LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2021

SCPI
LF GRAND PARIS HABITATION



LF GRAND PARIS HABITATION

SCPI « PINEL » À CAPITAL FIXE

Assemblée générale ordinaire du 24 juin 2022









1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 12

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 14

6/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 18

7/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 19

8/ COMPTES ANNUELS 20

9/ ANNEXE 23

10/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 26

11/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 28

1/ CONJONCTURE

PRÉAMBULE

Cette note de conjoncture a été rédigée au début du conflit en Ukraine. Elle ne concerne donc que l'année 2021. Nous vous invitons à consulter régulièrement les actualités sur le site du groupe ***https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/les-actualites/*** pour suivre les actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une croissance de son PIB de 7 % en moyenne annuelle, contre 5 % en moyenne pour la zone euro. La persistance du virus a cependant freiné le rebond qui devrait se poursuivre en 2022.

La consommation des ménages a été le premier contributeur à la croissance au 4e trimestre et a retrouvé son niveau d'avant crise. Au total, après s'être contractée de 7,2 % en 2020, elle a progressé de 4,8 % en 2021.

L'investissement des entreprises repart de l'avant et a atteint au 4e trimestre un niveau élevé, plus de 3 % supérieur à celui d'avant crise. En 2021, il a ainsi progressé de 12,2 % après un recul de 8,1% en 2020.

La croissance au 4e trimestre confirme le scénario d'une reprise pérenne malgré d'éventuelles nouvelles vagues épidémiques dont l'impact sur la croissance est de moins en moins négatif. La croissance serait ainsi portée en premier lieu par le rétablissement graduel de la consommation, tandis que l'investissement resterait dynamique et durablement soutenu par le plan de relance et le plan France 2030. L'acquis de croissance pour 2022 est très favorable à +2,4 % et l'objectif du gouvernement d'une croissance à 4 % en 2022 semblait atteignable avant l'invasion de l'Ukraine par la Russie.

En effet, le conflit qui touche l'Ukraine affecte l'économie de la zone euro à travers différents canaux : une incertitude accrue, la volatilité des marchés financiers, la baisse des exportations, la hausse des prix du pétrole, du gaz et d'autres matières premières. La nature géopolitique du choc ne permet pas de déterminer l'importance de l'impact avec certitude, néanmoins on peut craindre que plus la crise durera et plus les conséquences économiques seront importantes. Une incertitude forte durant plusieurs mois finirait par peser sur la confiance des ménages et celle du monde des affaires.

La zone euro a achevé 2021 avec une inflation à 5 % sur un an. La France est un peu mieux lotie que ses voisins avec une inflation sur un an à 2,8 %. Cette flambée de l'inflation s'expliquait largement par les tensions sur le prix de l'énergie et l'apparition de goulets d'étranglements suscitée par une reprise de l'économie mondiale d'une ampleur inconnue jusqu'alors. Avec la flambée des cours du pétrole et des métaux, nourrie par le conflit en Ukraine, l'inflation devrait accélérer dans les mois à venir. Ces développements confrontent la Banque Centrale Européenne (BCE) à une inflation plus élevée et à des perspectives de croissance plus lente pour la zone euro, qui pourraient l'amener à relever ses taux plus rapidement qu'attendu. Toutefois, face à l'impact de la guerre en Ukraine sur l'activité économique, la Banque Centrale Européenne continuait mi-mars 2022 à invoquer un nécessaire soutien monétaire et budgétaire.



RÉSIDENTIEL

Le résidentiel était en 2021 au cœur des stratégies d'un nombre croissant d'investisseurs. Aux investisseurs traditionnels sont venus s'ajouter ceux souhaitant diversifier leur portefeuille suite à la crise du Covid, et les investisseurs étrangers. Au total, 7,4 Mds d'euros ont été investis en France en immobilier résidentiel, une hausse de 7 % par rapport à 2020 et un niveau bien supérieur à la moyenne décennale qui s'établit à 4 Mds d'euros. L'année 2021 a été marquée par l'apport de 5 900 logements existants et près de 4 000 logements neufs par In'li dans la foncière crée dans le cadre d'un partenariat de long terme avec AXA IM. Les investissements se sont répartis de façon relativement équilibrée entre le neuf (53 %) et les actifs de seconde main (47 %), après une année 2020 marquée par une nette domination des actifs neufs.

