LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2021

SCPI
LF LES GRANDS PALAIS



LF LES GRANDS PALAIS

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 20 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 10

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

6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 15

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 16

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

LA PRODUCTION MONDIALE 2021 IMPACTÉE PAR LES ALÉAS CLIMATIQUES (SOURCE : OIV)

En Europe, les conditions climatiques n'ont pas été favorables aux vignerons, la production de vin est estimée à 145 millions d'hectolitres (Mhl), en baisse de 13 % par rapport à l'année 2020 (-21 millions d'hectolitres). Les premiers chiffres révèlent cependant une situation assez hétérogène en fonction des différents pays, principalement en raison des différentes conditions météorologiques tout au long de l'année.

En effet, les trois plus grands pays producteurs que sont l'Italie, l'Espagne et la France, représentant à eux seuls 45 % de la production mondiale de vin et 79 % de la production européenne, ont été touchés par des gelées tardives au mois d'avril 2021. L'Italie, premier producteur avec 44,5 millions d'hectolitres, prévoit une baisse de 9 % de ses volumes récoltés. L'Espagne, qui cette année passe devant la France en volume, voit sa récolte amputée de 14 % à 35 millions d'hectolitres. Enfin la France a subi plus durement les effets des gelées d'avril et accuse une baisse de la production de 27 % à 34,2 millions d'hectolitres.

Dans l'hémisphère sud, après une forte baisse de la production de vin l'année dernière en raison de conditions météorologiques défavorables, l'année 2021 a été marquée par une forte augmentation pour les principaux pays producteurs. Pour 2021, l'estimation de la production de vin dans l'hémisphère Sud atteint un niveau record de 59 millions d'hectolitres, soit +19 % par rapport à 2020.

Ainsi, le Chili, plus grand producteur de la région, culmine cette année avec une production de vin de 13,4 millions d'hectolitres, le plus haut volume enregistré depuis 20 ans, soit une augmentation de 30 % par rapport à son niveau de 2020. En 2021, la production de vin de l'Argentine a augmenté de manière significative pour atteindre 12,5 millions d'hectolitres (+16 % par rapport à 2020).

Enfin, l'Australie a enregistré sa plus forte récolte depuis 2006. Elle atteint un niveau de production de vin en 2021 de 14,2 millions d'hectolitres (+30 % par rapport à 2020 et +14 % par rapport à sa moyenne quinquennale).

LES VENDANGES 2021 EN FRANCE (SOURCE : AGRESTE)

Tout en étant la moins chaude depuis 2014, l'année 2021 dépasse de 0,4 degrés les normales de saison, l'hiver et le début de l'automne ayant été doux, compensant un printemps et un été moins chauds. Les précipitations ont été abondantes, notamment durant l'hiver et l'été.

Cette année 2021 restera dans la mémoire de bon nombre de vignerons, le débourrement s'annonçait précoce avec des températures presque estivales fin février ; puis quelques semaines plus tard, dans la nuit du 8 avril un épisode de gel inédit s'est abattu sur la quasi-totalité des vignobles français. Des températures record allant jusqu'à -9 degrés ont été enregistrées à certains endroits.

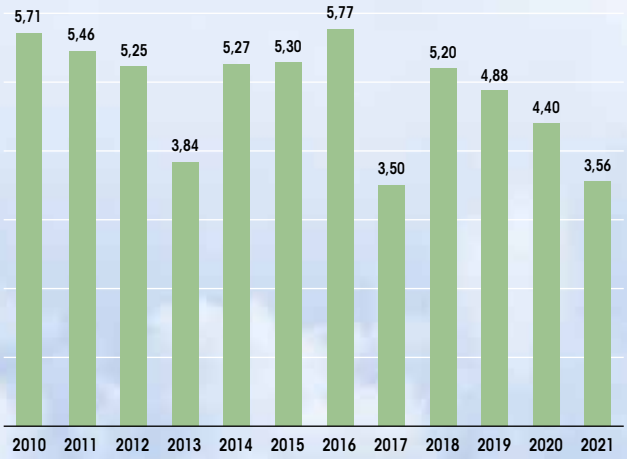
Selon les estimations établies au 1er novembre 2021, la récolte viticole française s'établirait à 34 millions d'hectolitres (Mhl) en 2021, inférieure de 27 % à celle de 2020 et de 18 % à la moyenne des récoltes des cinq dernières années.

