

SCPI
LF EUROPIMMO

Rapport
annuel
2025

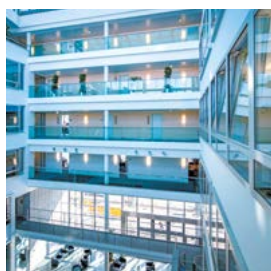
LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

LF EUROPIMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2026



1/	FICHE D'IDENTITÉ	2
2/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025	4
3/	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	18
4/	POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM	20
5/	TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	22
6/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	25
7/	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	28
8/	TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	30
9/	TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	32
10/	COMPTES ANNUELS	38
11/	ANNEXE	41
12/	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	48
13/	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	52
14/	ANNEXE RTS SFDR	56



1 / FICHE D'IDENTITÉ



Type de SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

Siège social
128 boulevard Raspail – 75006 Paris

Date de création
31 juillet 2014

N° d'immatriculation au RCS
803 857 846 RCS Paris

Date de dissolution statutaire
30 juillet 2113

Capital social effectif au 31/12/2025
448 503 600 euros

Capital plafond statutaire
2 000 000 000 euros

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

Indicateur Synthétique de Risque (SRI)⁽¹⁾



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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS Paris

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

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

Directoire

Guillaume ALLARD, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Thierry GORTZOUNIAN
Antoine LE TREUT
David RENDALL

Conseil de surveillance

Groupe La Française, Président du conseil de surveillance
Philippe VERDIER
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

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

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

CBRE Valuation
131 avenue de Wagram
75017 Paris

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025



TAUX DE DISTRIBUTION ⁽¹⁾ 2025	PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE ⁽²⁾ 2025	COLLECTE BRUTE 2025	INVESTISSEMENTS AEM ⁽³⁾	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,63 %	4,63 %	1,3 M€	0,2 M€	22,5 M€

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽²⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽³⁾ AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

Depuis 2022, le secteur immobilier traverse une crise profonde. La remontée des taux d'intérêt pèse sur le coût des financements ainsi que sur la valeur des actifs et le cycle immobilier actuel tarde à sortir de cette phase difficile. L'immobilier tertiaire souffre aujourd'hui d'un couple rendement/risque moins attractif que celui d'autres produits financiers. En 2023 et 2024, l'environnement macroéconomique complexe, en France et en Europe, n'avait pas offert au marché et aux experts la visibilité nécessaire permettant d'envisager une stabilité voire une amélioration de la valeur des patrimoines de votre SCPI. Dans ce contexte, les valeurs constatées sur ces trois années ont poursuivi leurs atterrissages et ont conduit La Française REM à **repositionner le prix de part de votre SCPI à deux reprises, le 13 septembre 2023 et le 1^{er} janvier 2025, ramenant le prix de part en bas de borne, à 725 euros, actant une baisse totale de 30,6 % dans un marché immobilier qui aura acté, depuis 2022, des corrections de prix comprises entre -30 % et -40 %.**

Ces annonces de début 2025, relatives à la baisse du prix de part, anticipaient une année difficile pour les SCPI. Cette perspective s'est confirmée, sous l'effet durable des tensions macroéconomiques et géopolitiques, qui ont continué d'affecter les marchés immobiliers et les portefeuilles. Dans ce contexte, nous nous sommes pleinement mobilisés pour respecter nos engagements en termes de plan d'arbitrage et de distribution et les équipes La Française REM sont restées plus que jamais pro-actives et très à l'écoute des locataires de votre SCPI.

En 2025, LF Europimmo a enregistré une collecte brute de 1,3 million d'euros, dont l'intégralité a permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 1 758 parts. En l'absence de collecte nette, LF Europimmo a participé au financement de deux acquisitions à hauteur de 0,2 million d'euros et a poursuivi son plan d'arbitrage avec 2 cessions qui ont été réalisées pour 6 540 m², correspondant à un montant de 22,5 millions d'euros. Ces ressources ont permis de financer les travaux et restructurations en cours et de rembourser une partie des emprunts contractés par la SCPI.

Une situation locative stable

LF Europimmo est majoritairement exposée au marché du bureau des principales métropoles allemandes, anglaises et du Benelux. Ces marchés locatifs ont jusque-là démontré une meilleure résilience, qui se traduit pour votre SCPI par un maintien des indicateurs immobiliers à un très bon niveau, avec un taux d'occupation physique annuel 2025 de 89,5 % (vs 89,4 % en 2024) et un taux d'occupation financier annuel à 97,6 % (vs 97,3 % en 2024). En effet, l'activité locative fait apparaître un solde commercial légèrement négatif avec un stock de locaux vacants au 31 décembre 2025 qui s'élève à 27 463 m² (vs 25 443 m² fin 2024).

Des valeurs d'expertises qui tendent vers une stabilité à l'exception de celles des bureaux français

Les expertises réalisées en fin d'année tendent vers une stabilité des valeurs de l'ensemble des patrimoines des SCPI gérées par La Française, à l'exception des bureaux de grande taille situés en France.

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 0,7 % par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2025, sa valeur de réalisation a baissé de 0,64 % par rapport au 30 juin 2025 (-0,5 % par rapport à fin 2024), pour s'établir à 639,53 euros par part et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 6,3 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution qui s'élève à 773,78 euros par part.

POSITIONNEMENT DU PRIX DE PART AU 31 DÉCEMBRE 2025

Valeur de réalisation	639,53 €
Valeur de reconstitution	773,78 €



Des distributions conformes aux annonces de début d'année

Afin d'optimiser les ressources de LF Europimmo, votre société de gestion a décidé en début d'année d'ajuster sa politique de distribution et de corréliser les revenus distribués aux résultats de votre SCPI en n'intégrant plus les plus-values de cessions prévisionnelles. Le résultat 2025 a permis de distribuer 30,00 euros par part. Le taux de distribution 2025 de LF Europimmo atteint 4,63 % conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

Marché des parts : des mesures nécessaires

L'année a été marquée par une hausse constante des demandes de retrait. Au 31 décembre 2025, le nombre de parts en attente de retrait est en hausse par rapport à 2024 et s'élève à 73 326 parts (vs 25 699 au 31 décembre 2024), en raison d'un institutionnel qui a posé un ordre de retrait à hauteur de 21 millions d'euros en fin d'année, soit 6,5 % du total des parts de la SCPI. Dans ce contexte, nous examinons de manière anticipée l'ensemble des dispositifs existants, incluant la suspension de la variabilité du capital.

Enjeux 2026

En 2026, les équipes locales poursuivront leur gestion active afin de résorber la vacance de votre SCPI. LF Europimmo poursuivra son plan de cession afin de financer les mises aux normes environnementales, la gestion des immeubles, le remboursement de la dette et le financement de la transformation du Lumicon à Stuttgart. Néanmoins, elle doit mener à bien ce plan de cession 2026 dans un contexte qui reste défavorable aux transactions. En cas de non-réalisation, la distribution pourrait s'en trouver ajustée à la baisse. Cela se traduit par un objectif de distribution en 2026 compris entre 28,50 et 30,00 euros par part⁽¹⁾.



Retrouvez également Guillaume Allard, Président La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en scannant avec votre smartphone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : <https://lp.la-francaise.com/fr/lf-europimmo/>

⁽¹⁾ Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	448 503 600 €
Nombre de parts	1 121 259
Capitalisation	812 912 775 €
Nombre d'associés	15 287

Prix de souscription par part au 31 décembre 2024	945,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2025	725,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2025	-23,28 %
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2025	667,00 €

	2025 (en euros)	2024 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	41 118 540,54	51 290 468,19
dont loyers	1 789 456,60	1 820 968,28
Total des charges	4 090 984,61	7 630 537,54
Résultat	37 027 555,93	43 659 930,65
Distribution	33 637 770,00	42 596 381,59
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	448 503 600,00	897 007 200,00
Total des capitaux propres	1 052 455 694,90	1 048 953 338,30
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	1 068 476 161,01	1 073 109 250,05

	Global 2025 (en euros)	Par part 2025 (en euros)
Autres informations		
Résultat	37 027 555,93	33,02 ⁽¹⁾
Distribution	33 637 770,00	30,00 ⁽¹⁾
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	928 636 922,39	828,01
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	733 064 931,53	653,79

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

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025

PERFORMANCE GLOBALE

Taux de distribution⁽¹⁾

4,63 %



4,14 %	Distribution de résultat
-	Distribution de plus-values
-	Distribution de report à nouveau
0,49 %	Fiscalité Europe
-	Fiscalité plus-values immobilière France

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Taux de distribution

Taux de distribution 2025 (A) 4,63 %

Distribution (en euros par part)

Distribution de l'exercice 2025⁽³⁾ (B) 30,00 €

dont distribution de résultat 30,00 €

dont distribution de plus-values -

dont distribution de report à nouveau -

Fiscalité payée par le fonds (C) 3,56 €

Fiscalité Europe 3,56 €

Fiscalité plus-values immobilières France -

Distribution brute avec fiscalité (D)=(B)+(C) 33,56 €

Valeur de réalisation (en euros par part)

Valeur de réalisation 2024 642,75 €

Valeur de réalisation 2025 639,53 €

Variation valeur de réalisation (E) -0,50 %

Performance globale annuelle

Prix de souscription au 1^{er} janvier 2025⁽⁴⁾ (F) 725,00 €

Prix de souscription au 1^{er} janvier 2026 (G) 725,00 €

Performance globale annuelle ((D)+(G-F))/F 4,63 %

Rendement global immobilier

Rendement global immobilier⁽⁵⁾ (A)+(E) 4,13 %

⁽³⁾ Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

⁽⁴⁾ Pour rappel, ce nouveau prix de part résulte de l'ajustement des valeurs d'expertise à fin 2024 et a nécessité au préalable la suspension du marché des parts du 1^{er} janvier au 1^{er} février afin d'acter la réduction de la valeur nominale de la part en assemblée générale extraordinaire.

⁽⁵⁾ Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1). **Cet indicateur mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.**

Performance globale annuelle⁽²⁾

4,63 %

⁽²⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans -4,17 % 10 ans 0,89 % 15 ans -

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	1 068 476 161,01
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(16 020 466,11)
Valeur comptable	1 052 455 694,90
Valeur comptable ramenée à une part	938,64

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	733 064 931,53
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(15 990 386,11)
Valeur de réalisation	717 074 545,42
Valeur de réalisation ramenée à une part	639,53

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	717 074 545,42
Frais d'acquisition des immeubles	81 126 304,00
Commission de souscription	69 408 769,51
Valeur de reconstitution⁽¹⁾	867 609 618,94
Valeur de reconstitution ramenée à une part	773,78

⁽¹⁾ Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

VALEUR IFI

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les contribuables résidents français dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 ^{er} janvier 2026 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
667,00	64,73

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2026.



A series of horizontal dotted lines for writing.

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ZOOM SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION⁽¹⁾ EN DIRECT

3

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION⁽¹⁾ VIA SCI

49

SURFACE EN EXPLOITATION (HORS VEFA)

259 343 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS

27 463 m²

⁽¹⁾ Détenus au 31/12/2025.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE au 31/12/2025



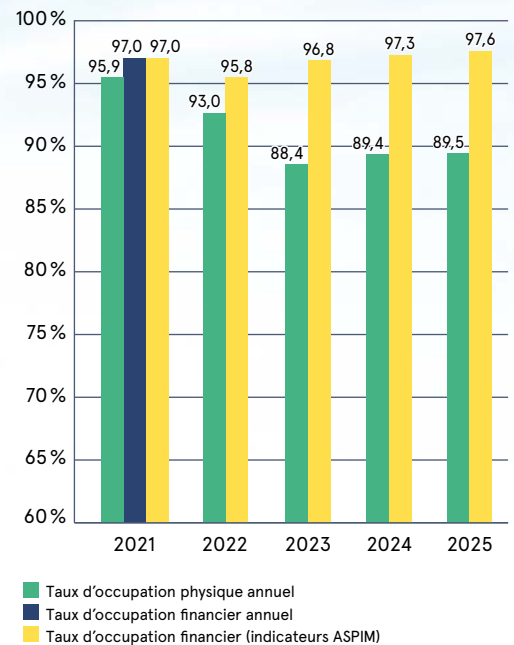
Bureaux	76,84 %
Commerces	13,50 %
Hôtels, tourisme et loisirs	6,82 %
Logistique et locaux d'activités	2,72 %
Santé et éducation	0,12 %



France	8,69 %
Paris	2,06 %
Île-de-France	4,93 %
Régions	1,70 %
Europe	91,31 %
Allemagne	56,52 %
Royaume-Uni	18,04 %
Pays-Bas	7,99 %
Belgique	3,71 %
Irlande	2,10 %
Luxembourg	2,27 %
Espagne	0,68 %

TAUX D'OCCUPATION

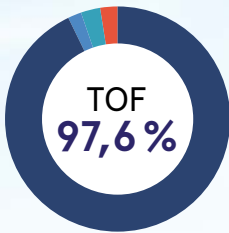
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



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

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2025



Locaux occupés

92,9 %

Locaux occupés sous franchise

1,9 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)

2,7 %

Locaux vacants sous promesse de vente

0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire

2,4 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

CONCENTRATION LOCATIVE

281
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

57 %
des loyers

5
principaux locataires

27,0 %
des loyers



ENI UK LTD
7,1 %

KAUFLAND VERTRIEB 35
5,9 %

STEAG
5,2 %

MÜNCHNER WOHNEN GMBH
4,8 %

CENTER PARCS
BUNGALOWPARK ALLGÄU
4,1 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir

6,4 ans

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
ENI House LONDRES ROYAUME UNI	3,0
TwoTowers BERLIN - ALLEMAGNE	4,9
Victoria Office HAMBURG - ALLEMAGNE	4,6
Rüttenscheider Straße 1-3 ESSEN - ALLEMAGNE	3,8
Gustav-Heinemann-Ring MUNICH - ALLEMAGNE	7,0

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2025

En 2025, LF Europimmo a réalisé 2 investissements pour un montant immobilier de

0,2 M€ HT AEM⁽¹⁾



INVESTISSEMENTS VIA SCI À L'ÉTRANGER

ABZ BUSINESS PARK – 1A INTERNATIONAL AVENUE ABERDEEN – ROYAUME-UNI

Il s'agit d'un parc d'activités situé à proximité immédiate d'Aberdeen International Airport, au sein du parc d'affaires ABZ, un site dynamique de 28 hectares accueillant de nombreuses entreprises liées aux secteurs de l'énergie, de l'aviation et de la logistique. Ce parc accueille notamment des sociétés telles que BP, Schlumberger ou encore Emerson.

