LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2020

SCPI
LF LES GRANDS PALAIS



LF LES GRANDS PALAIS

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 21 juin 2021









1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 10

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 12

6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 16

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 17

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 18

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 20

10/ COMPTES ANNUELS 22

11/ ANNEXE 25

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 28

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 30

1/ CONJONCTURE

NOTE DE CONJONCTURE

LA PRODUCTION MONDIALE 2020 DANS LA MOYENNE DÉCENNALE (SOURCE OIV)

La production européenne est estimée pour 2020 à 159 millions d'hectolitre (correspondant à 49 % de la production mondiale), en hausse de 5 % par rapport à 2019, très légèrement en deçà de la moyenne sur 5 ans (–0,6 %). Par comparaison aux autres années, la production 2020 a été très hétérogène d'un pays à l'autre. Par exemple, l'Italie a enregistré un recul de 1 % (47,2 millions d'hectolitres), alors que la France et l'Espagne ont profité d'une hausse respectivement de 5 % (44,1 millions d'hectolitres) et 11 % (37,5 millions d'hectolitres). Ce résultat hétérogène est la combinaison d'un printemps et d'un été favorable, ainsi que de la situation sanitaire et de l'application de mesures de régulation de la production pour faire face à la chute de la demande sur le marché mondial.

Dans l'hémisphère sud, ou les vendanges ont eu lieu au premier semestre 2020, les principaux pays producteurs ont enregistré une forte diminution de la production. Les conditions climatiques défavorables justifient la contraction de la récolte de -8 % (soit 49 millions d'hectolitres) par comparaison à l'année 2019. Les récoltes en Amérique du Sud présentent une très nette baisse, avec -17 % pour l'Argentine (10,8 millions d'hectolitres) principal producteur de ce continent et -13 % pour le Chili (10,3 millions d'hectolitres). L'Australie affiche aussi des résultats décevants avec -11 % (10,6 millions d'hectolitres). Les conditions climatiques (sécheresses, phénomène El Nino…) sont en grande partie responsable du net repli de la production. Parmi les principaux producteurs, seul l'Afrique du Sud présente un bilan positif avec +7 % et revient à un niveau de production normal (10,4 millions d'hectolitres).

LES VENDANGES 2020 EN FRANCE (SOURCE : AGRESTE)

Les chiffres fournis par le ministère de l'Agriculture indique un volume de production de 44,1 millions d'hectolitres, en hausse de 5 % par rapport à la récolte 2019, qui était l'une des plus faibles des cinq dernières années. La production viticole reste inférieure de 1 % à la moyenne des récoltes sur les cinq dernières années. En raison d'un marché économique impacté par la crise du Covid-19, certaines interprofessions de bassin ont diminué les quotas de production, comme la Champagne et l'Alsace impactant significativement le niveau de production.

Le mildiou fortement présent au Printemps a causé des pertes dans trois bassins de production : le Bordelais, le Roussillon et le Var. Néanmoins, l'été sec a ensuite enrayé la progression de la maladie. Le millésime 2020 est caractérisé par une forte précocité des baies, due à la sécheresse. En août, les vendanges avaient commencé dans presque tous les bassins, avec une avance remarquable par rapport à 2018. Dans le Grand Est, les vendanges établissent le record de précocité de leur histoire.

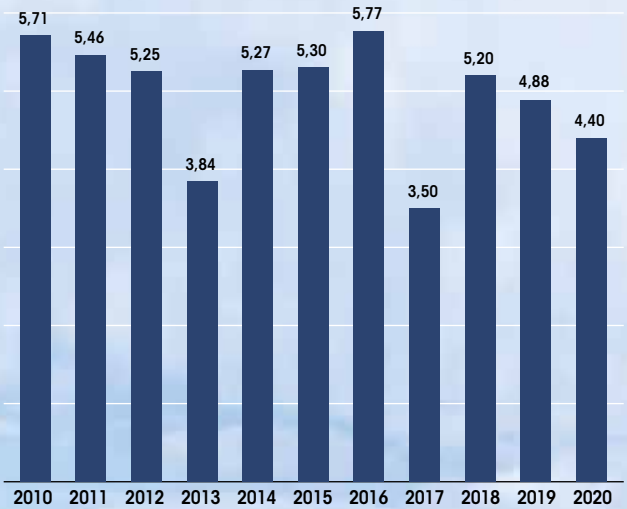
2020 : TAXES AIRBUS ET COVID-19 FONT RECULER LES EXPORTATIONS FRANÇAISES DE VINS ET SPIRITUEUX (SOURCE FEVS)

Les exportations de vins et spiritueux français reculent à 12,1 milliards d'euros (-13,9 %). Cette baisse résulte d'abord des taxes américaines sur les vins, baisse qui a été amplifiée à partir du printemps, avec la propagation de la pandémie de Covid-19. Dans cet environnement, les exportations de vins et spiritueux retrouvent leur niveau de 2016. Le secteur demeure cependant le second contributeur à l'excédent commercial de la France, avec un excédent de 11 milliards d'euros (-13,4 %).