Si le résidentiel classique reste l'actif privilégié des investisseurs, le résidentiel géré (coliving, résidences services seniors et résidences étudiantes) continue à être porté par les tendances démographiques, sociologiques et économiques qui pointent vers de nouveaux modes d'habitat. Globalement, la demande pour le résidentiel géré reste solide avec un volume d'1,1 milliards d'euros, à un niveau correspondant à la moyenne des trois dernières années. Le marché de l'investissement en résidentiel géré est principalement animé par la vente d'actifs neufs et plus particulièrement de projets en développement, qui concentraient 80 % des volumes investis.

Le marché de l'investissement résidentiel manque structurellement d'offres en raison de l'éclatement du marché résultant de la vague massive de vente à la découpe à la fin des années 1990. La ré-institutionnalisation de ce segment de marché devrait être longue et contraint d'autant l'offre. Ce déséquilibre offre/demande impacte les taux de rendement prime, qui se sont compressés une nouvelle fois en 2021, pour atteindre, fin 2021, 2,1% à Paris et 3 % dans les principales métropoles régionales. Cette pression s'exerce également sur le résidentiel géré, en particulier sur les résidences services seniors où la demande excède largement l'offre. Les taux de rendement du résidentiel géré restent néanmoins sensiblement supérieurs au résidentiel classique et s'établissaient pour les meilleurs actifs autour de 3,5 %.

Les ventes de logements anciens se sont rapidement redressées après leur fléchissement lié à la crise de la Covid-19 ; tombées sous le seuil du million en juillet 2020, les ventes ont graduellement augmenté pour dépasser 1,2 million en août 2021 et se stabiliser à 1,18 million fin décembre. Le marché du neuf peine, à l'inverse, à retrouver sa dynamique d'avant crise, en raison d'un faible nombre d'offres disponibles. Si le cumul des réservations en 2021 est en hausse de 15 % par rapport à 2020, il demeure inférieur de 11 % à celui de 2019. La faiblesse de la production de logements neufs concourt directement à la hausse des prix de l'ancien.

En 2021, le prix des logements anciens a poursuivi sa dynamique haussière. Au 4e trimestre, ils ont augmenté de 7,1% sur un an. La hausse est plus marquée en régions où les prix ont grimpé de 9 % alors qu'en Île-de-France la hausse est de 2,7 %. Avec plus de 182 000 transactions enregistrées en 2021, l'Île-de-France a réalisé un nouveau record d'activité, traduisant non pas un exode mais un élargissement des zones géographiques de demande, à la recherche d'un logement plus confortable. Cet élargissement de la demande, dans des marchés où les prix sont plus modérés qu'en cœur de métropole, a entraîné un ralentissement de la hausse des prix en Île-de-France. Depuis quelques années, les différences de prix en fonction du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) se sont creusées faisant apparaître une valeur verte et une décote brune. En 2020, les maisons à étiquette énergie A et B se sont vendues 6 à 12 % plus cher que les maisons équivalentes avec un DPE D. Les passoires thermiques (DPE F ou G) ont, quant à elles, subi une dépréciation de 10 à 20 % par rapport aux maisons équivalentes avec un DPE D.

CRÉDITS IMMOBILIERS

	Décembre 2020	Décembre 2021
Taux moyens	1,18 %	1,05 %
Durée des prêts	233 mois	237 mois