Livré en 2020, l'ensemble développe une surface utile de 3 649 m² et se compose de deux bâtiments indépendants comprenant 15 cellules à usage d'activité. Le site offre de nombreux parkings extérieurs, 4 emplacements motos et 16 emplacements vélos.

L'ensemble est entièrement loué à 10 locataires parmi lesquels figurent Lapline Ltd, Saturn FE, Aviation Logistics Group et Muir Matheson Aviation assurant une bonne diversification du flux locatif.

Cet actif a été acquis pour 6,9 M€ AEM⁽¹⁾.

Surface : **3 649 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **69 200 €**

Acquis par la SCI LF UK Urban Logistics dont le capital au 31/12/2025 est détenu à **1,0 %** par LF Europimmo.

Signature : **23/04/2025**

PARK D'ACTIVITÉS 'T HEEN EETGEMAK, KATWIJK AAN ZEE – PAYS-BAS

L'actif est idéalement situé à Katwijk aan Zee, aux Pays-Bas, entre Amsterdam et Rotterdam, dans le parc d'activités « 't Heen », un pôle stratégique pour les activités industrielles et logistiques. Ce parc s'étend sur 90 hectares et regroupe environ 350 entreprises, représentant plus de 3 000 emplois.

Le bâtiment est composé de 8 unités repartis sur une surface globale de 9 203 m². Il inclut également une surface de bureau de 776 m² et comprend des zones de production, de stockage frigorifique ainsi qu'une zone d'équipement. Les locaux disposent de 5 portes sectionnelles, 2 quais de chargement ainsi qu'une aire de parking avec 2 bornes de recharge électrique.

L'ensemble est entièrement loué à un grand groupe de restauration Néerlandais via un bail d'une durée ferme de 15 ans.

Cet actif a été acquis pour 11,8 M€ AEM⁽¹⁾.

Surface : **9 203 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **126 000 €**

Acquis par le SCI LF Netherlands Urban Logistics dont le capital au 31/12/2025 est détenu à **1,0 %** par LF Europimmo.

Signature : **17/12/2025**

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ



LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ



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

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2025

En 2025, LF Europimmo a initié un plan d'arbitrage et cédé 2 actifs pour un montant total de 22,52 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI ⁽¹⁾ (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI ⁽¹⁾	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (euros) ⁽²⁾	Valeur d'expertise (euros) ⁽²⁾	Prix de cession brut (euros)
01/07/25	Grand Frais 3 rue Daniel Mornet 55100 VERDUN ⁽³⁾	BUR	100	1 878	-	14/12/16	3 167 439	3 587 819	3 400 000
12/12/25	SCI LF OFFENBACH Elise Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	BUR	49,02	4 662	29	03/12/16	13 107 671	19 541 055	19 115 850
Total général				6 540			16 275 110	23 128 874	22 515 850

⁽¹⁾ Quote-part détenue par la SCPI.

⁽²⁾ Valeurs : dernières connues au 31/12/2024 pour 1^{er} semestre puis au 30/06/2025 à compter du 2^e semestre

⁽³⁾ La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que cette cession a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face. Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par La Française REM a été strictement encadrée par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2025

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble concernée (m ²)	Surface concernée QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Renégociation Location	Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	4 369	874 20 %	04/2025 08/2025	782 m ² SATEC : nouveau bail 9 ans sur surface réduite de 204 m ² 92 m ² THE CONSUMER GOODS FORUM : bail 6/9 ans
Renouvellement	Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	BUR	7 878	1 435	718 50 %	01/2025	GAN ASSURANCES : avenant de renouvellement 3/6/9 ans
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Maintien réduit	Am Seestern 5 DE 40217 DÜSSELDORF	BUR	10 981	7 227	5 978 82,72 %	11/2025	HUAWAI TECHNOLOGIES DEUTSCHLAND : bail 8/12 ans
Renouvellement	Primavera Breite Strasse 47-53 DE 23552 LÜBECK	COM	6 008	3 142	2 598 82,68 %	11/2025	H&M : bail 3 ans avec option de sortie tous les 3 ans à partir de 01/2030
Réduction Location	Le Cityscope 3 Rue Franklin 93100 MONTREUIL	BUR	41 122	10 375	2 075 20 %	01/2025 03/2025	1 112 m ² SOPRA STERIA : nouveau bail 6/9 ans (réduit) 78 m ² OPH EST ENSEMBLE HABITAT : bail 3/6/9 ans 290 m ² GIP HABITAT ET INTERVENTIONS SOCIALES : nouveau bail 6/9 ans (réduit) 595 m ² CAISSE CENTRALE ACTIVITE SOCIALE : bail 4/6/9/10 ans
Location	Am Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG	BUR	3 897	1 286	630 49,02 %	01/2025 02/2025 06/2025	128 m ² SCHULTE & BRUNS : bail 7 ans 256 m ² HAUCK PATENT : bail 12 ans 246 m ² MATURES FINANCE : bail 10 ans
Location	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	ARCH	30 297	4 529	2 220 49,02%	11/2025	UNIVERSITÄT STUTTGART : bail 5 ans sur local d'archives
Renégociation	Venloer Strasse 310-316 DE 50441 COLOGNE	COM	4 190	881	728 82,68 %	10/2025	728 m ² NETWORK : bail 3 ans
Location	Koivistokade 60-82 NL 1076 EL AMSTERDAM	BUR	4 816	766	383 50 %	01/2025 03/2025 10/2025	132 m ² YOUR MAJESTY : bail 3 ans 141 m ² APE STUDIO : bail 5 ans 110 m ² SKINS MODEL MANAGEMENT : bail 5 ans avec 3 ans d'option de renouvellement
Location	90 Bartholomew Close GB EC1A 7BN LONDRES	BUR	2 827	256	201 78,47 %	05/2025	INFINOX CAPITAL LIMITED : bail 5 ans
Location	The Laim Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH	BUR	14 506	551	270 49,02 %	12/2025	SÜDVOLT : bail 5 ans
Location	QuartierWest Altendorfer Straße 220 DE 45143 ESSEN	BUR	11 776	463	383 82,68 %	03/2025	ACTIVA : bail 10 ans
Location	2 Simple StreetEH3 9PT EDIMBOURG	BUR	4 218	246	193 78,47 %	07/2025	URBN FITNESS : bail 15 ans dont 5 ferme

⁽¹⁾ Quote-Part de la SCPI.

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2025

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface libérée de l'immeuble (m ²)	Surface libérée QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	1 018	204 20%	04/2025	SATEC : restitution partielle au titre d'un nouveau bail. Maintien sur 782 m ² (QP).
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Ulmer Straße 2-6 DE 70629 LEINFELDEN-ECHTERDINGEN	BUR	14 437	855	707 82,72 %	03/2025	KÖSTER : libération partielle
41 Corn Street GB BSO 1ZZ BRISTOL	BUR	2 301	1 754	1 377 78,47 %	09/2025	HUBOO TECHNOLOGIES : liquidation
Gilbert House GB BSO 1ZZ BRISTOL	BUR	1 177	854	670 78,47 %	08/2025	HUBOO TECHNOLOGIES : liquidation
Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	BUR	41 122	2 821	564 20 %	12/2025	280 m ² AFPA 31/12/2025. Réduction de surface. Avenant signé au 01/01/2026 restituant le 18 ^e étage incluant prorogation => 31/12/2026. 284 m ² MUTUELLE MNFCT : congé
The Laim Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH	BUR	14 506	1 188	582 49,02 %	03/2025	288 m ² HERMOS : fin de bail 294 m ² DIAVERUM Deutschland : fin de bail
111 Cannon Street GB E1 4SE LONDRES	BUR	1 706	233	183 78,47 %	01/2025	AVIOR CAPITAL MARKETS INTERNATIONAL LIMITED : fin de bail
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 DE 20457 HAMBOURG	BUR	19 972	774	640 82,72 %	10/2025	IMPLENIA CONSTRUCTION : congé
Koivistokade 60-82 NL 1076 EL AMSTERDAM	BUR	4 816	264	132 50 %	01/2025	ALLSHOES BENELUX : réduction partielle
Am Seestern 5 DE 40217 DÜSSELDORF	BUR	10 981	1 885	1 559 82,72 %	10/2025	HUAWEI TECHNOLOGIES DEUTSCHLAND : réduction partielle
QuartierWest Altendorfer Straße 220 DE 45143 ESSEN	BUR	11 776	463	383 82,68 %	02/2025	KODI : fin de bail. Reloués à ACTIVA.

⁽¹⁾ Quote-part détenue par la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2025, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 27 463 m² (25 443 m² fin 2024) et se répartissent comme suit :

Paris	77 m ²	0,3 %
Île-de-France	2 599 m ²	9,5 %
Régions	49 m ²	0,2 %
Europe	24 738 m ²	90,0 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2025 un loyer potentiel de 3,1 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2025 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface vacante QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Commentaires
Dont actifs en direct					
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	7 949	1 590 20 %	Commercialisation en cours, peu de visites.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
41 Corn Street GB BSO 1ZZ BRISTOL	BUR	2 301	1 754	1 276 78,47 %	Après la liquidation de HUBOO TECHNOLOGIES en 09/2025. Travaux de repositionnement achevés fin 03/2026.
Track Oosterdoksstraat 114 NL 1011 DK AMSTERDAM	BUR	9 947	4 302	2 151 50 %	Travaux de repositionnement du hall d'entrée et partie communes : livraison fin 01/2026. Etude en cours de divisibilité des plateaux pour lancement fin du 2 ^e trimestre 2026.
Hansastraße 33 DE 90441 NUREMBERG	BUR	4 882	2 689	2 224 82,72 %	Maintien de la dynamique marketing et commerciale. Quelques visites dans un marché difficile. La signature du bail de THYSSENKRUPP SCHULTE permettra de réduire la vacance au 2 ^e trimestre 2026.
The Laim Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH	BUR	14 506	3 276	1 606 49,02 %	Quelques visites dans marché difficile. Certification BREEAM en cours.
Gilbert House 39 Corn Street GB BSO 1ZZ BRISTOL	BUR	1 177	854	670 78,47 %	Après la liquidation de HUBOO TECHNOLOGIES en 09/2025. Travaux de repositionnement achevés fin 01/2026.
101 Barbirolli Square GB M2 3BG MANCHESTER	BUR	8 614	1 032	810 78,47 %	Surface en RDC difficile à relouer.
Am Seestern 5 DE 40217 DÜSSELDORF	BUR	10 981	1 885	1 559 82,72 %	Appel d'offre en cours pour mise en place d'un mandat exclusif. Etudes en cours pour chiffrage du réaménagement des plateaux et conversion progressive de l'immeuble en 100 % multi-locataire.
Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	BUR	41 122	5 044	1 009 20 %	Marché local toujours atone.
Dont actifs en restructuration					
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	BUR	30 297	24 396	11 958 49,02 %	Actif en cours de repositionnement.

⁽¹⁾ Quote-Part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2026 au 30/06/2026) portent sur 1 721 m², soit 0,66 % de la surface en exploitation (259 343 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	7 573	7 570	757 10 %	06/2026	HIPTOWN : fin du bail dérogatoire au 30/06/2026. Prorogation au 30/06/2027 en cours.
Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	BUR	41 122	1 570	314 20 %	06/2026	ASSOCIATION EPAF : congé au 30/06/2026.
Victoria Heidenkampsweg 73-79 DE 20457 HAMBOURG	BUR	19 972	786	650 82,72 %	01/2026	Réduction partielle de GUS Deutschland au 31/01/2026

⁽¹⁾ Quote-Part de la SCPI.

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 8 603,62 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 2 090,82 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 6 512,80 euros.

Au 31 décembre 2025, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 090,82 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE (DÉTENU EN DIRECT)

Les chiffres portés dans le tableau ci-contre reprennent :

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

2025

En euros

Travaux réalisés	173 005,88
Provisions pour travaux au 31 décembre	30 080,00

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
400 Promenade des Anglais	NICE	Installation bornes recharges véhicules électriques	8 215,00
6 avenue Georges Pompidou	BALMA	Installation compteur division électrique	2 225,55
4 place du 8 mai 1945	LEVALLOIS-PERRET	Protection des armoires électriques en terrasse	47,75

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
4 place du 8 mai 1945	LEVALLOIS-PERRET	Remise en état des lots vacants et travaux du hall Espaces Coworking et salles polyvalentes/restaurant et patios/locaux vélos/création de douches/paliers d'étages	793 712,20

TRAVAUX NON COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
400 Promenade des Anglais	NICE	Nouvelles tours d'étaisements	1 828,32
3 rue Daniel Mornet	VERDUN	Travaux de diagnostics et d'expertises	1 695,00
4 place du 8 mai 1945	LEVALLOIS-PERRET	Réparation des différents dysfonctionnements des portes	71,44

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
400 promenade des Anglais	NICE	Mission Assistance gestion sinistre+Examen dalles béton parking avec carottages	12 207,09
4 Place du 8 mai 1945	LEVALLOIS-PERRET	Remplacement stores	2 660,00

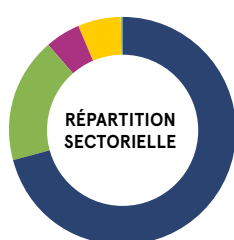
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI LF Europimmo s'élève au 31 décembre 2025 à 928 636 922 euros, dont 34 572 288 euros d'actifs détenus en direct et 894 064 634 euros d'actifs détenus au travers de divers fonds immobiliers. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 0,7 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, la surface du patrimoine de LF Europimmo détient une superficie acquise (VEFA inclus) 259 343 m².