Aux États-Unis, les exportations de vins et spiritueux reculent de 18 % à 3,1 milliards d'euros, avec des volumes en baisse de 5,5 %. Pour les vins tranquilles, cette baisse résulte des taxes dites « Airbus », qui provoquent une chute de 400 millions d'euros des importations américaines de vins français.

Au Royaume-Uni, la pandémie a modérément affecté les ventes de vins tranquilles et de spiritueux, tandis que l'effet était plus sensible sur les vins mousseux. Il en résulte une baisse des exportations de 6,5 %, à 1,3 milliard d'euros.

Évolution des récoltes AOP de Bordeaux (MHl) depuis 2010



Les expéditions vers l'UE-27 suivent la même tendance, avec une baisse de 7,1% (pour 3,1 milliards d'euros), mais avec des situations contrastées entre le nord et le sud du continent.

L'apparition de la crise sanitaire en Chine, à la veille du Nouvel An chinois, a fortement affecté la consommation pendant cette période festive, provoquant un coup de frein sur les exportations en 2020. Les exportations baissent de 15,2 %, à 809 millions d'euros. On constate la même tendance sur l'ensemble Chine / Hong-Kong / Singapour, avec un chiffre d'affaires qui recule à 1,9 milliard d'euros (-19,4 %). Le chiffre d'affaires mondial des spiritueux français recule de 19,4% à 3,8 milliards, avec des volumes de 48,5 millions de caisses (-8,4 %). Celui des vins atteint 8,2 milliards (-11,3 %), pour 132 millions de caisses (-5,1%).

BORDEAUX PRÊT AU REBOND (SOURCE CIVB)

Fin 2019, la commercialisation des vins de Bordeaux montrait des signes positifs malgré deux années pénalisées par le manque de disponibilités lié à la récolte historiquement faible du millésime 2017 (-39 % vs 2016). Cette reprise restait pourtant confrontée à un contexte très perturbé.

C'était sans compter sur la crise sanitaire de la Covid-19 qui, dès le mois de février 2020, a imposé un coup d'arrêt brutal à l'activité. Bordeaux, comme les autres vignobles, est directement touché par la fermeture des bars et des restaurants, les restrictions des rassemblements festifs, une saison touristique atone et le ralentissement général des échanges mondiaux. Toutefois, dès le mois de juin, une reprise sensible s'observe sur les sorties de la propriété, malgré une situation sanitaire encore incertaine, mais stimulée par la sortie du confinement, la réouverture de la restauration et une timide stabilité retrouvée à l'export.

Sur le dernier trimestre 2020, les sorties de vin de la propriété, indicateur clé de la dynamique commerciale des vins de Bordeaux, sont chaque mois en hausse en comparaison à 2019. À la fin décembre 2020, les sorties sur un an retrouvent un niveau comparable à l'an passé. À l'export, à partir de juillet, les exportations bordelaises ont enregistré des volumes comparables à la même période l'an passé. Sur les trois derniers mois de l'année, signe positif de reprise, les exportations progressent en volume (+13 %) et en valeur (+16 %). Ce rebond est porté par tous les premiers pays clients des vins de Bordeaux : Chine, Royaume-Uni, États-Unis, Belgique, Allemagne, Japon et Canada. Sur un an, Bordeaux enregistre ainsi un recul limité de ses exportations (-3 % en volume et -14 % en valeur vs 2019).

ÉVOLUTION DES FERMAGES PAR RÉGION

Nous vous rappelons que les valeurs fermages sont révisées chaque année. Cette révision est fixée par arrêté préfectoral qui prend pour référence l'évolution des cours des vins en « vrac » dans l'appellation concernée. Ces dernières peuvent s'avérer sans réelle concordance avec l'évolution du prix des vins des domaines. Ces discordances sont d'autant plus importantes que les propriétés jouissent d'une forte notoriété et/ou sont situées sur des appellations prestigieuses.