VOLUMES DE VENTES CUMULÉS SUR 12 MOIS

	2020	2021
Logements anciens	1 024 000	1 178 000
Logements neufs	102 000	117 000

CROISSANCE DES PRIX

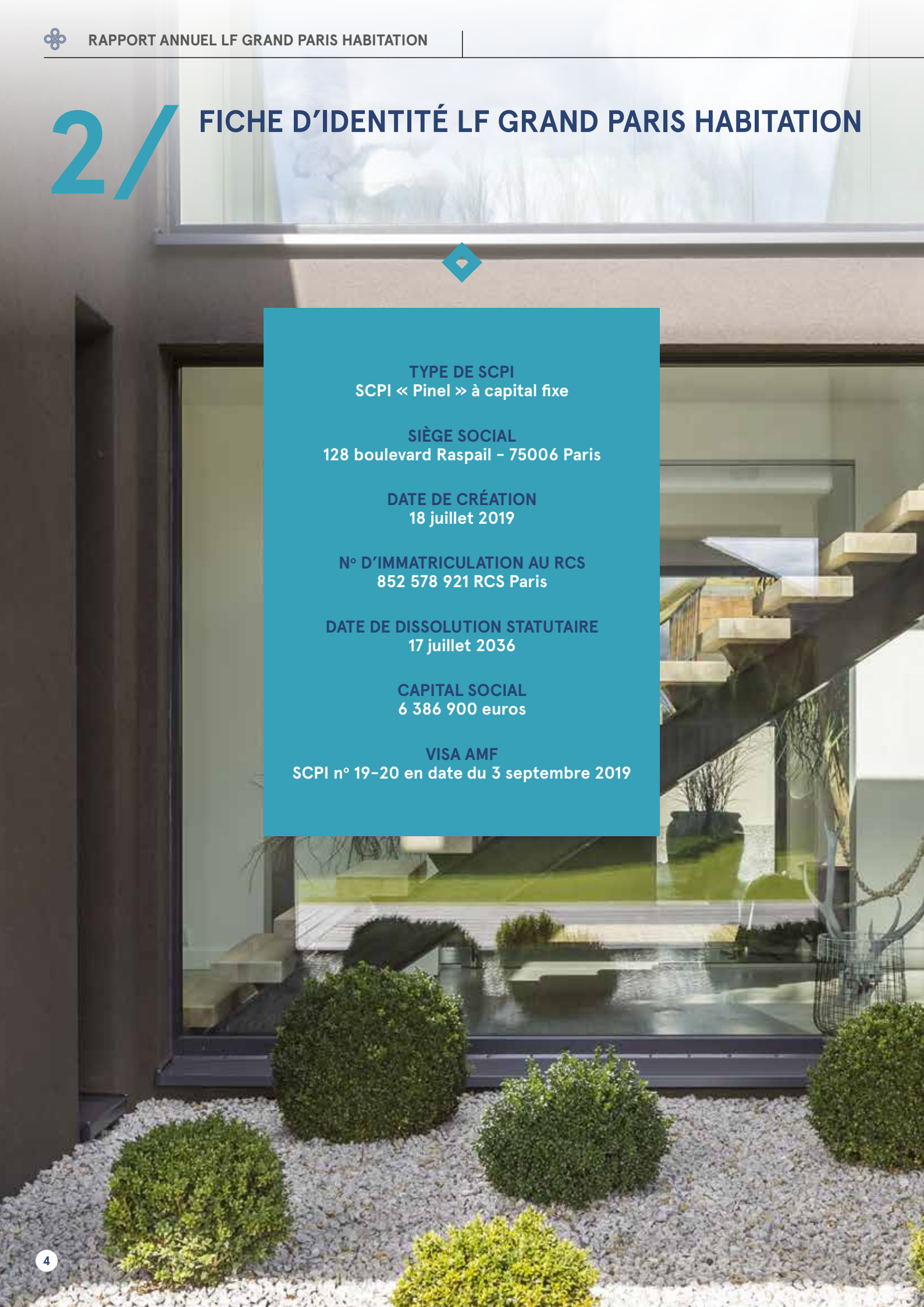
	2020	2021
Logements anciens	+6,4 %	+ 7,1 %
Logements neufs	+0,5 %	+3,0 %

TAUX DE RENDEMENT

	2020	2021
Logements Île-de-France	2,20 % - 3,50 %	2,10 % - 3,50 %
Logements Régions	3,00 % - 4,50 %	3,00 % - 4,50 %

Source : INSEE, Observatoire Crédit Logement CSA.

2/ FICHE D'IDENTITÉ LF GRAND PARIS HABITATION



TYPE DE SCPI
SCPI « Pinel » à capital fixe

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
18 juillet 2019

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
852 578 921 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
17 juillet 2036

CAPITAL SOCIAL
6 386 900 euros

VISA AMF
SCPI n° 19-20 en date du 3 septembre 2019

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris

399 922 699 RCS PARIS

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

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

Directoire

Philippe DEPOUX, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
David RENDALL
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIÈRE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes

Mazars - Tour Exaltis
61 rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Guy GALLIC, Président
Danielle SCHEIER, Secrétaire
Serge BLANC
Olivier BLICQ
Marie-Hélène BOULONNE
Éric BROUX
Michel CATTIN
Marie-José DUTEURTRE
Bernard GERMAIN

Fin de mandat :
à l'issue de la présente l'assemblée générale

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
167 quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2024 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023

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 l'assemblée générale de 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat :
durée illimitée

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

INTRODUCTION

Le montant global de la collecte brute de LF Grand Paris Habitation est de 7,4 millions d'euros. La commercialisation de la SCPI a pris fin en septembre 2020.