Répartition par nature de locaux



Bureaux	71,04 %
Commerces	17,77 %
Hôtels, tourisme et loisirs	4,96 %
Logistique et locaux d'activités	6,14 %
Santé et éducation	0,08 %

Répartition géographique



Paris	0,74 %	Pays-Bas	6,49 %
Île-de-France	4,30 %	Belgique	4,40 %
Régions	2,33 %	Luxembourg	1,16 %
Allemagne	70,58 %	Irlande	1,01 %
Royaume-Uni	8,22 %	Espagne	0,76 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025⁽¹⁾

	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	16 131 362,73	2 985 000,00				19 116 362,73	2,06%
Île-de-France	45 777 747,97					45 777 747,97	4,93%
Régions	15 744 500,00					15 744 500,00	1,70%
Allemagne	337 082 980,64	122 416 736,85	46 476 156,67	18 920 041,28		524 895 915,44	56,52%
Espagne				6 280 391,87		6 280 391,87	0,68%
Irlande	18 425 442,77				1 093 629,31	19 519 072,08	2,10%
Pays-Bas	74 132 485,17			107 400,00		74 239 885,17	7,99%
Royaume-Uni	167 468 562,28			63 205,27		167 531 767,55	18,04%
Belgique	17 579 000,00		16 866 000,00			34 445 000,00	3,71%
Luxembourg	21 086 279,58					21 086 279,58	2,27%
Total en €	713 428 346,01	125 401 736,85	63 342 156,67	25 371 038,43	1 093 629,31	928 636 922,39	
Total en %	76,83 %	13,50 %	6,82 %	2,73 %	0,12 %		100,00 %
Total 2024 en €	753 828 054,31	128 802 731,42	61 500 077,78	24 743 801,53	1 110 920,88	969 985 239,70	
Total 2024 en %	77,72 %	13,28 %	6,34 %	2,55 %	0,11 %		100,00 %

⁽¹⁾ Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital).

PATRIMOINE DÉTENU AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION ET EN EUROS)

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	175 916,83	46 269,92	12 915,49	15 989,97	209,15	251 301,37
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	806 180 860,24	157 609 476,79	65 519 587,91	28 235 640,64	1 067 566,65	1 058 613 132,22
Valeurs estimées du patrimoine	678 856 072,74	125 401 736,85	63 342 156,67	25 371 038,43	1 093 629,31	894 064 634,00

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2025

Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2025 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 35,00 % de la valeur d'acquisition des actifs

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	35,00 %	434,59
Dettes et engagements	19,70 %	244,65
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 2,9 ans)	18,49 %	229,55
- dont emprunts court terme	1,21 %	15,00
- dont opérations immobilières en VEFA		

GARANTIES

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

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

LEVIER AIFM

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute⁽¹⁾, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 129 % de la valeur des actifs.

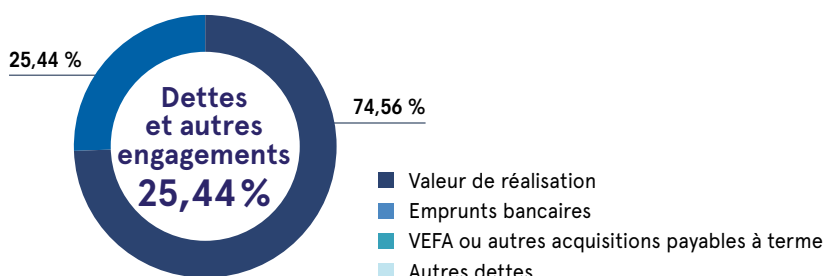
⁽¹⁾ Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :

- l'exposition représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI ;
- la VNI correspondant à l'actif net ou la valeur de réalisation.

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2025

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2025 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.



FINANCEMENTS MIS EN PLACE HORS VEFA EN EUROS (MÉTHODE ASPIM)

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(15 000 000,00)	(229 647 161,51)	(244 647 161,51)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que le changement substantiel survenu au cours de l'exercice est le suivant :

SUSPENSION DU MARCHÉ DES PARTS

La société de gestion a décidé la suspension temporaire du marché des parts de la SCPI LF Europimmo à compter du 1^{er} janvier 2025. La Société de gestion a ensuite décidé de lever la suspension du marché des parts à compter du 1^{er} février 2025.

RÉDUCTION DE CAPITAL NON MOTIVÉE PAR DES PERTES PAR VOIE DE RÉDUCTION DE LA VALEUR NOMINALE DES PARTS SOCIALES D'UN MONTANT DE 400 EUROS PAR PART EN CIRCULATION

Nous vous informons que, le 31 janvier 2025, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de la Société de 400 euros pour la ramener de 800 euros à 400 euros et a délégué à la Société de Gestion la détermination du nombre de parts sociales en circulation à la date de l'assemblée statuant en dernière lecture, et du montant total de la réduction de capital en découlant, dans un délai compatible avec le traitement opérationnel des souscriptions et des retraits qui pourraient prendre effet à cette même date.

MODIFICATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA SCPI LF EUROPIMMO

Suite à la modification des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI intervenue au 31 décembre 2024, la société de gestion a décidé de faire évoluer les conditions de souscription de la SCPI LF Europimmo. En conséquence, depuis le 1^{er} février 2025, le prix de souscription de la SCPI LF Europimmo a diminué de 23,28 % et s'établit à 725 euros.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier.

À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

3 / GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

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

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : **risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par

une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

Risque lié au crédit

L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit promoteur.

Risque lié à l'effet de levier

L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

Risque de gestion discrétionnaire

Il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Risque de durabilité

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un porteur ou

des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel s'est élevé à :

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe
220	15 586 999,80	14 097 594,81	90,44 %

Variable	Nombre bénéficiaire variable	% variable
1 489 404,99	83	9,56 %

Total rémunération Cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
1 140 302,82	3 453 947,49

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

La Politique est revue et validée par le conseil de surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française⁽¹⁾.

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en fonction de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet : <https://www.lfgrou.pe/clients> (Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié ou compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement La Française Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : <https://www.la-francaise.com/fr-fr/politique-de-cookies.html> <https://www.la-francaise.com/fr-fr/politique-de-confidentialite.html>

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com.

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

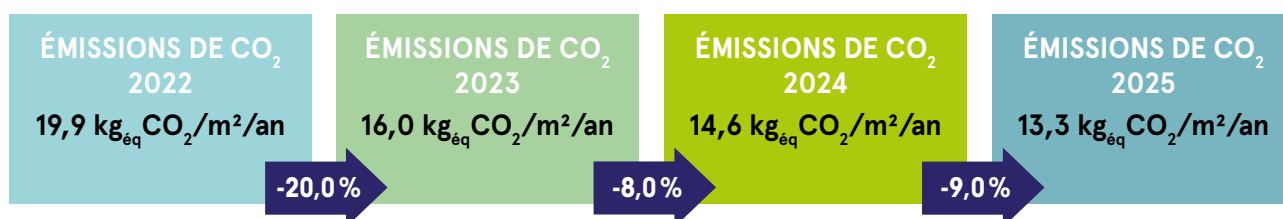
(1) https://cdnwmsi.e-i.com/SITW/wm/global/1.0.0/la-francaise/assets/content/download/Politique_de_remuneration_Groupe_La_Francaise_-_2025_01_07.pdf

4 / POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM

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

Bilan 2025

Sur le périmètre des SCPI de La Française REM⁽¹⁾, après trois baisses consécutives entre 2022 et 2024, les émissions de CO₂ reculent une nouvelle fois de 9 % en 2025 pour s'établir en moyenne à 13,3 kgCO₂/m²/an.



La hausse continue des tarifs énergétiques pèse directement sur les charges d'exploitation de nos locataires et donc sur la rentabilité de vos SCPI. Chaque action menée pour réduire les consommations d'énergie défend la valeur des actifs immobiliers et anticipe les exigences réglementaires françaises et européennes.

Solutions innovantes

Collecte et fiabilisation des données

Depuis 5 ans, la société de gestion collecte et fiabilise les consommations d'énergie réelles afin de pouvoir suivre l'impact concret de ses actions sur la performance énergétique. En 2025, un effort particulier a été mené pour accélérer la collecte à l'international, une démarche encore peu répandue hors France.

Grâce aux efforts combinés des Asset Managers, Property Managers, du département ISR et de notre partenaire Deepki, 71 % des consommations d'énergie ont été collectées et fiabilisées sur les actifs.

Optimisation des systèmes CVC⁽²⁾ en temps réel

Notre partenaire IQ Spot agit en temps réel sur les paramètres de régulation et de gestion des systèmes de CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation). Les économies réalisées couvrent les coûts de la prestation. Ce dispositif est déployé sur 49 immeubles fin 2025.

Intelligence artificielle prédictive

En 2025, La Française REM a testé une nouvelle solution basée sur l'intelligence artificielle prédictive, développée par Thermosphr. Le système ajuste en continu les paramètres des CVC⁽²⁾, notamment en fonction des prévisions météorologiques, et optimise la maintenance pour maximiser le confort intérieur des occupants.



Mobilisation des parties prenantes

La multiplicité des acteurs impliqués dans la gestion d'un actif immobilier freine la diffusion des bonnes pratiques et des solutions innovantes. En 2025, la société de gestion a créé un club ESG pour s'assurer que les bonnes informations parviennent aux bonnes personnes. Au total, plus de 70 mainteneurs et property managers ont assisté à des ateliers de co-construction pour identifier les freins au changement et partager les leviers d'actions efficaces.

Les participants ont découvert la charte d'exploitation durable de La Française REM, outil de référence pensé pour accélérer l'adoption des meilleures pratiques sur l'ensemble du patrimoine géré.

Biodiversité

Au-delà des obligations réglementaires croissantes, préserver voire améliorer la biodiversité sur nos actifs contribue à leur qualité d'usage, à leur acceptabilité sociale et à leur résilience face aux risques climatiques.

Un document de référence

La Française REM a formalisé sa stratégie biodiversité dans un document de référence. Ce cadre garantit la cohérence des décisions à toutes les échelles (du bâtiment au portefeuille) en priorisant les actions aux phases où les leviers d'impact sont les plus élevés.

Une approche pragmatique

Les engagements de la société de gestion sont déployés de manière progressive, proportionnée et adaptée aux spécificités de chaque site. Les actions sont définies en fonction des enjeux locaux, des contraintes opérationnelles et des usages, dans une logique d'amélioration continue.

⁽¹⁾ Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales.

⁽²⁾ CVC : Chauffage, Ventilation et Climatisation.

Des exemples concrets sur les immeubles des patrimoines de vos SCPI



THE WHOO HOSTEL – BORDEAUX

S'assurer de la performance théorique

Cet actif de tourisme, combinant résidence étudiante et auberge de jeunesse, présentait lors de sa livraison en 2022, un profil environnemental performant notamment grâce à son raccordement au réseau de chaleur urbain.

Les comités verts permettent le suivi opérationnel et un pilotage fin des actions d'amélioration continue. L'installation photovoltaïque en autoconsommation couvre 13 % des besoins électriques de l'établissement, réduisant structurellement la dépendance au réseau. La GTB⁽³⁾ assure des réglages optimisés et permet de constater une corrélation avérée entre consommations énergétiques et variations d'occupation. Elles baissent graduellement en mai/juin, période de départ des étudiants, et remontent progressivement en septembre. Le suivi intelligent des consommations d'eau a permis d'identifier une suroccupation des logements étudiants prévus pour une personne et occupés par deux., illustrant la valeur opérationnelle de la donnée en temps réel.

MEMPHIS – PARIS 13^e

Prévoir la mise aux derniers standards dès l'acquisition

Immeuble mixte emblématique du 13^e arrondissement accueillant un magasin Decathlon sur 4 000 m² et 10 000 m² de bureaux, acquis en décembre 2023.

Les audits pré-acquisition avaient identifié plusieurs gisements d'amélioration énergétique sur la partie commerce. Ces travaux ont été intégrés dans le business plan de l'actif et déduit du prix d'acquisition. Un sas d'entrée non climatisé a été créé afin de réduire les déperditions thermiques liées aux flux de clientèle. Le remplacement des éclairages fluorescents par des LED sur l'ensemble des surfaces de vente génère une économie d'environ 10 %. Le renouvellement des terminaux de distribution de climatisation et de ventilation devrait apporter un gain équivalent.

Les premiers retours sont positifs avec une amélioration sensible du confort thermique et lumineux pour les clients comme pour les équipes du magasin.



COLOMBIA – BOIS-COLOMBES

Moderniser notre patrimoine existant

Immeuble de bureau de 10 000 m² livré en 2003 et acquis en 2019.

En 2023, et 2024, les consommations énergétiques s'affichaient environ 15 % au-dessus des benchmarks de l'OID⁽⁴⁾. Le locataire exprimant des attentes d'amélioration du confort thermique. Nous coconstruisons un programme de travaux pour agir sur les équipements techniques et optimiser la régulation de l'immeuble.

Le remplacement des groupes froids existants par des pompes à chaleur haute performance, a permis d'arrêter la chaudière à gaz en juin 2025. Au-delà du gain environnemental significatif, les occupants bénéficient d'un système plus fiable et d'un ajustement thermique plus fluide au quotidien, ainsi que d'une réduction des charges d'exploitation. En parallèle, un bureau d'étude environnemental accompagne les mainteneurs dans l'optimisation de la gestion des équipements de régulation.

L'article 9 SFDR pour la SCPI LF Europimmo

Votre SCPI se déclare « Article 9 » au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). L'annexe SFDR est jointe à la fin de ce rapport et est également intégrée dans la note d'information disponible sur notre site internet à la rubrique produit du site La Française : <https://www.la-francaise.com/fr-fr/investisseur/nos-fonds/actifs-non-cotes/immobilier.aspx>
Onglet document.

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

⁽³⁾ GTB : Gestion Technique du Bâtiment.

⁽⁴⁾ OID : Observatoire de l'Immobilier Durable.

5 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL (EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾ (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2021	769 496 000,00	150 732 890,00	961 870	11 569	12 613 400,80	1 045,00
2022	864 532 000,00	124 140 775,00	1 080 665	13 760	11 772 468,40	1 045,00
2023	897 007 200,00	42 420 730,00	1 121 259	14 907	5 562 554,80	945,00
2024	897 007 200,00		1 121 259	15 215	1 095 292,80	945,00
2025	448 503 600,00		1 121 259	15 287	101 964,00	725,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	1 045,00	1 045,00	1 045,00	945,00	725,00
Distribution versée au titre de l'année N (euros) ⁽¹⁾	42,00	42,00	42,00	38,01	30,00
- dont distribution de report à nouveau (en %)	4,31 %		6,17 %		
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)		10,00 %	1,28 %		
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽²⁾	4,02 %	4,02 %			
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)	1,86	3,32	1,85	2,62	3,56
Taux de distribution (en %) ⁽³⁾	4,20 %	4,34 %	4,64 %	4,30 %	4,63 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽⁴⁾	2,79	3,67	1,20	2,15	5,18

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

⁽²⁾ Ancienne méthode correspondant à :

- (i) la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values) ;
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

⁽³⁾ Le taux de distribution est la division :

- (i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- (ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽⁴⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2025 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	1 758	NS
Parts cédées de gré à gré	58 830	5,3 %
Parts transférées par succession et/ou donation	6 260	NS
	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 31 décembre
Parts en attente de retrait au 31/12	73 326	6,5 %

En 2025, dans un contexte immobilier toujours chahuté, LF Europimmo a enregistré une collecte brute de 1,3 million d'euros, dont l'intégralité a permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 1 758 parts.