Les valeurs locatives ont évolué de manière différenciée selon les régions et les appellations.

À Bordeaux, après plusieurs années orientées à la hausse, l'évolution des valeurs des fermages marque un coup d'arrêt en 2020.

Sur la rive gauche, l'appellation Haut-Médoc enregistre une baisse de 25 %. En appellation Margaux ou Saint-Éstèphe la baisse est moins prononcée avec respectivement -8,6 % et -8 %.

Sur la rive droite, les valeurs des fermages baissent également, -8,8 % à Lalande de Pomerol, -6 % à Saint-Émilion ou encore -13,4 % à Pomerol.

Malgré cet ajustement, le niveau des fermages reste élevé. Pour mémoire et à titre d'exemple, la valeur du fermage à Pomerol avait progressé de 52 % entre 2017 et 2019.

En Bourgogne, les valeurs des fermages relatives aux appellations des deux GFV bourguignons sont globalement orientées à la hausse. Les progressions les plus significatives sont observées sur les appellations Chambolle 1er Cru (+8,65 %), Chambolle Village (+8,52 %) et Haute Côte de Nuit (+8,74 %). Seule l'appellation Santenay 1er Cru enregistre une baisse significative (-10 %).

En Vallée du Rhône, les valeurs locatives sont en légère hausse par rapport à 2019 (+1,8 %).

En Alsace, dans le Bas-Rhin, les prix du raisin applicables aux fermages varient selon les cépages. La valeur du kilo de raisin est assez stable par rapport à l'exercice précédent (entre -1,1% et +1,36 % selon le cépage).

Concernant les loyers des bâtiments d'exploitation et d'habitation, le premier est indexé sur l'Indice National des Fermages (INF) qui est en légère hausse cette année (+0,54 %), et le second est indexé sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL) est également en légère progression (+0,65 %).

ÉVOLUTION DU MARCHÉ FONCIER VITICOLE PAR RÉGION EN 2020 : LES APPELLATIONS DE RENOM ENCORE ET TOUJOURS TRÈS DEMANDÉES

À Bordeaux, les appellations communales restent très prisées, les prix continuant d'y grimper. Certaines sont restées dynamiques en termes de volume de transactions. C'est le cas particulièrement de Saint-Émilion rive droite. Les appellations Médoc et Haut-Médoc sont stables.

En Bourgogne, en Côte-d'Or, le prix des Grands Crus continue de flamber. Les 1ers crus et Villages se portent bien, tout en étant plus stables. Les terroirs les plus qualitatifs s'y négocient cependant de plus en plus chèrement.

Dans la vallée du Rhône, à Châteauneuf-du-Pape, la tension reste toujours très forte sur ce marché. L'offre proposée est quant à elle demeurée très faible et ne permet pas à ce jour d'assouvir la demande.

Dans le Sud-Ouest, pour les appellations Madiran et Pacherenc du Vic-Bilh, le marché demeure contenu et très local. Les prix sont stables.

En Alsace, le marché foncier viticole se porte bien pour les terroirs les plus qualitatifs.

2/ FICHE D'IDENTITÉ LF LES GRANDS PALAIS

TYPE DE SCPI
SCPI à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
17 décembre 2018

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
844 687 483 RCS PARIS

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
16 décembre 2117

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31/12/2020
1 043 000 euros

VISA AMF
SCPI n° 19-30 du 29 novembre 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, Directeur Général
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 Fédérale 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

Élodie ALAUX
Bertrand CROQUELOIS
Erwan KERGROHEN
Grégory NEULAT
Anne GENOT
Clément GUILLEMIN DE MONPLANET
Groupe La Française

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

SARL LES 5 SENS
7 rue Cormier - 33500 Libourne

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2024 statuant sur les comptes de 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 2020

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI LF Les Grands Palais a réalisé sa première acquisition le 29 décembre 2020, il s'agit une parcelle d'environ 40 ares dont 35 ares sont situés dans la prestigieuse AOP Pomerol. L'exploitation de cette parcelle est confiée, au travers d'un bail rural de 25 ans, à Romain Rivière viticulteur sur l'appellation. Ce dernier conduira la vigne suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique. Cette première acquisition s'inscrit pleinement dans la stratégie de la SCPI, tant sur la notoriété de l'appellation que sur la qualité des terroirs et de l'exploitant. Le vendeur a consenti un pacte de préférence d'une durée de 4 ans au profit de la SCPI sur une autre parcelle de vigne en AOP Pomerol d'une surface d'environ 1,70 hectares.