La direction des produits d'habitation a privilégié les investissements de qualité situés dans des zones à forte demande locative et où la solvabilité des locataires est assurée par un marché de l'emploi soutenu. La pérennité des marchés sélectionnés est prise en compte de même que les perspectives de revente à terme. Les plafonds de ressources et de loyer du dispositif PINEL sont pris en compte dans la sélection des immeubles afin de maintenir le rendement.

Quatre opérations constituent le fonds de la SCPI. La 1ère livraison devrait intervenir au cours du 2e trimestre 2022.

Si on tient compte des travaux et du délai de première mise en location, la SCPI pourrait atteindre son rythme de croisière (ensemble du patrimoine en exploitation) au cours de l'année 2024. Le rendement brut moyen des actifs attendu est autour de 3,8 % (loyers annuels / prix d'acquisition). Le versement des premières distributions de revenus financiers devrait intervenir à compter de juillet 2024.

L'actif de la société se constitue au fur et à mesure des appels de fonds, soit à l'avancement.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Capital	6 386 900,00 €
Nombre de parts	4 913
Capitalisation	7 369 500,00 €
Nombre d'associés	244
Valeur de réalisation	1 367,75 €

Prix de souscription*	1 500,00 €
Distribution de l'exercice 2021**	Néant

* Le prix de souscription est initial.

** Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2021	2020
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	124 465,84	266 929,56
dont loyers		
Total des charges	146 922,44	287 780,39
Résultat	(22 456,60)	(20 850,83)
Distribution	Néant	Néant
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	6 386 900,00	6 386 900,00
Total des capitaux propres	6 416 088,28	6 563 010,72
Immobilisations locatives	4 331 899,70	

	Global 2021	Par part 2021
Autres informations		
Bénéfice	(22 456,60)	(4,57)*
Distribution	Néant	Néant*

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	4 635 561,93	943,53
Valeur comptable	6 416 088,28	1 305,94
Valeur de réalisation	6 719 750,51	1 367,75
Valeur de reconstitution	7 852 685,52	1 598,35

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	4 331 899,70
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	2 084 188,58
Valeur comptable	6 416 088,28
Valeur comptable ramenée à une part	1 305,94

VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles	4 635 561,93
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	2 084 188,58
Valeur de réalisation	6 719 750,51
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 367,75

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	6 719 750,51
Frais d'acquisition des immeubles	319 853,77
Commission de souscription	813 081,24
Valeur de reconstitution*	7 852 685,52
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 598,35

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2021 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	Néant	-
Parts transférées par succession et/ou donation	Néant	-
Parts cédées de gré à gré	Néant	-

Au cours de l'exercice aucune part n'a fait l'objet de transaction.

Aucun prix de confrontation n'a donc été déterminé. Seule la valeur de réalisation de 1 367,75 euros peut servir de base à l'estimation du portefeuille détenu par les associés (notamment dans le cadre de déclaration fiscale).

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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

ANTONY (92) – Avenue du Général de Gaulle / Avenue Galliéni

Antony est une commune des Hauts-de-Seine à la jonction de trois départements, renforcée par la proximité de Paris, avec notamment la Porte d'Orléans (principale porte de la capitale sud du 14e arrondissement) à 8 kilomètres au Nord. Cette ville intégrée à la Métropole du Grand Paris bénéficie également de la proximité des pôles de Rungis et d'Orly.

Desserte : les Gares Croix-de-Berny (RER, bus, Trans-Val-de-Marne) et Antony se situent quant à elle à 650 mètres du Parc Renaissance et sont donc accessibles à pied.

