Primavera Breite Straße 47/53 D - 23552 LÜBECK	14/11/2016	100	6 004,64	37 066 688,92	(114 819,37)	36 951 869,55
TOTAL SCI LF GERMANY RETAIL			6 004,64	37 066 688,92	(114 819,37)	36 951 869,55



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2016.

Aux associés,

En 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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Europimmo Market, 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 CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant nommé lors de la constitution de la SCPI le 16 Juillet 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

● Opinion sur les comptes annuels

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

● Justification des appréciations

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

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

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

● Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017.

Jean-Pierre VERCAMER

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2016.

Aux associés,

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

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

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

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

● Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Convention exceptionnelle conclue avec la société de gestion

En raison du début d'activité de la SCPI et afin de satisfaire aux objectifs de distributions de celle-ci, la société de gestion a consenti à la SCPI Europimmo Market un produit exceptionnel d'un montant global de 12 650 euros HT sur l'exercice 2016. Ce produit est destiné à couvrir certains frais non prévus dans le budget initial.

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 2016 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 :

Commission de gestion :

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2016 s'élève à 1 111,37 euros HT.

Commission de souscription :

Elle correspond à un montant de 10 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2016 s'élève à 2 628 900 euros HT.

Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière :

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2016 est de 55 000 euros.

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

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017.

Jean-Pierre VERCAMER

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés.



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

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

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