Le second investissement est à Saint-Estèphe. Il s'agit d'une entité d'environ 3,90 hectares sur de très beaux terroirs de cette appellation communale du Médoc. Ce second investissement, acté le 12 Février 2021, démontre l'exigence recherchée en matière d'AOP et de terroirs.

C'est le prestigieux le voisin, château le Boscq, Cru Bourgeois exceptionnel, qui en assurera l'exploitation dans le cadre d'une convention SAFER dans un premier temps. Un bail à long terme de 25 ans sera mis en place fin 2021.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Exploitation agricole	Total en €	Total en %
Régions	400 000,00	400 000,00	100,00 %
Total €	**400 000,00**	**400 000,00**	
Total %	**100,00 %**		**100,00 %**

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2020

Capital	1 043 000 €
Nombre de parts	149
Capitalisation	1 490 000 €
Nombre d'associés	34
Valeur de réalisation	8 619,94 €

Prix de souscription	10 000,00 €
Distribution de l'exercice 2020*	Néant

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2020	2019
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	87 537,57	87 200,06
dont loyers	-	-
Total des charges	96 513,63	111 516,10
Résultat	(8 976,06)	(24 316,04)
Distribution	Néant	Néant
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	1 043 000,00	763 000,00
Total des capitaux propres	1 284 370,91	978 483,96
Immobilisations locatives	400 000,00	-

	Global 2020	Par part 2020
Autres informations		
Bénéfice	(8 976,06)	(60,24)*
Distribution	Néant	Néant*

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	400 000,00	2 684,56
Valeur comptable	1 284 370,91	8 619,94
Valeur de réalisation	1 284 370,91	8 619,94
Valeur de reconstitution	1 413 446,64	9 486,22

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	400 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	884 370,91
Valeur comptable	1 284 370,91
Valeur comptable ramenée à une part	8 619,94

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	400 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	884 370,91
Valeur de réalisation	1 284 370,91
Valeur de réalisation ramenée à une part	8 619,94

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	1 284 370,91
Frais d'acquisition des immeubles	16 000,00
Commission de souscription	113 075,73
Valeur de reconstitution*	1 413 446,64
Valeur de reconstitution ramenée à une part	9 486,22

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2020 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	43	28,86 %
Parts annulées	3	2,01 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

En 2020, la SCPI a enregistré une collecte nette de 400 000 euros. Ces nouvelles souscriptions ont permis l'émission de 40 parts portant ainsi la capitalisation de la SCPI à 1,5 million d'euros à la fin de l'exercice 2020.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTE DE GESTION

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2020, le capital social maximum de la SCPI a été porté de 30 002 000 euros à 6 300 000 euros et l'article 7 des statuts de la société LF Les Grands Palais a été modifié en conséquence.

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 2021.

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 douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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 aura été communiqué dans la convocation à l'assemblée générale.

PERSONNES PHYSIQUES

Gérard BAUDIFFIER – 63 ans
Détenant : 2 parts
Demeurant à : Châtellerault (86)
Profession / activité : Retraité, ancien cadre dans l'industrie aéronautique
Nombre de mandats CS SCPI : 4

Olivier BLICQ – 63 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Lille (59)
Profession / activité : Investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 13

Jean-Luc BRONSART – 66 ans
Détenant : 2 parts
Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)
Profession / activité : Investisseur immobilier, bailleur privé, loueur en meublé non professionnel
Nombre de mandats CS SCPI : 44

Michel CATTIN – 72 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)
Profession / activité : Consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles
Nombre de mandats CS SCPI : 18

Patrice CRETE – 76 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Retraité, ancien cadre d'une société de gestion
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

Philippe Georges DESCHAMPS – 60 ans
Détenant : 2 parts
Demeurant à : Puy-Sanières (05)
Profession / activité : Conseiller en épargne prévoyance et gestion de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 5

Daniel GEORGES – 63 ans
Détenant : 2 parts
Demeurant à : Dunkerque (67)
Profession / activité : Radiologue, gérant de structures de soins
Nombre de mandats CS SCPI :5

Franco TELLARINI – 71 ans
Détenant : 2 parts
Demeurant à : Grimaud (83)
Profession / activité : Retraité, ancien chef d'entreprise
Nombre de mandats CS SCPI : 3

Damien VANHOUTTE – 70 ans
Détenant : 2 parts
Demeurant à : Le Cateau (59)
Profession / activité : Conseiller en gestion de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 6



4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCEDURE 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 Les Grands Palais, 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.