Nombre de lots : **3 lots (+7 parkings)**
Surface : **211,05 m²**
Prix d'acquisition TTC (hors droits) : **1 266 300 €**
Rendement brut : **3,50 %**
Signature : **30/06/2021**
Livraison : **2e trimestre 2022**



CHÂTENAY-MALABRY (92) – ÉMERAUDE
Avenue Sully Prudhomme

La résidence est située à Châtenay-Malabry, près du Parc de Sceaux, avec un accès au tramway T10 « La vallée » à l'entrée du quartier et au RER B « Croix de Berny » à 15 mn à pied. Sur l'ancien site de l'école centrale, un écoquartier innovant vient créer un nouveau lien entre le centre-ville de Châtenay, la coulée verte et le Parc de Sceaux.

Nombre de lots : **3 lots (+3 parkings)**
Surface : **214,67 m²**
Prix d'acquisition TTC (hors droits) : **1 245 086 €**
Rendement brut : **3,62 %**
Signature : **30/06/2021**
Livraison : **4e trimestre 2022**



CLAMART (92) – BECARRE
95-97 avenue du Général de Gaulle

La résidence est située à Clamart, une commune reliée à la gare de Paris-Montparnasse (transilien N) et qui accueillera la future gare du Grand Paris Express (Ligne 15 – Ouverture en 2025). Le quartier du Jardin Parisien est une zone pavillonnaire située à l'orée du bois de Clamart et très proche de Paris.

Nombre de lots : **6 lots (+6 parkings)**
Surface : **277,00 m²**
Prix d'acquisition TTC (hors droits) : **1 828 200 €**
Rendement brut : **3,60 %**
Signature : **21/09/2021**
Livraison : **1er trimestre 2022**



PONTOISE (95) – LES NYMPHÉAS
Place du Général de Gaulle

La résidence est située à Pontoise dans un environnement qui allie emplacement stratégique et cadre de vie préservée. Cette commune est reliée aux gares de Paris-Saint-Lazare (transilien J), Paris Nord (transilien H) et Paris-Austerlitz (RER C) et jouit donc d'une excellente accessibilité.

Nombre de lots : **8 lots (+8 parkings)**
Surface : **497,28 m²**
Prix d'acquisition TTC (hors droits) : **2 038 848 €**
Rendement brut : **3,97 %**
Signature : **30/11/2021**
Livraison : **1er trimestre 2023**



EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles, à l'avancement, au 31 décembre 2021, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 4 635 561,93 euros hors droits ou 6 550 000,00 euros hors droit à l'achèvement.

DONNÉES AU 31/12/2021

SUPERFICIE DÉTENUE
1 200 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
20

NOMBRE DE LOTS LOUÉS
NA

NOMBRE DE LOTS VACANTS
NA

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2021



Habitation 100 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2021



Île-de-France 100 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Habitation	Total en €	Total en %
Île-de-France	4 635 561,93	4 635 561,93	100,00 %
Total €	**4 635 561,93**	**4 635 561,93**	
Total %	**100,00 %**		**100,00 %**

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations, aménagements et installations, entretiens courants et remises en état locatif).

	2021
Travaux réalisés	Néant

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, il est rappelé qu'aucun évènement significatif n'est intervenu au cours de l'exercice.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans la SCPI, la classification applicable et telle qu'arrêtée par la société de gestion, est la suivante : classification de l'article 6 du règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente Assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2022.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Nous vous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature, la liste exhaustive de leurs mandats étant publiée sur le site internet de la société de gestion en suivant le lien qui vous a été communiqué dans la convocation à l'assemblée générale.

PERSONNES PHYSIQUES

Jean-Pierre BARBELIN – 65 ans
Détenant : 4 parts
Demeurant à : Chaumont (52)
Profession / activité : ancien Directeur Général d'un bailleur social
Nombre de mandats CS SCPI : 22

Serge BLANC – 71 ans
Détenant : 8 parts
Demeurant à : Versailles (78)
Profession / activité : ancien cadre dans le secteur bancaire
Nombre de mandats CS SCPI : 12
Membre sortant

Olivier BLICQ – 64 ans
Détenant : 3 parts
Demeurant à : Lille (59)
Profession / activité : investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 16
Membre sortant

Eric BROUX – 67 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Sainghin-en-Mélantois (59)
Profession / activité : ancien officier de la Police Nationale
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant

Michel CATTIN – 73 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)
Profession / activité : consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles
Nombre de mandats CS SCPI : 19
Membre sortant

Marie-José DUTEURTRE – 68 ans
Détenant : 5 parts
Demeurant à : Le Havre (76)
Profession / activité : ancienne professeure de Mathématiques
Nombre de mandats CS SCPI : 19
Membre sortant