Au 31 décembre 2025, le nombre de parts en attente de retrait est en hausse par rapport à 2024 et s'élève à 73 326 parts (vs 25 699 au 31 décembre 2024) soit 6,5 % du total des parts de la SCPI. Cette hausse s'explique par un institutionnel qui a posé un ordre de retrait à hauteur de 21 millions d'euros en fin d'année.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2020	6 478	0,94 %	1 mois	-	3 767,40
2021	6 636	0,81 %	1 mois	-	3 434,68
2022	22 024	2,29 %	1 mois	-	3 856,89
2023	26 669	2,50 %	2 mois	18 849	8 459,19
2024	14 488	1,30 %	6 mois	25 699	10 583,65
2025	1 758	NS	24 mois	73 326	-

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

	2021		2022		2023		2024		2025	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	39,62	92,59	40,87	99,49	41,29	97,98	43,62	99,21	35,61	99,52
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	3,14	7,34	0,05	0,13	0,52	1,24	0,18	0,42	0,03	0,09
Produits divers	0,03	0,07	0,16	0,38	0,33	0,78	0,16	0,37	0,14	0,39
Total des revenus	42,79	100,00	41,08	100,00	42,14	100,00	43,96	100,00	35,79	100,00
Charges										
Commission de gestion	0,90	2,11	0,74	1,79	0,58	1,39	0,41	0,93	0,39	1,10
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	0,23	0,53	0,36	0,87	0,55	1,30	1,19	2,70	0,97	2,70
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			0,02	0,05	0,04	0,10	0,04	0,10	0,01	0,03
Charges immobilières non récupérées	1,53	3,57	1,27	3,08	2,06	4,88	3,23	7,36	1,33	3,71
Sous total - charges externes	2,66	6,21	2,38	5,80	3,23	7,67	4,87	11,08	2,70	7,54
Charges internes										
Amortissements nets										
- patrimoine										-
- autres (charges à étaler)	0,07	0,17	0,08	0,18	0,08	0,18	0,08	0,18	0,12	0,35
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	(0,01)	(0,02)			(0,01)	(0,02)	0,06	0,13	(0,05)	(0,14)
- dotation nette aux autres provisions ⁽²⁾	(0,13)	(0,29)	0,04	0,10	(0,03)	(0,07)	(0,01)	(0,03)	(0,01)	(0,02)
Sous total - charges internes	(0,06)	(0,15)	0,11	0,28	0,04	0,10	0,13	0,28	0,07	0,19
Total des charges	2,60	6,07	2,49	6,07	3,27	7,76	5,00	11,37	2,76	7,72
Résultat	40,19	93,93	38,59	93,93	38,87	92,24	38,96	88,63	33,02	92,28
Variation du report à nouveau	(1,81)	4,23	1,00	2,42	(2,59)	(6,13)	0,95	2,16	3,02	8,45
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	42,00	98,16	42,00	102,24	42,00	99,67	38,01	86,46	30,00	83,83
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	41,01	95,85	41,29	100,51	40,82	96,87	37,61	85,55	30,00	83,83

⁽¹⁾ Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2024 ⁽¹⁾	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	1 145 301 179,88		1 145 301 179,88
Cessions d'immeubles	35 918 764,78	3 167 439,00	39 086 203,78
Plus et moins-values sur cessions	(133 878,37)	113 361,67	(20 516,70)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(98 627 299,25)	(791,00)	(98 628 090,25)
Achats d'immeubles	(86 185 956,38)	(10 488,30)	(86 196 444,68)
Achats de parts de sociétés immobilières	(1 044 117 588,84)	(2 064 756,76)	(1 046 182 345,60)
Cessions de Parts	22 284 500,75	3 478 298,80	25 762 799,55
Sommes restant à investir	(25 560 277,43)	4 683 063,41	(20 877 214,02)

⁽¹⁾ Depuis l'origine de la société.

5 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2025								
Fournisseurs		(27 997,46)						(27 997,46) ⁽¹⁾
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		(27 997,46)						(27 997,46)
Échéances au 31/12/2024								
Fournisseurs		(10 893,58)						(10 893,58) ⁽¹⁾
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		(10 893,58)						(10 893,58)

⁽¹⁾ Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

RÉSULTATS DES SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION ET EN EUROS)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Recettes immobilières quittancées	1 945 856,60	53 545 139,03	55 490 995,63
Loyers	1 789 456,60	53 545 139,03	55 334 595,63
Produits annexes	156 400,00		156 400,00
Charges locatives non quittancées	(1 379 357,75)	(3 006 056,73)	(4 385 414,48)
Charges sur locaux vacants	(76 233,24)	(958 834,23)	(1 035 067,47)
Charges non récupérables	(1 303 124,51)	(2 047 222,50)	(3 350 347,01)
Charges liées à l'activité immobilière	(193 995,41)	(3 879 658,04)	(4 073 653,45)
Charges de travaux	(108 018,65)	(3 949 376,67)	(4 057 395,32)
Contentieux	6 512,80	69 718,63	76 231,43
Autres charges immobilières	(92 489,56)		(92 489,56)
Résultat immobilier	372 503,44	46 659 424,26	47 031 927,70
Rémunération de la société de gestion	(439 781,13)	(5 038 728,46)	(5 478 509,59)
Honoraires des commissaires aux comptes	(21 256,50)	(444 518,22)	(465 774,72)
Honoraires des experts immobiliers	(4 650,00)	(182 250,93)	(186 900,93)
Honoraires divers	(46 203,90)	(703 309,88)	(18 486 491,04)
Informations aux associés et informations légales	(155 573,74)	(510,61)	(156 084,35)
Frais de conseils et d'assemblées	(65 520,08)	(165 392,33)	(230 912,41)
Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés	(6 774,47)		(6 774,47)
Autres charges d'exploitation	(4 226,29)	(91 766,41)	(95 992,70)
Autres produits d'exploitation	2,95	(1 157 776,92)	(1 157 773,97)
Résultat d'exploitation	(743 983,16)	(7 784 253,76)	(8 528 236,92)
Intérêts des emprunts	(742 528,56)	(3 238 044,98)	(3 980 573,54)
Charges financières	(38 470,55)	(2 768 880,34)	(2 807 350,89)
Produits financiers	36 349,99	487 982,47	524 332,46
Résultat financier	(744 649,12)	(5 518 942,85)	(6 263 591,97)
Charges exceptionnelles			
Produits exceptionnels			
Résultat exceptionnel			
Total	(1 116 128,84)	33 356 227,65	32 240 098,81

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes plusieurs modifications statutaires de votre SCPI.

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBÉRATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 a supprimé le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Ainsi, nous vous proposons de supprimer la référence au délai de six jours relatifs aux secondes convocations.

En conséquence, le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts serait modifié comme suit :

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. ~~sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.~~

INTRODUCTION D'UN RÉGIME DE SURETÉS RÉELLES ACCORDÉES AUX SCPI

Le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs ouvre la possibilité aux SCPI de recevoir ou d'octroyer des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels ou sur les parts ou actions de sociétés qu'elle détient ainsi que des sûretés personnelles afférentes à ces mêmes actifs.

Nous vous proposons en conséquence de modifier l'article II « Objet » des statuts comme suit :

« ARTICLE II : OBJET

(...)

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier.

La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »

MODIFICATION DES RÈGLES RELATIVES À LA DURÉE DU MANDAT DE L'EXPERT INDÉPENDANT, À LA FRÉQUENCE DES EXPERTISES ET À L'ACTUALISATION ET LA PUBLICATION DES VALEURS EN APPLICATION DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Le décret n°2025-762 du 4 août 2025 a apporté plusieurs modifications aux règles relatives aux expertises immobilières des SCPI.

Ainsi, l'actualisation semestrielle de la valeur de réalisation et de reconstitution des SCPI est désormais exigée, cette information devant être publiée dans le bulletin d'information.

Par ailleurs, il est dorénavant obligatoire de réaliser une expertise tous les trois ans et de procéder à une actualisation de cette dernière chaque semestre.

Enfin, la société de gestion nomme désormais l'expert responsable de l'évaluation des immeubles pour une durée de six ans ; sa candidature n'ayant plus besoin de l'aval de l'assemblée générale ordinaire des associés.

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

« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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

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

*La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant **chaque immeuble faisant l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.***

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

*L'expert dont la candidature ~~présentée par la Société de Gestion~~, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour **six ans par l'assemblée générale la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.***

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

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

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

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

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AU RÈGLEMENT DU DROIT FIXE FORFAITAIRE EN CAS DE CESSIONS

Actuellement, le règlement du droit fixe forfaitaire de 150 € HT en cas de cession s'effectue par chèque bancaire.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de procéder au règlement de ce droit fixe forfaitaire exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne serait plus accepté.

Ainsi, le paragraphe 6 « Commission de cession » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

6. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/ héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article VIII des présents Statuts, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

MODIFICATION DE LA FACULTÉ DE SUSPENSION ET DE RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL – MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS

CONTEXTE

Pour mémoire, l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier prévoit que la société de gestion doit prendre des mesures de rétablissement de la liquidité des parts lorsqu'au moins 10 % des parts émises par la société sont en attente de retrait depuis plus de 12 mois.

Au 31 mars 2026, votre SCPI présente un nombre de part en attente qui représente 7,0 % du nombre total de parts.

En 2025, les conditions du marché immobilier allemand sont restées très difficiles, avec un déséquilibre persistant entre les intérêts des acheteurs et ceux des vendeurs, ce qui a fortement limité les transactions.

Le plan de cession engagé par votre SCPI début 2025 sur des actifs allemands n'a abouti qu'à une seule vente en décembre, pour un montant de 19,1 millions d'euros.

Les fonds ainsi générés ont été utilisés pour financer un plan de travaux de près de 5 millions d'euros, rembourser 12,3 millions d'euros de dettes arrivant à échéance en 2025, et anticiper des échéances de dette intervenues début 2026.

En 2026, le plan de cession majoritairement focalisé sur des actifs de bureaux situés en Allemagne dont la liquidité, au regard d'un marché immobilier qui reste très perturbé et peu dynamique, ne devrait pas permettre d'anticiper suffisamment de produits de cession que la société de gestion pourrait allouer à la mise en place d'un fonds de remboursement.

C'est pourquoi la société de gestion se doit, en responsabilité, d'anticiper l'atteinte de ce seuil des 10 % de parts en attente et de proposer des solutions adaptées pour répondre à cette situation : la suspension de la variabilité du capital, déjà prévue dans les statuts de la SCPI, est une de ces solutions, dont il conviendrait néanmoins de faire évoluer les modalités actuelles.

En conséquence, la société de gestion souhaite soumettre à votre vote les résolutions suivantes qui ont pour vocation de délimiter dans le temps la durée d'activation de cet outil et de modifier la commission de cession du vendeur vers l'acheteur.

L'ensemble a pour objectif de protéger les intérêts des associés à long terme.

La suspension de la variabilité du capital pourrait être mise en œuvre par la société de gestion dès lors qu'elle constaterait que des demandes de retrait demeurerait non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins 6 mois et qu'il n'existerait pas de fonds de remboursement doté. Il s'agirait d'une faculté, et non d'une obligation, que la société de gestion conformément aux dispositions statutaires ; la société de gestion communiquerait alors aux associés la date à compter de laquelle commenceraient les confrontations sur le marché secondaire.

La suspension de variabilité du capital aurait pour effet :

- d'interrompre les souscriptions et les retraits,
- de purger le registre des demandes de retraits (annulation),
- de déclencher la mise en œuvre d'un marché secondaire organisé par la Société de Gestion auquel prendraient part les associés qui en exprimeraient la volonté (étant précisé que le registre des retraits ne peut légalement pas être « transféré » automatiquement sur le marché secondaire, chaque associé devant faire connaître le prix auquel il accepterait de céder ses parts),
- aucune augmentation de capital ne pourrait être décidée dans ces circonstances.

Ce faisant, les associés dont les demandes de retraits étaient bloquées recouvreraient une possibilité de liquidité par la confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire (le fonctionnement de ce marché est déjà décrit au paragraphe 1.2.2 et suivants du chapitre II de la note d'information), ce que la société de gestion estime être dans leur intérêt. Il est cependant rappelé que ni la SCPI ni la société de gestion ne garantissent la revente des parts, ni le prix auquel cette vente peut intervenir dans la mesure où il résulte de la rencontre de l'offre et de la demande.

La suspension serait décidée pour une durée de 3 ans au plus.

La Société de gestion pourrait à tout moment procéder au rétablissement de la variabilité du capital dès lors que le prix d'exécution aurait conduit à constater, au cours de 4 périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier. Elle y serait obligée après 8 périodes consécutives de confrontation.

Lorsque les conditions pour une suspension de la variabilité du capital ne seraient plus réunies, le capital retrouverait sa variabilité, et les souscriptions et retraits reprendraient comme précédemment, selon le processus existant décrit dans la note d'information.

A l'échéance des 3 ans, la Société de gestion aurait enfin la faculté de renouveler la suspension de la variabilité du capital ou de décider d'un rétablissement de la variabilité du capital moyennant l'obtention préalable d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers dans le cas où les prix de souscription et/ou de retrait s'inscriraient en dehors des normes usuelles.

MODIFICATION DU TAUX DE LA COMMISSION DE CESSION RÉSULTANT DES SOUSCRIPTIONS RÉALISÉES PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE ET FIXATION DES FRAIS ADMINISTRATIFS – MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS

Actuellement, lorsque la cession résulte d'une souscription réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % hors taxes sur le prix total, hors les droits d'enregistrement payés par l'acquéreur.

La société de gestion propose désormais d'appliquer une commission aux acquéreurs à un taux de 5% hors taxes au lieu des 6,25 % payés précédemment par l'Associé vendeur.

Par ailleurs, dans le cas où la Société de gestion mettrait à disposition des Associés vendeurs un outil digital leur permettant de saisir leur ordre de vente, une commission de traitement administratif de 1 % TTC du montant de cession (hors commissions, taxes et droits) avec un minimum de 75 € TTC sera due par le vendeur à la Société de gestion en cas de transmission d'ordre de vente par email ou courrier.