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 vise à encadrer l'application des principes relatifs à la rémunération de l'ensemble des membres du personnel des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des Marchés Financiers

Le Groupe 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 de rémunération 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.

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 gérés par les Sociétés de Gestion ou incompatibles avec l'intérêt des clients des Sociétés de Gestion.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 173 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 776 400,72 euros (dont 7 860 600,72 euros de part fixe et 915 800,00 euros de part variable).

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*.

****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 LF REM 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	763 000,00	1 090 000,00	109	7	87 200,00	10 000,00
2020	1 043 000,00	400 000,00	149	34	34 400,00	10 000,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	10 000,00	10 000,00
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	Néant	Néant
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)(3)	Néant	Néant
Report à nouveau cumulé par part (euros)(4)	(223,08)	(223,44)

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

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

(3) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) de 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 distribuées).
(ii) par le prix acquéreur historique de 10 000 euros.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.



ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 2 EXERCICES (EUROS TTC ET % DES REVENUS)

	2019		2020	
	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*	(223,08)	(100,00)	(57,82)	(96,29)
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges immobilières non récupérées			(2,23)	(3,71)
Sous total - Charges externes	**(223,08)**	**(100,00)**	**(60,04)**	**(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	**(223,08)**	**(100,00)**	**(60,04)**	**(100,00)**
RÉSULTAT	**(223,08)**	**(100,00)**	**(60,04)**	**(100,00)**
Variation du report à nouveau	(223,08)	(100,00)	(60,04)	(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 31/12/2019*	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	1 090 000,00	400 000,00	1 490 000,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(87 200,00)	(32 000,00)	(119 200,00)
Achats d'immeubles		(400 000,00)	(400 000,00)
Frais d'acquisition des immobilisations		(53 166,99)	(53 166,99)
Sommes restant à investir	**1 002 800,00**	**(85 166,99)**	**917 633,01**

* 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 2020 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*	(8 976,06)
Réintégration	0,00
Déduction (Plus values nettes à long terme)	0,00
Résultat fiscal	(8 976,06)

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	(8 976,06)
Réintégration	0,00
Déduction	0,00
Résultat fiscal	(8 976,06)

* Plus ou moins values comptables comprises.

Depuis le 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, 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 2021 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
2 676,08	2 676,08

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2021.

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 31/12/2020, 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 31/12/2020								
Fournisseurs		4 071,24						4 071,24*
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer	**0,00**	**4 071,24**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4 071,24**
Échéances au 31/12/2019								
Fournisseurs		113 177,98						113 177,98*
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer	**0,00**	**113 177,98**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**113 177,98**

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



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 la modification statutaire de votre SCPI suivante :

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ POUR LES ASSOCIÉS AYANT ACCEPTÉ DE RECOURIR À LA TÉLÉCOMMUNICATION ÉLECTRONIQUE DE VOTER PAR VOIE ÉLECTRONIQUE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Pour mémoire, les statuts de votre SCPI prévoient déjà la possibilité de recourir aux convocations par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation.

La société de gestion vous propose d'y adjoindre un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, afin que l'ensemble du processus de vote, de la convocation à l'expression du vote, soit dématérialisé.

En effet, cette modalité de vote présente l'avantage d'être simple, rapide et sécurisé tout en s'inscrivant dans la politique de développement durable du Groupe La Française et dans le contexte actuel de développement du recours aux voies de télécommunication dématérialisée.

En conséquence, le paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article 23 des statuts relatif aux assemblées générales serait rédigé comme suit :

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier dans les conditions prévues par la règlementation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Président, les deux scrutateurs et le secrétaire forment le bureau de l'assemblée. »

Nous espérons que cette proposition emportera 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 2020.