Guy GALLIC – 70 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Châtenay-Malabry (92)
Profession / activité : ancien cadre dirigeant dans l'aéronautique
Nombre de mandats CS SCPI : 4
Président sortant

Bernard GERMAIN – 75 ans
Détenant : 6 parts
Demeurant à : Masny (59)
Profession / activité : ancien cadre de la SNCF
Nombre de mandats CS SCPI : 2
Membre sortant

Guy LACAZE – 70 ans
Détenant : 45 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : ancien cadre dans la gestion immobilière
Nombre de mandats CS SCPI : 4

Aurélien ROL – 41 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Levallois-Perret (92)
Profession / activité : juriste fiscaliste dans une société de gestion
Nombre de mandats CS SCPI : 3

Danielle SCHEIER – 69 ans
Détenant : 3 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : ancienne professeure d'université
Nombre de mandats CS SCPI : 4
Secrétaire sortante



4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

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

Risque de liquidité.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI 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 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 de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

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

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

- 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 client 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 (soit 218 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 11 484 566,23 euros (dont 9 973 866,23 euros de part fixe et 1 510 700,00 euros de part variable).

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 de rémunération a été modifiée en 2021 et intègre désormais les risques en matière de durabilité.

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* : ***www.la-francaise.com***

https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;

- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet : ***https://www.lfgrou.pe/clients*** (Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

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

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

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

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

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre(1)
2019	760 500,00	760 500,00	585	27	509 520,96	1 500,00
2020	6 386 900,00	5 626 400,00	4 913	244	266 929,56	1 500,00
2021	6 386 900,00		4 913	244		1 500,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)			
Taux de distribution (méthode Aspim) (en %)(3)			
Report à nouveau cumulé par part (euros)(4)	(2,85)	(6,11)	(10,68)

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

(2) Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.

(3) Nouvelle réglementation ASPIM : 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 part acquéreur moyen de l'année N-1.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2019	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES (EUROS TTC ET % DES REVENUS)

	2019		2020		2021	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes						
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire						
Produits divers						
Total des revenus						
CHARGES						
Commission de gestion						
Autres frais de gestion*	2,85	100,00	4,24	100,00	4,57	100,00
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice						
Charges immobilières non récupérées						
Sous total - Charges externes	**2,85**	**100,00**	**4,24**	**100,00**	**4,57**	**100,00**
Amortissements nets						
- patrimoine						
- autres (charges à étaler)						
Provisions						
- dotation provision pour grosses réparations						
- dotation nette aux autres provisions**						
Sous total - Charges internes						
Total des charges	**2,85**	**100,00**	**4,24**	**100,00**	**4,57**	**100,00**
RÉSULTAT	**(2,85)**	**(100,00)**	**(4,24)**	**(100,00)**	**(4,57)**	**(100,00)**
Variation du report à nouveau	(2,85)	(100,00)	(4,24)	(100,00)	(4,57)	(100,00)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire						
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire						

* 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.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2020*	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	7 369 500,00		7 369 500,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(776 450,52)		(776 450,52)
Achats d'immeubles		(4 331 899,70)	(4 331 899,70)
Frais d'acquisition des immobilisations		(124 465,84)	(124 465,84)
Sommes restant à investir	**6 593 049,48**	**(4 456 365,54)**	**2 136 683,94**

* Depuis l'origine de la société.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

PERSONNES PHYSIQUES

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2021 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	Néant
Autres charges déductibles	Néant
Revenu net	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Revenu financier	
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	(22 456,60)
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	(22 456,60)

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	(22 456,60)
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	(22 456,60)

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2022 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
941,09	941,09

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2022.

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 au 31 décembre 2021, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances 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 31/12/2021								
Fournisseurs		17 406,48						17 406,48*
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**17 406,48**						**17 406,48**
Échéances au 31/12/2020								
Fournisseurs		14 050,63						14 050,63*
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**14 050,63**						**14 050,63**

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



6/ 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 2021, troisième exercice social de la SCPI.

Nous avons consacré nos réunions des 12 mars 2021, 7 octobre 2021 et 16 mars 2022 à l'examen de l'évolution du capital, aux projets d'investissements et aux comptes de la Société. 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 Grand Paris Habitation, ouverte à la souscription le 16 septembre 2019 puis réduite en 2020, a été clôturée le 15 septembre 2020.