PRÉCISION DES MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT EN CAS D'ACTIVATION DU FONDS DE REMBOURSEMENT PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION – MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS

Dans le cadre de la mise en conformité à l'annexe V de la directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), la société de gestion propose de préciser dans les statuts les modalités de fonctionnement en cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, à savoir les deux modalités assimilables suivantes :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;
- Le plafond de remboursement en nombre de parts par associé est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

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

7 / 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 2025 de la SCPI LF Europimmo.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos 3 réunions (les 4 mars, 30 septembre et 16 décembre 2025) à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes de votre SCPI. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF Europimmo s'est élevée à 1 274 550 euros, ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortant.

Le capital effectif, qui s'élevait à 897 007 200 euros en début d'année, était ainsi porté à 448 503 600 euros au 31 décembre 2025. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 812 912 775 euros et 73 326 demandes de retrait de parts restaient en attente, soit 6,5 %.

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

SITUATION DU PATRIMOINE

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

Nous avons ainsi été informés des 2 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 6 540 m², dont 0,5 % d'actifs vacants, pour un montant global de 22 515 850 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2025, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 171 607,78 euros pour les acquisitions au Royaume-Uni et aux Pays-Bas via des SCI, financées par la participation de votre SCPI à des augmentations de capital.

Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élevaient respectivement à 97,6 % et 89,5 % sur l'exercice 2025.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Suite aux expertises de fin 2024 et aux modifications des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, la société de gestion a fait évoluer les conditions de souscription le 01/02/2025, le prix de souscription d'une part passant de 945 euros à 725 euros.

Déterminée sur la base des valeurs d'expertise de fin 2025, la valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2025, à 733 064 931,53 euros, dont 34 572 288,39 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 698 492 643,14 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

La valeur de reconstitution de la part est en baisse de 0,72 % et s'établit à 773,78 euros contre 779,36 euros au 31/12/2024, étant précisé que cette baisse, due essentiellement à la correction des valeurs d'expertise, n'est pas suffisamment importante pour avoir une incidence sur le prix de souscription.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 3 mars 2026, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2025 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants. L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2025 de 37 027 555,93 euros, correspondant à un résultat par part de 33,02 euros.

Le dividende versé s'est élevé à 30 euros par part. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 4,63 % et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 5,18 euros par part, soit 2 mois de distribution.

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

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement.

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

La société de gestion vous propose de :

- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales ;
- introduire un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI ;
- modifier les règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions réglementaires ;
- préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions.
- modifier la faculté de suspendre et de rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts. Cette mesure permettrait ainsi de préserver la qualité du patrimoine de la SCPI, de protéger les intérêts des associés souhaitant conserver leurs parts et d'offrir une solution de liquidité à ceux qui souhaitent céder les leurs ;
- modifier le taux de la commission de cession résultant des transactions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente et de la fixation des frais administratifs. La société de gestion propose désormais d'appliquer une commission aux acquéreurs à un taux de 5 % hors taxes au lieu des 6,25 % payés précédemment par l'Associé vendeur ;
- Par ailleurs, dans le cas où la société de gestion mettrait à disposition des Associés vendeurs un outil digital leur permettant de saisir leur ordre de vente, une commission de traitement administratif de 1 % TTC du montant de cession (hors commissions, taxes et droits) avec un minimum de 75 € TTC sera due par le vendeur à la société de gestion en cas de transmission d'ordre de vente par email ou courrier.

PROJET DE RÉOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2026 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par vote électronique.

Dans un environnement marqué par une triple crise immobilière, économique et géopolitique, le Conseil de Surveillance tient à souligner la capacité de la SCPI à maintenir une trajectoire de développement solide et maîtrisée. Les tensions sur les marchés financiers, la hausse des coûts de financement, la correction des valorisations immobilières et l'instabilité géopolitique en Europe ont constitué un cadre particulièrement exigeant pour l'ensemble du secteur.

La mutualisation des actifs sur plusieurs marchés européens, caractérisés par des cycles immobiliers différenciés et des dynamiques économiques hétérogènes, a permis d'amortir les chocs, de réduire la dépendance à un seul marché national et de préserver la résilience globale du portefeuille. Cette diversification géographique constitue aujourd'hui un pilier essentiel de la stratégie de long terme.

Le Conseil de Surveillance souhaite réaffirmer son plein soutien aux équipes de gestion, dont l'expertise, la rigueur et la capacité à naviguer dans un environnement mouvant seront déterminantes. Leur maîtrise des spécificités réglementaires, fiscales et opérationnelles propres aux différents pays européens a permis de préserver les intérêts des associés.

Convaincu de la solidité des fondamentaux de la SCPI et de la pertinence de sa stratégie européenne dans un contexte encore incertain, le Conseil de Surveillance recommande à l'Assemblée générale d'approuver les résolutions qui lui sont soumises.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2025 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion ainsi que l'ensemble de ses collaborateurs et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Dans un contexte économique adverse qui voit diminuer la valeur de notre patrimoine, le conseil de surveillance a constaté et salue le surcroît de travail réalisé par la société de gestion. Il tient à lui exprimer sa pleine confiance en sa capacité à surmonter les défis qui se présentent à nous.

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

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

8 / TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2025 – 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 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 448 503 600 euros et un bénéfice net de 37 027 555,93 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 37 027 555,93 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 2 413 336,04 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 39 440 891,97 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 33 637 770 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- au report à nouveau une somme de 5 803 121,97 euros

TROISIÈME 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.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social ;
- délègue à la société de gestion la reprise des sommes disponibles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de gestion à procéder à l'imputation de la prime d'émission au solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » – Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Les associés prennent acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2025.

HUITIÈME RÉOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société DELOITTE & ASSOCIES, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

DIXIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société B.E.A.S, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

ONZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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

9 / TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et modification corrélative du paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et de modifier corrélativement le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Introduction d'un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI et modification de l'article II « Objet » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant et afin de se mettre en conformité avec l'article 10 du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 créant l'article R. 214-135-1 du Code monétaire et financier accordant un régime de sûretés réelles aux SCPI, décide de modifier en conséquence l'article II « Objet » des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE II : OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un

patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE II : OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier.

La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées au 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification des règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions réglementaires – Modification corrélative de l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide afin de se mettre en conformité avec l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 modifiant l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier :

- de modifier les règles relatives (i) à la durée du mandat de l'expert indépendant, (ii) à la fréquence des expertises et à l'actualisation du patrimoine immobilier de la SCPI, (iii) à la publication des valeurs de reconstitution et de réalisation ;
- de modifier corrélativement l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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

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

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la

Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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

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

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant *chaque immeuble faisant l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.*

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour six ans par l'assemblée générale la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

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

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

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

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »

QUATRIÈME RÉOLUTION

Précision des règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et modification corrélative du paragraphe 6. « Commission de cession » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et de modifier corrélativement le paragraphe 6. « Commission de cession » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

6. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit ;
- toute cession directe ;
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-1 du Code Monétaire et Financier et de l'article VIII des présents Statuts, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

6. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit ;
- toute cession directe ;
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

9 / TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article VIII des présents Statuts, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Modification de la faculté de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital – Modification corrélative des paragraphes « 3. Suspension de la variabilité du capital » et « 4. Rétablissement de la variabilité du capital » de l'article VIII « Variabilité du Capital – Retrait » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, prenant acte que, des demandes de retrait de parts pourraient atteindre les seuils réglementaires dans un délai proche, estimant qu'il est dans l'intérêt de la Société d'adapter les conditions de la suspension de la variabilité du capital prévue dans les statuts à l'évolution actuelle du marché des parts, approuve la proposition de la société de gestion de modifier les modalités de suspension et de rétablissement la variabilité du capital détaillées ci-après.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier les paragraphes « 3. Suspension de la variabilité du capital » et « 4. Rétablissement de la variabilité du capital » de l'article VIII « Variabilité du Capital – Retrait » des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT

(...)

3. Suspension de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

4. Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT

(...)

3. Suspension de la variabilité du capital

Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, qu'il n'existe pas de fonds de remboursement doté, et après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), la société de gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, suspendre la variabilité du capital et remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier et prévu à l'article XIV.

La suspension de la variabilité du capital entraîne :

- L'information par la société de gestion (i) des souscripteurs de l'annulation des demandes de souscriptions n'ayant pas encore donné lieu à la livraison de parts, (ii) des associés retrayant, de l'annulation des demandes de retrait de parts existantes, ainsi que (iii) de la possibilité de remplir un mandat d'achat ou un mandat de vente. Il est précisé que ces ordres de vente à venir seront pris en compte dans le calcul des seuils de déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier ;

- L'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI. ».

4. Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution payé par l'acquéreur commission de cession et droits d'enregistrement inclus au cours de quatre périodes consécutives de confrontation s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Si, trois ans après la décision de suspendre la variabilité, cette variabilité n'a pas repris dans l'une des conditions ci-dessus, la variabilité du capital est rétablie sauf décision de la société de gestion de proroger.

En cas de reprise de la variabilité et fixation d'un prix de souscription (à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation) éloigné de plus de 10 % de la valeur de reconstitution (à la hausse ou à la baisse) et/ou tel que le prix de retrait en découlant serait supérieur à la valeur de réalisation ou inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, cette reprise de variabilité est sujette à l'obtention préalable d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers. A défaut de l'obtenir, la suspension perdure comme si la variabilité n'avait pas repris.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire de nouvelles demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la

fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SIXIÈME RÉOLUTION

Modification du taux de la commission de cession résultant des souscriptions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation des frais administratifs – Modification corrélative du paragraphe 6 « Commission de cession » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts

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

- de fixer le taux de la commission de cession due par l'associé acquéreur, lorsque la cession résulte des souscriptions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente, à 5% hors taxes et des frais administratifs correspondant à 1 % TTC du montant de ladite cession (hors commission, taxes et droits) avec un minimum de 75 € TTC qui seront payés à la société de gestion par l'associé vendeur pour toute transmission des ordres de vente par courrier ou par email en cas de mise à disposition des associés, par la société de gestion, d'un outil digital permettant de réaliser la confrontation des ordres d'achat et de vente ;
- de modifier corrélativement le paragraphe 6 « Commission de cession » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

6. Commission de cession

(...)

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article VIII des présents Statuts, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

6. Commission de cession

(...)

Lorsque la cession résulte d'une souscription réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé acquéreur, une commission de cession calculée au taux de 5 % hors taxes sur le prix total, hors les droits d'enregistrement. En cas de mise à disposition des associés, par la société de gestion, d'un outil digital permettant de réaliser la confrontation

9 / TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

des ordres d'achat et de vente, des frais de traitement administratif correspondant à 1 % TTC du montant de ladite cession (hors commission, taxes et droits) avec un minimum de 75 € TTC seront payés à la Société de gestion par l'associé vendeur pour toute transmission des ordres de vente par courrier ou par email. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Précision des modalités de fonctionnement en cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion - Modification corrélative du paragraphe 2 « Valeur de retrait » de l'article VIII « Variabilité du Capital - Retrait » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, prenant acte de la nécessité de se conformer à l'annexe V de la directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), décide :

- de préciser les modalités de fonctionnement en cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion ;
- de modifier corrélativement le paragraphe 2 « Valeur de retrait » de l'article VIII « Variabilité du Capital - Retrait » des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL - RETRAIT

(...)

2. Valeur de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

- a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les douze derniers mois.
- b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.
- c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL - RETRAIT

(...)

2. Valeur de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

- a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les douze derniers mois.
- b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.
- c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables à ceux proposés en annexe V de la directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;
- Le plafond de remboursement en nombre de parts par associé est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

HUITIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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



A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.

10 / COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	48 056 614,96	34 572 288,39	51 276 161,96	39 799 031,81
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	48 056 614,96	34 572 288,39	51 276 161,96	39 799 031,81
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	(30 080,00)		(87 475,90)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(30 080,00)		(87 475,90)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	1 020 419 546,05	698 492 643,14	1 021 833 088,09	704 957 477,16
Immobilisations financières contrôlées	1 020 419 546,05	698 492 643,14	1 021 833 088,09	704 957 477,16
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	1 068 446 081,01	733 064 931,53	1 073 021 774,15	744 756 508,97
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (Immobilisations financières)				
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	13 396 114,33	13 396 114,33	6 170 810,66	6 170 810,66
Locataires et comptes rattachés	45 580,54	45 580,54	94 273,69	94 273,69
Provisions pour dépréciation des créances	(2 090,82)	(2 090,82)	(8 603,62)	(8 603,62)
Autres créances	13 352 624,61	13 352 624,61	6 085 140,59	6 085 140,59
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	2 658 558,76	2 658 558,76	4 605 710,83	4 605 710,83
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 658 558,76	2 658 558,76	4 605 710,83	4 605 710,83
Total III (Actifs d'exploitation)	16 054 673,09	16 054 673,09	10 776 521,49	10 776 521,49
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(32 054 867,40)	(32 054 867,40)	(34 874 765,55)	(34 874 765,55)
Dettes financières	(15 546 794,19)	(15 546 794,19)	(20 730 616,85)	(20 730 616,85)
Dettes d'exploitation	(956 730,87)	(956 730,87)	(558 398,17)	(558 398,17)
Dettes diverses	(15 551 342,34)	(15 551 342,34)	(13 585 750,53)	(13 585 750,53)
Total IV (Passifs d'exploitation)	(32 054 867,40)	(32 054 867,40)	(34 874 765,55)	(34 874 765,55)
Comptes de régularisation				
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	9 808,20	9 808,20	29 808,21	29 808,21
Total V (Comptes de régularisation)	9 808,20	9 808,20	29 808,21	29 808,21
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	1 052 455 694,90		1 048 953 338,30	
Valeur estimée du patrimoine		717 074 545,42		720 688 073,12