Nous avons consacré nos réunions 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

Au cours de l'exercice 2020, la collecte de la SCPI LF Les Grands Palais s'est élevée à 430 000 euros, dont 30 000 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 400 000 euros correspondant à la souscription de 40 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2020, le capital effectif s'élevait à 1 043 000 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

SITUATION DU PATRIMOINE

Lors de la réunion du 17 mars 2021, la société de gestion nous a précisé que la SCPI LF Les Grands Palais a réalisé sa première acquisition le 29 décembre 2020, il s'agit une parcelle d'environ 40 ares située dans la prestigieuse AOP Pomerol. L'exploitation de cette parcelle est confiée, au travers d'un bail rural de 25 ans, à Romain Rivière viticulteur sur l'appellation. Ce dernier conduira la vigne suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique. Cette première acquisition s'inscrit pleinement dans la stratégie de la SCPI, tant sur la notoriété de l'appellation que sur la qualité des terroirs et de l'exploitant. Le vendeur a consenti un pacte de préférence d'une durée de 4 ans au profit de la SCPI sur une autre parcelle de vigne en AOP Pomerol d'une surface d'environ 1,70 hectares.

Une seconde entité a été acquise le 12 février 2021, il s'agit de 3,90 hectares de vignes en AOP Saint-Estèphe, démontrant là aussi l'exigence recherchée en matière d'AOP. Les parcelles sont actuellement louées dans le cadre d'une convention SAFER. Un bail à long terme de 25 ans sera mis en place fin 2021.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Le résultat de la SCPI LF Les Grands Palais, principalement constitué de produits et de charges d'exploitation, se solde par une perte de 8 976,06 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.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement la modification statutaire proposée, cette dernière ayant été débattue au sein de votre conseil de surveillance, qui a émis un avis favorable. En effet, la société de gestion vous propose d'introduire la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux assemblées générales, ce qui permettra de simplifier la communication.

PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 17 mars 2021 est soumis à votre approbation. N'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous proposons d'approuver ces résolutions dans leur ensemble. Nous vous invitons donc à voter favorablement aux résolutions présentées.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2020 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.

Pour le conseil de Surveillance,
Bertrand CROQUELOIS, 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 2020 – 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 2020 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 1 043 000 euros et une perte de 8 976,06 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 décide d'affecter la perte de 8 976,06 euros de la manière suivante :

- en totalité au report à nouveau,
  soit une somme de –8 976,06 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2020

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 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 284 370,91 €,
  soit 8 619,94 € par part ;
- valeur de réalisation : 1 284 370,91 €,
  soit 8 619,94 € par part ;
- valeur de reconstitution : 1 413 446,64 €,
  soit 9 486,22 € 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 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 2021.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Nomination de sept associés candidats au moins ou de douze associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance

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

- Madame Élodie ALAUX
- Monsieur Bertrand CROQUELOIS
- Monsieur Erwan KERGROHEN
- Monsieur Grégory NEULAT
- Monsieur Clément GUILLEMIN DE MONPLANET
- Madame Anne-Elisabeth GENOT
- Groupe La Française

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 2024 appelée à statuer sur les comptes de 2023 : (Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Gérard BAUDIFFIER		
Olivier BLICQ		
Jean-Luc BRONSART		
Michel CATTIN		
Patrice CRETE		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Daniel GEORGES		
Franco TELLARINI		
Damien VANHOUTTE		

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

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



9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux assemblées générales - Modification corrélative du paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article 23 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide d'ajouter au paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article 23 des statuts, un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants.

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Président, les deux scrutateurs et le secrétaire forment le bureau de l'assemblée. »



NOUVELLE RÉDACTION

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants.

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Président, les deux scrutateurs et le secrétaire forment le bureau de l'assemblée. »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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.



10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**400 000,00**	**400 000,00**	**0,00**	**0,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	400 000,00	400 000,00		
Immobilisations en cours				
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)	**400 000,00**	**400 000,00**	**0,00**	**0,00**
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)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Autres actifs et passif d'exploitation	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
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	**147 978,00**	**147 978,00**	**22 115,54**	**22 115,54**
Locataires et comptes rattachés				
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	147 978,00	147 978,00	22 115,54	22 115,54
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**740 464,15**	**740 464,15**	**1 069 546,40**	**1 069 546,40**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	740 464,15	740 464,15	1 069 546,40	1 069 546,40
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**888 442,15**	**888 442,15**	**1 091 661,94**	**1 091 661,94**
Provisions pour risques et charges	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Dettes	**(4 071,24)**	**(4 071,24)**	**(113 177,98)**	**(113 177,98)**
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	(4 071,24)	(4 071,24)	(113 177,98)	(113 177,98)
Dettes diverses				
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(4 071,24)**	**(4 071,24)**	**(113 177,98)**	**(113 177,98)**
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)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**1 284 370,91**		**978 483,96**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**1 284 370,91**		**978 483,96**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation 31/12/2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation au 31/12/2020
Capital	**763 000,00**		**280 000,00**	**1 043 000,00**
Capital souscrit	763 000,00		280 000,00	1 043 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**239 800,00**		**34 863,01**	**274 663,01**
Prime d'émission	327 000,00		120 000,00	447 000,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(87 200,00)		(85 136,99)	(172 336,99)
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		**(24 316,04)**		**(24 316,04)**
Résultat de l'exercice	**(24 316,04)**	**24 316,04**	**(8 976,06)**	**(8 976,06)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	(24 316,04)	24 316,04	(8 976,06)	(8 976,06)
Acomptes sur distribution				
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**978 483,96**		**305 886,95**	**1 284 370,91**