Ainsi le capital de la SCPI s'élève à 6 386 900,00 euros, divisé en 4 913 parts sociales réparties entre 244 associés. La capitalisation s'élève à 7 369 500,00 euros.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a indiqué que quatre opérations ont été acquises pour environ 6,4 millions d'euros.

La première livraison devrait intervenir au cours du 2e trimestre 2022.

La valeur vénale du patrimoine à l'achèvement, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 6 550 000,00 euros hors droits.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

S'agissant du troisième exercice social, le résultat de la SCPI LF Grand Paris Habitation, principalement constitué de produits et de charges d'exploitation, se solde par une perte de 22 456,60 euros ; montant qu'il est proposé d'affecter en totalité au report à nouveau.

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

Les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 16 mars 2022 est soumis à votre approbation. N'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous proposons d'approuver ces résolutions dans leur ensemble.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années.

La plupart des membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Au regard de leur engagement et de leur assiduité, nous vous remercions de bien vouloir leur renouveler votre confiance.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2021 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Nous vous invitons donc à voter favorablement aux résolutions présentées.

Pour le conseil de surveillance,
Guy GALLIC, Président
Danielle SCHEIER, Secrétaire

7/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu 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 2021 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir une perte de 22 456,60 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'une perte de 22 456,60 euros qu'elle décide d'affecter au report à nouveau.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 6 416 088,28 euros, soit 1 305,94 euros par part,
- **valeur de réalisation :** 6 719 750,51 euros, soit 1 367,75 euros par part,
- **valeur de reconstitution :** 7 852 685,52 euros, soit 1 598,35 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de prélever 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 150,00 euros HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Nomination de sept associés candidats au moins ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membre du conseil de surveillance

L'assemblée générale, prenant acte que le mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :

- Guy GALLIC
- Danielle SCHEIER
- Serge BLANC
- Olivier BLICQ
- Marie-Hélène BOULONNE
- Éric BROUX
- Michel CATTIN
- Marie-José DUTEURTRE
- Bernard GERMAIN

Nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de 2024 : (Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Jean-Pierre BARBELIN		
Serge BLANC		
Olivier BLICQ		
Eric BROUX		
Michel CATTIN		
Marie-José DUTEURTRE		
Guy GALLIC		
Bernard GERMAIN		
Guy LACAZE		
Aurélien ROL		
Danielle SCHEIER		

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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.

8/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**4 331 899,70**	**4 635 561,93**		
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives				
Immobilisations en cours	4 331 899,70	4 635 561,93		
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	**4 331 899,70**	**4 635 561,93**		
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passif 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				
Locataires et comptes rattachés				
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances				
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**2 101 595,06**	**2 101 595,06**	**6 577 061,35**	**6 577 061,35**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 101 595,06	2 101 595,06	6 577 061,35	6 577 061,35
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**2 101 595,06**	**2 101 595,06**	**6 577 061,35**	**6 577 061,35**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(17 406,48)**	**(17 406,48)**	**(14 050,63)**	**(14 050,63)**
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	(17 406,48)	(17 406,48)	(14 050,63)	(14 050,63)
Dettes diverses				
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(17 406,48)**	**(17 406,48)**	**(14 050,63)**	**(14 050,63)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**6 416 088,28**		**6 563 010,72**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**6 719 750,51**		**6 563 010,72**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
Capital	**6 386 900,00**			**6 386 900,00**
Capital souscrit	6 386 900,00			6 386 900,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**206 149,48**		**(124 465,84)**	**81 683,64**
Prime d'émission	982 600,00			982 600,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(776 450,52)		(124 465,84)	(900 916,36)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
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				
Réserves				
Report à nouveau	**(9 187,93)**	**(20 850,83)**		**(30 038,76)**
Résultat de l'exercice	**(20 850,83)**	**20 850,83**	**(22 456,60)**	**(22 456,60)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	(20 850,83)	20 850,83	(22 456,60)	(22 456,60)
Acomptes sur distribution				
Prélèvement libératoire payé pour compte				
Distribution des acomptes sur liquidation				
TOTAL GÉNÉRAL	**6 563 010,72**		**(146 922,44)**	**6 416 088,28**