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2024	Autres mouvements	Situation au 31/12/2025
Capital	897 007 200,00		(448 503 600,00)	448 503 600,00
Capital souscrit	897 007 200,00		(448 503 600,00)	448 503 600,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	149 666 680,63		448 502 809,00	598 169 489,63
Prime d'émission	245 354 608,46		448 503 600,00	693 858 208,46
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(98 567 388,47)		(791,00)	(98 568 179,47)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	2 939 371,42			2 939 371,42
Prélèvement sur prime de fusion	(59 910,78)			(59 910,78)
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	(133 878,37)		113 361,67	(20 516,70)
Réserves				
Report à nouveau	1 349 786,98	1 063 549,06		2 413 336,04
Résultat de l'exercice	1 063 549,06	(1 063 549,06)	3 389 785,93	3 389 785,93
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	43 659 930,65	(43 659 930,65)	37 027 555,93	37 027 555,93
Acomptes sur distribution	(42 342 515,53)	42 342 515,53	(33 637 770,00)	(33 637 770,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(253 866,06)	253 866,06		
Total général	1 048 953 338,30		3 502 356,60	1 052 455 694,90

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Loyers	1 789 456,60	1 820 968,28
Charges facturées	913 366,71	893 969,87
Produits des participations contrôlées	38 143 684,77	47 062 179,87
Produits annexes	156 400,00	20 300,00
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	41 002 908,08	49 797 418,02
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	913 366,71	893 969,87
Travaux de gros entretiens	14 867,09	7 230,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	11 876,80	47 120,46
Dotations aux provisions pour gros entretiens	13 280,00	75 438,70
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 471 847,31	3 616 921,56
Dépreciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	2 425 237,91	4 640 680,59
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	38 577 670,17	45 156 737,43
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	70 675,90	9 345,78
Transfert de charges d'exploitation		1 095 293,25
Reprises de provisions pour créances douteuses	8 603,62	19 588,59
Reprises de provisions pour autres créances		
Autres produits d'exploitation	2,95	
Total I : Produits d'exploitation	79 282,47	1 124 227,62
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	439 781,13	460 516,32
Charges d'exploitation de la société	72 110,40	62 274,52
Diverses charges d'exploitation	232 094,58	1 291 052,69
Dotations aux amortissements d'exploitation	138 670,66	98 570,41
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépreciations des créances douteuses	2 090,82	5 460,81
Total II : Charges d'exploitation	884 747,59	1 917 874,75
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(805 465,12)	(793 647,13)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	36 349,99	206 506,19
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	36 349,99	206 506,19
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	742 528,56	1 062 988,88
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	38 470,55	4 341,65
Dépreciations		
Total II : Charges financières	780 999,11	1 067 330,53
Résultat financier C = (I - II)	(744 649,12)	(860 824,34)
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		162 316,36
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels		162 316,36
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		4 651,67
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		4 651,67
Résultat exceptionnel D = (I - II)		157 664,69
Résultat net (A+B+C+D)	37 027 555,93	43 659 930,65

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

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- Image fidèle ;
- Comparabilité et continuité d'activité (cf. paragraphe spécifique ci-dessous) ;
- Régularité et sincérité ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- Indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

- Un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs ;
- Un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- Un compte de résultat ;
- Une annexe.

PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, les comptes annuels de la SCPI sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend

essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;

- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

INCIDENCES DU CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES SUR LES PRINCIPAUX POSTES DE L'EXERCICE 2025

Postes dépenses	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Divers comptes impactés par les changements de méthode		1 095 293,25
Commissions de souscriptions facturées	101 964,00	1 095 292,80
Honoraires d'arbitrages facturées		
Frais d'acquisitions facturés		
Commissions d'acquisitions facturées		0,45
Travaux couverts par assurances facturés		
Imputation de ces dépenses en compte en déduction de ce même compte	(101 964,00)	
Transfert de charges d'exploitation		(1 095 293,25)
Imputation sur la prime d'émission des différents postes de dépenses ci-dessus par un compte de transfert de charges		(1 095 293,25)
Charges / produits exceptionnels		(157 664,69)
Charges exceptionnelles		4 651,67
Produits exceptionnels		(162 316,36)
Charges / produits	(156 002,81)	
Charges de gestion courante assimilées à des charges exceptionnelles	0,14	
Produits de gestion courante assimilés à des produits exceptionnels	(156 002,95)	
Dotation aux amortissements d'exploitation - Amortissements des frais de montages d'emprunts		10 191,79
Autres charges financières - Amortissements des frais d'émissions d'emprunts	20 000,01	

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

FAITS MARQUANTS

Néant.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

Les coûts de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial ou à son origine estimée, la sortie est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la CBRE Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 6 ans (5 ans auxquels s'ajoute une prorogation d'un an) jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2029 statuant sur les comptes de 2028. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées

dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 30 juin 2025, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2025 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

Les principales méthodes utilisées par l'expert sont celles dites de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif, et de « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. Une pondération des méthodes est appliquée par l'expert dans le cadre de son évaluation. Il peut décider de ne retenir qu'une seule méthode (pondération à 100%) ou de retenir deux méthodes avec une pondération différente selon les cas. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation.

La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2025 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 928 636 922,39 euros.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La provision pour gros entretien a pour objet de maintenir en état le parc immobilier de la SCPI et de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La dotation pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à individualiser les travaux inscrits dans le plan pluriannuel de travaux prévu pour les 5 prochaines années et devant être remis à jour chaque année.

La reprise de provision pour gros entretien correspond aux dépenses d'entretien effectuées au cours de l'exercice et au budget des travaux non consommés.

Au 31 décembre 2025, la provision pour gros entretien s'élève à 30 080,00 euros.

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des immeubles.

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle. Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : hypothèque, privilège de prêteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier.

À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	48 056 614,96	34 572 288,39	48 108 722,96	36 223 042,15
Commerces			3 167 439,00	3 575 989,66
Total	48 056 614,96	34 572 288,39	51 276 161,96	39 799 031,81
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	1 020 419 546,05	698 492 643,14	1 021 833 088,09	704 957 477,16
Total général	1 068 476 161,01	733 064 931,53	1 073 109 250,05	744 756 508,97

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Placements immobiliers	
Immobilisation locatives au 31/12/2024	51 276 161,96
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024	51 276 161,96
Cessions	(3 167 439,00)
VERDUN - 3 rue Daniel Mornet	(3 167 439,00)
Acquisitions de travaux immobilisés	10 488,30
NICE - 400 Promenade des Anglais	8 215,00
BALMA - 6 avenue Georges Pompidou	2 225,55
LEVALLOIS-PERRET - 4 Place du 8 mai 1945	47,75
Renouvellements de climatisations existantes	59 699,33
Sorties de climatisations (renouvellements)	(59 699,33)
Autres variations montant	
Agencements, aménagements, installations	76 074,36
Nouveaux agencements	793 712,20
Agencements, aménagements et installations en cours	50 395,81
Cessions d'agencements de l'exercice	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(768 033,65)
Amortissements agencements, aménagements, installations	(138 670,66)
Dotations de l'exercice	(138 670,66)
Reprises de l'exercice	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2025	48 056 614,96
Immobilisation locatives au 31/12/2025	48 056 614,96
Titres financiers contrôlés au 31/12/2024	1 021 833 088,09
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024	1 021 833 088,09
Acquisitions	2 064 756,76
LF CARRE DAUMESNIL	21 236,20
LF GERMANY RETAIL	827 016,00
LF CITYSCOPE	700 113,15
LF MAILLOT 2000	320 991,41
LF NETHERLANDS URBAN LOGISTICS	126 200,00
LF UK URBAN	69 200,00
Cessions	(3 478 298,80)
LF OFFENBACH	(3 374 810,64)
SCI ALLGÄU	(103 488,16)
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2025	1 020 419 546,05
Titres financiers contrôlés au 31/12/2025	1 020 419 546,05

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF GERMANY RETAIL	173 124	109 827 601,26	119 097 574,35	34 624 800,00	2 697 555,05	82,68 %	140 872 342,78
LF BELLEVILLE	16 850	13 957 017,53	15 750 537,37	3 370 000,00	821 601,27	10,00 %	1 610 197,47
LF CARRÉ DAUMESNIL	522 788	95 057 508,64	90 642 660,96	26 139 400,00	2 258 477,46	3,51 %	4 570 551,67
LF CITYSCOPE	1 905 157	141 197 955,24	132 335 927,50	38 103 140,00	3 600 527,14	20,00 %	37 835 020,03
LF OFFENBACH	252 905	133 973 892,44	200 090 838,65	50 581 000,00	3 095 519,58	49,01 %	132 906 251,77
LF NETHERLANDS OFFICE	129 986	105 667 192,40	99 716 437,42	25 997 200,00	2 374 636,32	50,00 %	71 350 870,55
LF IRELAND OFFICE	77 117	43 825 789,74	38 410 522,18	15 423 400,00	1 267 687,23	49,23 %	36 553 926,48
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	31 974	23 219 133,48	23 480 866,18	6 394 800,00	152 826,79	25,00 %	7 929 587,38
LF UK URBAN LOGISTICS	7 040	6 943 667,50	6 472 794,44	1 408 000,00	273 667,50	0,99 %	69 200,00
LF IRELAND HEALTHCARE	28 611	22 706 647,98	22 545 465,66	5 722 200,00	52 040,56	5,01 %	1 314 680,98
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	40 409	35 021 940,42	34 711 472,10	8 081 800,00	710 234,94	55,00 %	22 198 600,00
LF UK OFFICE	357 761	243 826 488,58	223 029 871,46	72 916 400,00	5 652 797,94	78,47 %	256 613 037,82
LF MAILLOT 2000	115 542	62 283 155,81	58 916 275,06	11 554 200,00	(3 588 809,15)	10,00 %	9 793 957,75
LF GERMANY OFFICE 2	279 294	166 467 224,17	166 269 828,74	55 858 800,00	4 431 898,11	82,72 %	229 038 363,27
D-SQUARE REAL ESTATE	12 643	54 645 331,70	46 014 811,00	7 659 404,00	832 623,97	100,00 %	56 938 446,26
SCI ALLGÄU	68 300	44 924 032,00	70 174 430,00	6 183 199,00	2 617 805,00	16,00 %	10 824 511,84
LF NETHERLANDS URBAN LOGISTICS	12 700	12 600 000,00	11 107 453,59	2 520 000,00		1,00 %	
Total							1 020 419 546,05

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2024 (euros)	Compte à compte 2025 ⁽¹⁾ (euros)	Dotations 2025 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2025 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	314 137,94		138 670,66	452 808,60

⁽¹⁾ Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2024 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2025 (euros)	Compte à compte 2025 (euros)	Dotations 2025 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2025 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations					
Frais d'émission d'emprunts	29 808,21			20 000,01	9 808,20

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2024 (euros)	Dotations 2025 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2025 (euros)
Pour gros entretiens	87 475,90	13 280,00	70 675,90		30 080,00
Pour créances douteuses	8 603,62	2 090,82	8 603,62		2 090,82
Total	96 079,52	15 370,82	79 279,52		32 170,82

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2024	43 659 930,65
Report à nouveau 2024	1 349 786,98
Total distribuable	45 009 717,63
Distribution 2024 (hors plus-values)	42 596 381,59
Reconstitution du report à nouveau⁽¹⁾	
Report à nouveau après affectation du résultat	2 413 336,04

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	367 186,20
Locataires et comptes rattachés	2 327,00
Autres dettes d'exploitation	510 218,05
Intérêts courus à payer	95 521,25
Total	975 252,50

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	31 676,64
Autres créances d'exploitation	765 759,69
Intérêts courus à recevoir	
Total	797 436,33

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

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 831,32
Locataires : factures à établir	31 676,64
Locataires : créances douteuses	12 072,58
Total	45 580,54

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
LF GERMANY RETAIL	5 878 607,76
LF GERMANY OFFICE 2	9 841 665,00
LF IRELAND OFFICE	1 243 798,92
LF NETHERLANDS OFFICE	2 447 636,38
ALLGÄU	1 782 138,24
LF CARRE DAUMESNIL	185 724,63
LF BELLEVILLE	120 679,70
LF CITYSCOPE	1 364 090,45
LF IRELAND HEALTHCARE	29 253,60
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	294 658,84
LF UK OFFICE	7 704 673,00
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	810 984,30
LF OFFENBACH	6 439 773,95
Total	38 143 684,77

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	53 148,13
--------------------	-----------

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	742 528,56
Charges d'intérêts des comptes courants	23 470,55
Autres charges financières	15 000,00
Total	780 999,11

PRODUITS FINANCIERS

Placement de trésorerie	36 349,99
Total	36 349,99

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Charges exceptionnelles	Néant
-------------------------	-------

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels	Néant
------------------------	-------

STATUTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	1 160,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation. 	
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	<ul style="list-style-type: none"> • pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire de 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. 	22 468,00
Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximum 3 % HT du coût global TTC des travaux.	
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : <ul style="list-style-type: none"> • 1,25 % HT facturés à la cession. 	42 500,00
Commission d'acquisition	<ul style="list-style-type: none"> • 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions). 	
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais administratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets).	439 781,13
Commission de souscription	8 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	101 964,00

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	
Nantissements de parts sociales	58 817 773,13
Hypothèques	

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	563 974,07
Entretien et réparations	79 980,42
Primes d'assurances	10 375,51
Frais d'actes et contentieux	
Taxes bureaux	34 030,73
Taxes foncières	144 454,13
Taxes ordures ménagères	47 958,08
Autres taxes immobilières	2 702,52
Honoraires de gestion	29 891,25
Total	913 366,71

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	(7 256,38)
Loyer bail à construction	
Assurances	6 116,35
Frais d'actes et contentieux	9 134,65
Taxes bureaux	33 607,68
Taxes foncières	58 859,76
Taxes ordures ménagères	4 669,98
Autres taxes	1 283 360,36
Honoraires de commercialisation et renégociation	31 938,98
Honoraire d'arbitrage	
Honoraire d'acquisition	
Honoraire décrets tertiaires	
Honoraires divers	44 771,01
Honoraires de gestion	6 826,45
Honoraires audit et dégrèvements impôts	
Honoraires audit assurance	(181,53)
Honoraires gestion techniques	
Total	1 471 847,31

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition	Néant
Promesses de vente	Néant
Opérations de valorisation	Néant

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion direct	182 232,99
Commissions de gestion par transparence des filiales	257 548,14
Commissions de gestion HT	439 781,13
Commissions de gestion soumises à TVA	
Prorata TVA non récupérable	
TVA non récupérable commissions de gérance Espagne ou autre	
Commissions de gestion exonérées de TVA	
Total	439 781,13

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	53 148,13
Commission de souscription	
Commission d'acquisition	
Information des associés (bulletin trimestriel, rapport annuel, fiscalité etc.)	112 489,74
Publications et annonces légales	43 084,00
Déplacements, missions, réceptions	12 496,96
Frais bancaires	4 101,14
Cotisation AMF	6 774,47
Taxes diverses – CVAE – CET	
Pertes sur créances irrécouvrables	
Total	232 094,58

12 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214 37 du Code monétaire et financier.