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

	31/12/2020	31/12/2019
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	**0,00**	**0,00**
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	332,06	
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**332,06**	**0,00**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**(332,06)**	**0,00**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	53 136,99	
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	34 400,00	87 200,00
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	**87 536,99**	**87 200,00**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion		
Charges d'exploitation de la société	4 005,00	22 172,66
Diverses charges d'exploitation	39 009,52	89 343,32
Dotations aux amortissements d'exploitation	53 166,99	
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : Charges d'exploitation	**96 181,51**	**111 515,98**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(8 644,52)**	**(24 315,98)**
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	**0,00**	**0,00**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**0,00**	**0,00**
Résultat financier C = (I - II)	**0,00**	**0,00**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0,58	0,06
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**0,58**	**0,06**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0,06	0,12
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**0,06**	**0,12**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**0,52**	**(0,06)**
Résultat net (A+B+C+D)	**(8 976,06)**	**(24 316,04)**

11/ 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 2020 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 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

IMMOBILISATIONS ET TERRAINS

Les immeubles et terrains 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 et terrains 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 et terrains résulte d'une expertise réalisée par la SARL LES 5 SENS en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé 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 « 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.

11/ 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.

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 préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de cloture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi. Il est à noter que l'exercice 2021 s'est ouvert dans un contexte de pandémie liée au 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 (couvre-feu, fermeture de certains commerces, etc.). 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 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Exploitation agricole	400 000,00	400 000,00		
Total	**400 000,00**	**400 000,00**		
Total général	**400 000,00**	**400 000,00**		

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2019	**0,00**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2019	**0,00**
Acquisitions	**400 000,00**
Parcelles Pomerol - 33500 Libourne	400 000,00
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2020	**400 000,00**
Immobilisations locatives au 31/12/2020	**400 000,00**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2019	**0,00**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2020	**0,00**

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2019	Augmentation des charges à étaler 2020	Compte à compte 2020	Dotation 2020	Montant net des charges à étaler au 31/12/2020
Frais d'acquisition des immobilisations		53 166,99		(53 166,99)	0,00
Total	**0,00**	**53 166,99**	**0,00**	**(53 136,99)**	**0,00**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2019	(24 316,04)
Report à nouveau 2019	
Total distribuable	**(24 316,04)**
Distribution 2019	
Report à nouveau après affectation du résultat	**(24 316,04)**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	6 500,00
Total	**6 500,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	0,06
Total	**0,06**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rompus	0,58
Total	**0,58**



12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2020 (I+II) (euros)
Exploitation agricole forestière						
Parcelles Pomerol - 33500 LIBOURNE	29/12/2020	100,00 %	3 996	400 000,00		400 000,00
Exploitation agricole forestière			**3 996**	**400 000,00**	**0,00**	**400 000,00**





13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier LF Les Grands Palais,

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 Les Grands Palais relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 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 2020 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 « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement 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 DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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. 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

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 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 direction, 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 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 19 mai 2021

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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

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

Convention conclue avec la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS :

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Une rémunération de 12 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2020.

2) Au titre de la recherche des capitaux, une commission de souscription égale à 8 % hors taxes (soit 9,6 % TTC) du montant, prime d'émission incluse de chaque souscription.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2020 s'élève à 34 400 euros HT.

3) Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière :

Elle correspond à un montant de :

- à 4 % hors taxes 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 ;
- à 4 % hors taxes maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2020 s'élève à 16 000 euros HT.

4) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2020.

Paris-La-Défense, le 19 mai 2021

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud

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 2021 - K10055 - Crédit photo : Fotolia - Getty Images