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

8/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits immobiliers		
Loyers		
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières		
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières		
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	124 465,84	
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		266 929,56
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	**124 465,84**	**266 929,56**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion		
Charges d'exploitation de la société	13 106,96	11 614,25
Diverses charges d'exploitation	9 349,64	276 166,14
Dotations aux amortissements d'exploitation	124 465,84	
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : Charges d'exploitation	**146 922,44**	**287 780,39**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(22 456,60)**	**(20 850,83)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers		
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières		
Résultat financier C = (I - II)		
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel D = (I - II)		
Résultat net (A+B+C+D)	**(22 456,60)**	**(20 850,83)**

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

L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 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 société BNP Paribas Real Estate Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024. 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.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2021 des immeubles locatifs : 4 635 561,93 euros.

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

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

Compte tenu que les SCPI résidentielles achètent des actifs neufs et que ces SCPI ont vocation à être liquidées au terme statutaire correspondant peu ou prou au terme de la garantie décennale, il a été décidé de ne pas appliquer de provisions pour gros entretien.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces évènements 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.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 s'est également ouvert dans un contexte de pandémie liée à la Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français. À ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la Société.

ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	4 331 899,70	4 635 561,93	-	-
Total	**4 331 899,70**	**4 635 561,93**	**-**	**-**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2020	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2020	**0,00**
Acquisitions de VEFA	**4 331 899,70**
CLAMART - 95-97 avenue du Général de Gaulle	1 279 740,00
ANTONY - avenue du Général de Gaulle - avenue Galliéni	1 076 355,00
CHÂTENAY-MALABRY - avenue Sully-Prudhomme	1 058 323,10
PONTOISE - place du Général de Gaulle	917 481,60
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2021	**4 331 899,70**
Immobilisations locatives au 31/12/2021	**4 331 899,70**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2020	**0,00**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2020	
Fonds de roulement versés aux syndics	
Fonds de roulement restitués par les syndics	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021	
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021	**0,00**

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2020	Augmentation des charges à étaler 2021	Compte à compte 2021	Dotation 2021	Montant net des charges à étaler au 31/12/2021
Total		**(124 465,84)**		**124 465,84**	

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2020	(20 850,83)
Report à nouveau 2020	(9 187,93)
Total distribuable	**(30 038,76)**
Distribution 2020	Néant
Report à nouveau après affectation du résultat	**(30 038,76)**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	17 406,48
Total	**17 406,48**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	Néant
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant
Dettes promoteurs hors bilan	
CLAMART - 95-97 avenue du Général de Gaulle	274 230
ANTONY - Avenue du Général de Gaulle - Avenue Galliéni	189 945
CHÂTENAY MALABRY - Avenue Sully-Prudhomme	186 763
PONTOISE - Place du Général de Gaulle	815 539

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

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

10/ 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. 214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m^2)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Habitations							
BECARRE 95-97 avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART	21/09/2021	100,00 %	277,00	1 279 740,00		1 279 740,00	
Avenue du Général de Gaulle / Avenue Galliéni 92160 ANTONY	30/06/2021	100,00 %	211,05	1 076 355,00		1 076 355,00	
Résidence ÉMERAUDE Avenue Sully Prudhomme 92290 CHÂTENAY-MALABRY	30/06/2021	100,00 %	214,67	1 058 323,10		1 058 323,10	
LES NYMPHÉAS Place du Général de Gaulle 95000 PONTOISE	30/11/2021	100,00 %	497,28	917 481,60		917 481,60	
Total habitations			**1 200,00**	**4 331 899,70**		**4 331 899,70**	





11/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier LF Grand Paris Habitation,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier LF Grand Paris Habitation relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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 règlementaires.

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 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. 823-10-1 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 20 mai 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

11/ 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 2021

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Convention conclue avec la société de gestion La Française Real Estate managers :

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

1) Une rémunération de 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la société au titre du remboursement des frais administratifs et des frais de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux et, d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres et leur répartition entre les associés ainsi qu'à la gestion de la société ;

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

2) Une rémunération au titre de la recherche des capitaux, pour l'étude et la recherche des investissements et lors des augmentations de capital, une commission de souscription égale à 8,78 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

3) Une 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.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

Paris-La-Défense, le 20 mai 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE





LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

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

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

Mai 2022 - Z30007 - Crédit photo : Depositphotos