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

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux								
400 promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	20,00 %	2 119	CA/CO	7 848 017,40	149 052,85	7 997 070,25	7 953 157,14
Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	16/05/2017	50,00 %	3 939	CA/CO	9 300 000,00	129 036,89	9 429 036,89	9 498 376,94
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	20,00 %	2 973	CA/CO	29 858 800,00	771 707,82	30 630 507,82	30 657 188,88
Total bureaux			9 030		47 006 817,40	1 049 797,56	48 056 614,96	48 108 722,96
Commerces								
Grand Frais 3 rue Daniel Mornet 55100 VERDUN	01/01/2019	100,00 %		CA/CO				3 167 439,00
Total commerces								3 167 439,00
Total général					47 006 817,40	1 049 797,56	48 056 614,96	51 276 161,96

II - IMMEUBLES DÉTENUS AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine des SCI et autres sociétés à prépondérance immobilières dans lesquelles LF Europimmo détient des titres de participation.

Nous vous rappelons également le % de détention de votre SCPI dans chacune de ces sociétés :

SCI	Quote-part détenue
D-SQUARE REAL ESTATE	100,00 %
LF GERMANY OFFICE 2	82,72 %
LF IRELAND OFFICE	49,23 %
LF NETHERLANDS OFFICE	50,00 %
LF CARRÉ DAUMESNIL	3,51 %
LF CITYSCOPE	20,00 %
LF MAILLOT 2000	10,00 %
LF UK OFFICE	78,47 %
LF OFFENBACH	49,01 %

SCI	Quote-part détenue
LF GERMANY RETAIL	82,68 %
LF BELLEVILLE	10,00 %
SCI ALLGÄU	16,00 %
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	25,00 %
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	55,00 %
LF UK URBAN LOGISTICS	0,99 %
LF NETHERLANDS URBAN LOGISTICS	1,00 %
LF IRELAND HEALTHCARE	5,01 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux								
Boulevard Kockelscheuer 22 à 26 LU 1821 LUXEMBOURG	28/06/2019	9,30 %	2 902,34	CA/CO	226 734 189,00		21 086 279,58	20 943 555,92
Mechelsesteenweg 180 BE 2018 ANVERS	20/10/2022	100,00 %	5 221,00	CA/CO	13 094 000,00		13 094 000,00	13 035 849,00
Mechelsesteenweg 176 BE 2018 ANVERS	20/10/2022	100,00 %	2 368,00	CA/CO	6 200 000,00		6 200 000,00	6 163 825,00
Total D-SQUARE REAL ESTATE			10 491,34		246 028 189,00		40 380 279,58	40 143 229,92
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 DE 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00 %	19 972,24	CA/CO	53 756 725,24		53 756 725,24	55 990 140,96
Steag Rüffenscheider Straße 1-3 DE 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506,31	CA/CO	59 112 743,01		59 112 743,01	59 111 824,30
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 DE 80687 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763,00	CA/CO	40 869 919,93		40 869 919,93	40 869 500,96
Am Seestern 5 DE 40217 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 980,73	CA/CO	28 941 606,08		28 941 606,08	28 943 366,32
Hansastraße 33 DE 90441 NUREMBERG	20/07/2022	100,00 %	4 846,47	CA/CO	14 093 651,38		14 093 651,38	14 406 220,11
Sutfner-Nobel-Allee 7 DE 44803 BOCHUM	23/06/2023	100,00 %	6 191,69	CA/CO	21 639 047,00		21 639 047,00	21 873 250,00
Ansgari Haus Oberstraße 65-71 DE 28207 BRËME	31/12/2021	100,00 %	14 436,56	CA/CO	46 490 565,00		46 490 565,00	46 325 000,00
Total SCI LF GERMANY OFFICE 2			92 697,00		264 904 257,64		264 904 257,64	267 519 302,65
Charlemont Place 18-21 Charlemont Place IE D02 WV10 DUBLIN	18/09/2017	100,00 %	3 432,51	CA/CO	31 557 400,27		31 557 400,27	33 936 733,00
World Rugby House IE D02 AE93 DUBLIN	10/01/2019	100,00 %	1 484,00	CA/CO	9 595 129,73		9 595 129,73	10 912 467,00
Total SCI LF IRELAND OFFICE			4 916,51		41 152 530,00		41 152 530,00	44 849 200,00
Track Oosterdoksstraat 114 NL 1017 KE-AMSTERDAM	01/12/2016	100,00 %	9 947,10	CA/CO	60 880 969,30		60 880 969,30	60 828 566,55
Baxter Building Muiderstraat 1-9 NL 1017 KE-AMSTERDAM	28/06/2019	100,00 %	2 731,47	CA/CO	20 236 609,04		20 236 609,04	21 195 254,77
Danzigerkade 16 NL 1013 AP-AMSTERDAM	10/08/2020	100,00 %	6 812,50	CA/CO	36 946 990,38		36 946 990,38	35 959 730,39
Anna van Saksenlaan 71 NL 2593 HW-DEN-HAAG	22/12/2020	100,00 %	9 324,00	CA/CO	34 567 308,67		34 567 308,67	35 624 286,67
Koivistokade 60-82 NL 1076 EL-AMSTERDAM	23/12/2021	100,00 %	4 815,51	CA/CO	25 704 994,95		25 704 994,95	24 959 474,96
Total SCI LF NETHERLANDS OFFICE			33 630,58		178 336 872,34		178 336 872,34	178 567 313,34
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,30	CA/CO	160 887 676,54		160 887 676,54	163 833 093,97
Total SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			20 590,30		160 887 676,54		160 887 676,54	163 833 093,97
Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	41 122,10	CA/CO	144 883 624,98		144 883 624,98	145 522 723,96
Total SCI LF CITYSCOPE			41 122,10		144 883 624,98		144 883 624,98	145 522 723,96
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	CA/CO	115 338 458,87		115 338 458,87	112 778 099,00
Total SCI LF MAILLOT 2000			7 572,56		115 338 458,87		115 338 458,87	112 778 099,00

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux (suite)								
90 Bartholomew close GB EC1A 7BN LONDRES	28/04/2020	100,00 %	2 873,40	CA/CO	45 259 682,87		45 259 682,87	43 686 412,88
17/18 Haywards Place GB EC1R 0EQ LONDRES	10/07/2020	100,00 %	1 024,00	CA/CO	12 782 802,34		12 782 802,34	13 411 431,91
2 simple Street GB EH3 8BL EDIMBOURG	13/10/2021	100,00 %	4 218,00	CA/CO	26 911 162,81		26 911 162,81	26 770 617,68
Glibert House 39 Corn Street GB BSO 1ZZ BRISTOL	04/02/2022	100,00 %	1 177,54	CA/CO	5 307 702,30		5 307 702,30	6 533 015,27
41 Corn Street 2 Semple Street GB BSO 1ZZ BRISTOL	04/02/2022	100,00 %	2 300,72	CA/CO	8 576 011,23		8 576 011,23	13 488 141,30
111 Cannon Street GB EC4N 5AD LONDRES	31/05/2022	100,00 %	1 705,85	CA/CO	24 318 558,88		24 318 558,88	26 362 189,98
101 Barbirolli Square GB M2 3BG MANCHESTER	20/12/2022	100,00 %	8 614,00	CA/CO	40 794 876,39		40 794 876,39	44 618 120,82
10 Ebury Bridge Road GB NW6 3AA LONDRES	16/10/2023	100,00 %	5 814,53	CA/CO	63 968 403,70		63 968 403,70	65 606 863,90
Total SCI LF UK OFFICE			27 728,04		227 919 200,52		227 919 200,52	240 476 793,74
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	14 505,76	CA/CO	34 984 310,82		34 984 310,82	35 826 674,01
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00 %		CA/CO				38 072 983,88
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBourg	24/03/2016	100,00 %	3 946,45	CA/CO	19 947 423,59		19 947 423,59	19 093 801,95
72 West Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 863,01	CA/CO	13 938 056,61		13 938 056,61	14 455 048,37
2 Towers 51 Leipziger Straße 51 DE 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 739,05	CA/CO	66 191 114,08		66 191 114,08	69 891 160,04
Campus 53 Ferdinand Happ Straße 53 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 852,15	CA/CO	25 926 468,99		25 926 468,99	25 911 600,00
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 296,70	CA/CO	31 626 903,57		31 626 903,57	31 626 075,00
Total SCI LF OFFENBACH			78 203,12		192 614 277,66		192 614 277,66	234 877 343,25
Commerces								
Primavera Breite 51 Straße 47-53 DE 23552 LÜBECK	15/11/2016	100,00 %	6 007,95	CA/CO	27 084 127,27		27 084 127,27	27 052 707,27
Kaufland Schwabenheimer Weg 5 DE 55543 BAD KREUZNACH	21/12/2017	100,00 %	15 400,00	CA/CO	33 549 749,43		33 549 749,43	34 562 947,11
Real Emil-Kemmer-Straße 2 DE 96103 HALLSTADT	24/08/2018	100,00 %	11 590,00	CA/CO	22 602 192,81		22 602 192,81	23 287 637,48
QuartierWest Altendorfer Straße 220 DE 45143 ESSEN	16/10/2018	100,00 %	12 462,81	CA/CO	27 390 089,10		27 390 089,10	28 218 718,82
Ansgari Haus Obernstraße 65-71 DE 28207 BRÈME	01/08/2019	100,00 %	5 770,54	CA/CO	15 859 123,39		15 859 123,39	15 783 018,81
Venloer Straße 310-316 DE 50441 COLOGNE	18/12/2020	100,00 %	4 189,91	CA/CO	17 539 911,69		17 539 911,69	17 978 237,68
Total SCI LF GERMANY RETAIL			55 421,21		144 025 193,69		144 025 193,69	146 883 267,17
133 rue de Belleville 75019 PARIS	19/01/2017	100,00 %	4 486,00	CA/CO	28 540 660,89		28 540 660,89	28 913 850,21
Total SCI LF BELLEVILLE			4 486,00		28 540 660,89		28 540 660,89	28 913 850,21

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Hôtels, tourisme et loisirs								
Center Parcs Allgäu Phase 2 DE 88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGAU	26/10/2016	100,00 %	29 184,70	CA/CO	82 229 791,19		82 229 791,19	84 832 395,00
Total SCI ALLGÄU			29 184,70		82 229 791,19		82 229 791,19	84 832 395,00
Adagio Aparthotel 12 rue de l'Industrie BE 1010 BRUXELLES	14/01/2020	100,00 %	3 863,00	CA/CO	18 594 000,00		18 594 000,00	16 950 000,00
Total D-SQUARE REAL ESTATE			3 863,00		18 594 000,00		18 594 000,00	16 950 000,00
Hood House Possmoorweg 6 DE 22301 HAMBOURG	03/08/2021	100,00 %	5 301,20	CA/CO	33 475 712,41		33 475 712,41	34 384 493,16
Total SCI LF GERMANY RETAIL			5 301,20		33 475 712,41		33 475 712,41	34 384 493,16
Logistique et locaux d'activités								
Poligono Espiritu Santo ES 15001 LA COROGNE	15/09/2022	100,00 %	7 935,81	CA/CO	25 696 739,98		25 696 739,98	25 179 618,99
Total SCI LF SPAIN URBAN LOGISTICS			7 935,81		25 696 739,98		25 696 739,98	25 179 618,99
Lina-Ammon-Straße 10 DE 90471 NUREMBERG	20/07/2022	100,00 %	25 231,59	CA/CO	36 050 003,00		36 050 003,00	35 405 462,00
Total SCI LF GERMANY URBAN LOGISTICS			25 231,59		36 050 003,00		36 050 003,00	35 405 462,00
ABZ Trade Park International Drive GBAB10 1AG ABERDEEN	12/05/2025	100,00 %	3 666,67	CA/CO	6 356 697,00		6 356 697,00	
SCI LF UK URBAN LOGISTICS			3 666,67		6 356 697,00		6 356 697,00	
Blekerstraat 4, 4A & 10 Taanderstraat 5,7,9-9A NL 2222 BB KATWIJK	15/12/2025	100,00 %	9 203,32	CA/CO	10 740 000,00		10 740 000,00	
SCI LF NETHERLANDS URBAN LOGISTICS			9 203,32		10 740 000,00		10 740 000,00	
Santé et éducation								
Ballintaggart House Clonskeagh Road IE D14 A312 DUBLIN	13/05/2022	100,00 %	1 817,00	CA/CO	9 951 380,00		9 951 380,00	10 296 731,00
CHERRYWOOD Cherrywood Business Park IE D02 WV10 DUBLIN	19/12/2023	100,00 %	2 356,00	CA/CO	12 217 929,38		12 217 929,38	12 529 478,16
Total SCI LF IRELAND HEALTHCARE			4 173,00		22 169 309,38		22 169 309,38	22 826 209,16

13 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier LF Europimmo,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier LF Europimmo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Changement de méthodes comptables ».

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 22 mai 2026

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

13 / RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 € HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 € HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 € 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 € 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 € 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 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 5 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 10 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 € ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 800 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 1 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 €.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2025 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	1 160,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation. 	-
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	<ul style="list-style-type: none"> • pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. 	22 468,00

CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 17 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 2025 s'élève à 439 781,13 € HT.

Commission de souscription

Elle correspond à un montant de 8 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2025 s'élève à 101 984 €.

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.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2025 s'élève à 42 500 € HT.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de cette commission au titre de l'exercice 2025.

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 cette commission au titre de l'exercice 2025.

Paris La Défense, le 22 mai 2026

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

14 / ANNEXE RTS SFDR

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

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

Objectif d'investissement durable

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

Oui

Non

- Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : 96,1%
 - dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
 - dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A

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



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

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

Plus précisément, l'ensemble des actifs immobiliers du Fonds contribue significativement à l'ODD °13 « lutte contre les changements climatiques », en alignant les émissions de gaz à effet de serre de ses actifs avec des trajectoires de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable du Fonds est double :

- Comparaison des émissions de GES moyennes des actifs immobiliers du Fonds avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM en utilisant les trajectoires 1,5° pour un portefeuille comparable.

Pour l'exercice 2025 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 24,2 kgeqCO₂/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM¹ établie à 35,3 kgeqCO₂/m²/an pour un portefeuille comparable.

¹ Pour fixer ce seuil, le Fonds utilise la version 2.03 des trajectoires du CRREL, mise à jour le 06/03/2024

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

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

En 2025, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives. La performance environnementale du Fonds correspond à la moyenne des émissions de Gaz à Effet de Serre des actifs pondérée par leur surface.

Les données nécessaires au calcul des performances énergétique et environnementale des actifs du fonds peuvent être soit directement collectées, soit estimées à partir de données indirectes (cas des locataires n'ayant pas souhaité partager avec le propriétaire leurs données d'énergie et/ou des syndicats de copropriété ne remontant pas les données). Les incertitudes inhérentes au calcul de la performance environnementale résultent des différents niveaux de fiabilité des données.

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesures directes (facture/compteur)	100% des parties communes 100% des parties privatives	0%	74%
Données recalculées (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	12%
Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1)	N.A.	50%	4%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	9%

- Définition de plans d'action afin d'aligner les émissions de GES de chaque actif avec les plafonds d'émissions du CRREM au plus tard en 2030

En 2025, des plans d'action existaient pour chaque actif afin d'aligner leurs émissions de gaz à effet de serre avec les plafonds du CRREM au plus tard en 2030. La société de gestion a fait appel à un bureau d'étude environnemental externe pour définir ces plans d'action.

En 2025, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

	2021	2022	2023	2024	2025
Emissions de CO2	75,1 kgeqCO2/m ² /an	40,9 kgeqCO2/m ² /an	38,8 kgeqCO2/m ² /an	30,2 kgeqCO2/m ² /an	24,2 kgeqCO2/m ² /an
Indice de fiabilité du fonds ²	52%	61%	54%	71%	87%

Sur quatre ans, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 68% dont 20% sur l'exercice 2025.

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

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

Le Fonds s'assure que les investissements durables ne causent pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable :

² L'indice de fiabilité du fonds correspond à la moyenne des indices de fiabilité des actifs, pondéré par la surface des actifs

- Sur le pilier environnemental, en prenant en compte les indicateurs liées aux principales incidences négatives des actifs immobiliers, tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure. Par ailleurs, le Fonds analyse la vulnérabilité des actifs immobiliers de son patrimoine aux risques climatiques physiques.
- Sur le pilier social, en analysant les pratiques ESG de ses prestataires de premier rang au travers d'une Charte d'Achats Responsables, finalisée au 1T 2023. Cette charte vise à renforcer la mobilisation des prestataires dans sa démarche de durabilité. En demandant à ses prestataires et fournisseurs d'y adhérer, la société de gestion s'assure de sélectionner des prestataires engagés et vise à prévenir les pratiques contraires à sa stratégie ISR en renforçant la vigilance de ses partenaires. Conformément à la politique RSE du groupe La Française, cette charte s'articule autour des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance.

Environnement	Social	Gouvernance
Emissions de gaz à effet de serre	Droits de l'homme	Lutte contre la corruption
Déchets	Non-discrimination	Formation des collaborateurs
Eau	Egalité professionnelle femmes-hommes	Intégration des enjeux ESG
Biodiversité	Impact social et ancrage territorial	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Economie circulaire	Mécénat	
Ecomobilité		

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Le Fonds estime que la gestion d'actifs immobiliers tertiaires peut avoir des impacts négatifs principalement sur :

- Les changements climatiques
- Les déchets

En phase d'acquisition, le Fonds prend en compte les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires sur les changements climatiques et les déchets en procédant à un audit ESG systématique, en phase de Due diligence. En phase de gestion, le Fonds adopte une politique durable propre à réduire ces incidences négatives.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE. La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêt.

La société de gestion a par ailleurs publié une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, qui complète les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires en mesurant un certain nombre d'indicateurs afin de pouvoir mettre en place, si nécessaire, des actions pour les atténuer.

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

En 2025, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0%.

Le Fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme (i) les actifs construits avant 2020 dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C ou (ii) les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). Cet indicateur paraît peu pertinent dans la mesure où (i) la méthode de calcul du DPE est peu fiable, (ii) il mesure les consommations d'énergie en énergie primaire alors même que cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées, (iii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif. Par ailleurs, l'ensemble des actifs du Fonds ne possède pas de DPE dans la mesure où le Fonds concentre ses actions sur la collecte et la fiabilisation des consommations réelles. Un actif n'ayant pas de DPE valide sera considéré comme inefficace pour le calcul de cet indicateur.

En 2025, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 91%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2025, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 208 kWh_{EP}/m²/an. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 143 kWh_{EF}/m²/an³.

Emissions de gaz à effet de serre

En 2025, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 24,2 kg_{eq}CO₂/m²/an.

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

En 2025, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.

Le Fonds vise à investir dans des actifs disposant de locaux permettant le tri et le traitement des déchets. A défaut, il met en place un contrat avec une entreprise spécialisée.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2025-31/12/2025.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Two Towers (Berlin)	Bureaux	5,7%	Allemagne
Victoria Office (Hambourg)	Bureaux	5,1%	Allemagne
ENI house (Londres)	Bureaux	4,9%	Royaume-Uni
Rüttenscheider Straße 1-3 (Essen)	Bureaux	4,8%	Allemagne
Ulmer Straße 2-6 (Stuttgart)	Mixte	3,8%	Allemagne
90 Bartholomew Close (Londres)	Bureaux	3,5%	Royaume-Uni
Gustav-Heinemann-Ring (Munich)	Bureaux	3,4%	Allemagne
Kaufland (Bad Kreuznach)	Commerces	3,3%	Allemagne
101 Barbirolli Square (Manchester)	Bureaux	3,2%	Royaume-Uni
Hood House (Hambourg)	Tourisme	3,1%	Allemagne

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



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

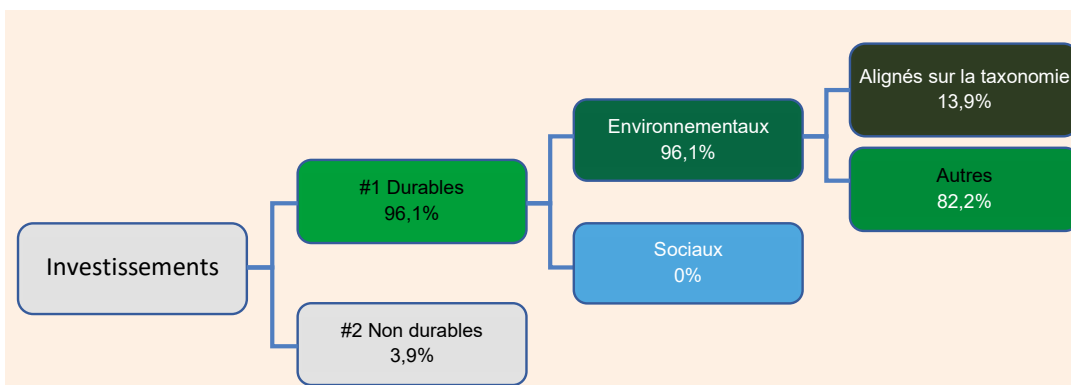
Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2025, ce qui correspond à 96,1% de son actif brut.

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

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

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



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

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental

Les **activités transitoires** sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Pour être alignés sur la taxonomie, les actifs construits avant le 31/12/2020 doivent avoir un DPE A ou des consommations énergétiques incluses dans le top 15%, en se référant aux seuils publiés par l'OID ou par Deepki pour les typologies d'actifs/localisations non couvertes par l'OID. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présenter de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie.

Pour être alignés sur la taxonomie, les actifs construits après le 31/12/2020 doivent afficher un calcul réglementaire de la consommation d'énergie primaire (CEP) équivalent ou inférieur à la CEP max de la NZEB en vigueur au moment de l'obtention du permis de construire. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présenter de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie. Les bâtiments de plus de 5 000m² doivent, en outre, avoir fait l'objet d'une Analyse de Cycle de Vie et d'une étude d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.

L'alignement à taxonomie des actifs du Fonds en utilisant l'indicateur Valeur de Marché est de 13,9%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2024 à 3,7%.

Sont alignés sur la taxonomie, le Chiffre d'Affaires des actifs immobiliers alignés sur la Taxonomie. L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de 15,6%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2024 à 3,2%.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

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

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

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

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Capex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, (ii) les capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, (iii) les Capex individuellement alignés.

Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, ni les Capex individuellement alignés.

L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de 11,6%.

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Opex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, et (ii) les Opex individuellement alignés.

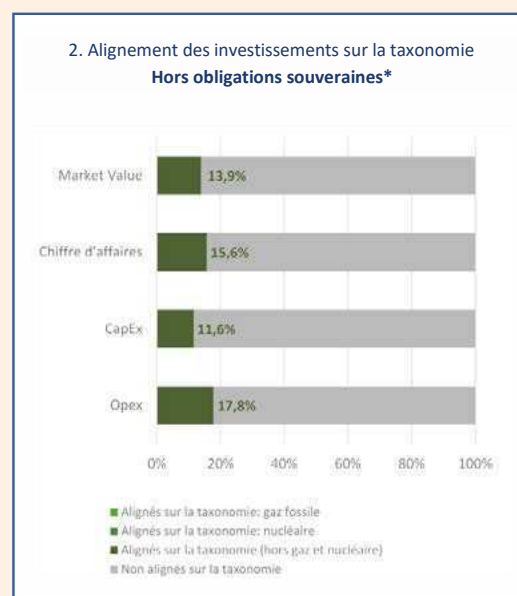
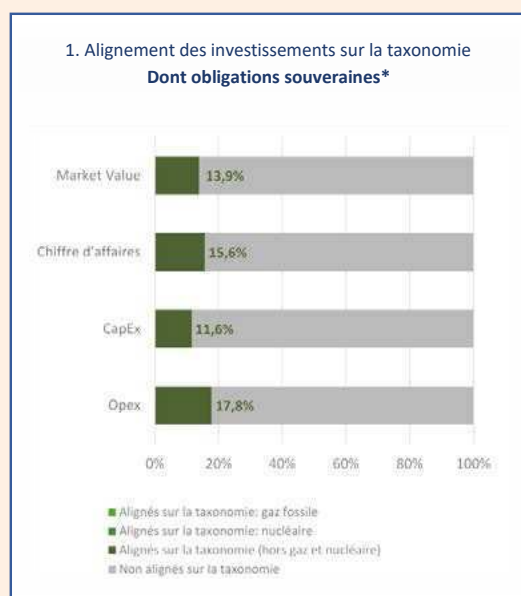
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Opex individuellement alignés.

L'alignement sur la Taxonomie des Opex du Fonds en utilisant l'indicateur Opex est de 17,8%.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE⁴?

- Oui
 Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
 Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



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

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

⁴ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.

L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires ou habilitantes

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Alignement sur la Taxonomie	2022	2023	2024	2025
Indicateur Valeur de Marché	1,7%	8,5%	9,2%	13,9%
Indicateur Chiffre d'Affaires	1,9%	9,4%	7,8%	15,6%
Indicateur Capex	0%	0%	11,9%	11,6%
Indicateur Opex	NA	NA	8,5%	17,8%

Les évolutions de l'alignement sur la Taxonomie pour l'ensemble des indicateurs s'expliquent par les évolutions de la performance environnementale des actifs, ainsi que par l'amélioration de la qualité des données et des modèles utilisés pour l'analyse des risques climatiques physiques.

Les variations des valeurs d'expertise des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Valeur de Marché de l'alignement à Taxonomie.

Les variations des taux d'occupation des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Chiffre d'Affaires. Cet indicateur est par nature plus volatil que l'indicateur Valeur de Marché.


 **Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?**

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE est de 82,2%.

Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs immobiliers avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris, qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds. En effet, les critères techniques retenus par taxonomie retiennent comme unité de mesure l'énergie primaire. Or, cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées.


 **Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?**

Le Fonds n'a pas pour stratégie d'investir dans des investissements durables sur le plan social.

 **Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «non durables», quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, qui n'étaient pas livrés au 31 décembre 2025. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.
- des actifs immobiliers livrés en cours d'année pour lesquels le Fonds n'a pas de données d'exploitation suffisante pour analyser leur alignement sur l'objectif d'investissement durable environnemental. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.

 Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

L'objectif d'investissement durable du Fonds vise à aligner ses émissions de GES avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM. Cela revient à mener une politique de réduction des émissions de GES de manière systématique sur l'ensemble des actifs du Fonds. La réduction des émissions de GES peut être atteinte en prenant des mesures visant à réduire les consommations d'énergie de l'actif ainsi qu'en décarbonant les sources d'énergie.

Réduction des consommations d'énergie

En 2025, le Fonds a poursuivi sa politique de sobriété et d'efficacité énergétique, en mobilisant l'ensemble des parties prenantes autour des objectifs d'investissement durable du Fonds.

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2025, le Fonds a fait progresser son partenariat avec Deepki afin de significativement améliorer la collecte de données de consommations d'énergie réelles des parties communes et des parties privatives de ses actifs immobiliers. Pour cela, le Fonds a mobilisé ses Property Managers et ses locataires.

Le Fonds adapte ses plans d'action aux spécificités de chaque typologie d'actifs.

En 2025, la société de gestion a renforcé le suivi des actions de gestion et la maintenance de ses actifs immobiliers afin d'optimiser les réglages des équipements et réduire les consommations d'énergie.

Aux actions déployées pour faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique des actifs du Fonds s'ajoute un plan d'actions pour décarboner les sources d'énergie utilisées en phase d'exploitation des actifs immobiliers du Fonds

Décarbonation des sources d'énergie

L'objectif du Fonds est de modifier l'ensemble des contrats d'électricité maîtrisés par la société de gestion pour sécuriser un approvisionnement de source renouvelable. Toutefois, pour les contrats dont le passage en énergie renouvelable entraînerait un surcoût démesuré par rapport aux coûts de l'énergie du contrat en cours, le Fonds attendra la fin du contrat en cours avant de sécuriser un approvisionnement en électricité d'origine renouvelable. Ce passage en énergie renouvelable sera effectif au plus tard au 31 décembre 2025. De plus, le Fonds sensibilise ses locataires sur l'intérêt de recourir à des contrats d'électricité de source renouvelable : réduction significative des émissions de gaz à effet de serre pour un surcoût modeste.



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

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

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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



A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.



La Française Real Estate Managers

128 boulevard Raspail 75006 Paris
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com

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