Le gel printanier a amputé une bonne partie de la production, qui est la plus faible depuis au moins 1970, avec des rendements proches de ceux de 1991, affectés eux aussi par un gel sévère au printemps.

Toutefois, les précipitations estivales, surtout celles survenues en septembre, ont permis de rehausser les volumes, notamment en Bordelais, en Charentes et dans les vignobles méditerranéens, limitant finalement la chute de la production.

Compte tenu des températures estivales douces, les vendanges ont été plus tardives qu'en 2020, qui avait été une année précoce, le millésime s'annonce de qualité.

Évolution des récoltes AOP de Bordeaux (MHl) depuis 2010



EN 2020-2021, LES EXPORTATIONS FRANÇAISES DE VINS FONT PLUS QUE RATTRAPER LEUR NIVEAU DE 2019-2020 (SOURCE : FÉDÉRATION DES EXPORTATEURS DE VINS ET SPIRITUEUX)

Sur la campagne 2020-2021 (d'août 2020 à juillet 2021), les exportations de vins français, hors spiritueux, repartent à la hausse en volume sur un an (+ 6,2 %) et, surtout, en valeur (+18,2 %). Après les baisses en 2019-2020, les exportations font plus que retrouver les niveaux de 2018-2019 : elles les dépassent de 1,2 % en volume et de 6,4 % en valeur. Le redressement des exportations s'opère en seconde moitié de campagne, à partir de février-mars 2021. Il coïncide avec des disponibilités plus importantes à l'exportation, suite à l'arrivée de la récolte 2020 mais surtout avec un environnement international plus favorable :

- Aux États-Unis, l'élection de Joe Biden a entrainé la suspension, le 5 mars 2021, des taxes instaurées par son prédécesseur et qui pénalisaient injustement la filière viticole française (taxe de 25 % sur les vins français). Ainsi les importateurs se sont empressés de refaire leurs stocks, avec une hausse de 18,5 % des exportations sur 2021 par rapport à 2020.
- En Chine, le rythme de progression des exportations atteint +8,2 % en volume, et +33,9 % en valeur, après deux années en forte baisse. Les exportations en valeur ont quasiment retrouvé leurs niveaux d'avant crise.
- Les exportations vers le Royaume-Uni sont soutenues en valeur (+ 24,1 %) mais fléchissent en volume (- 1,2 %). Après avoir progressé jusqu'à l'entrée en vigueur du Brexit en janvier 2021 dans le cadre d'achats d'anticipation, le marché se rééquilibre.

L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES VIGNES EN AOP (SOURCE : PRIX DES TERRES – SAFER)

À Bordeaux, les appellations communales restent très prisées, les prix continuant d'y grimper. En témoigne une année 2021 marquée par la vente de huit prestigieuses propriétés représentant 72 % de la valeur échangée dans le vignoble Bordelais. La crise sanitaire impacte à la hausse les appellations communales prestigieuses (Pauillac, Pomerol, Saint-Julien, Margaux, Saint-Émilion, Saint-Estèphe…), considérées comme des valeurs « refuge », tandis que les appellations génériques, plus corrélée à la conjoncture économique décrochent légèrement faute d'acquéreurs.

En Bourgogne, en Côte-d'Or, la pression sur le foncier viticole reste forte dans un marché assez actif. Les prix poursuivent leur ascension et rien ne semble pouvoir ralentir ce phénomène d'évolution des prix, graduel et constant depuis de nombreuses années.

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 un marché cependant très régulé.

En Champagne, les grandes Maisons de Champagne concentrent leur attention sur les 1ers et Grands Crus de la montagne de Reims continuant d'y faire grimper le prix du foncier.

Enfin 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 AU 31/12/2021
2 401 000 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
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

Gérard BAUDIFFIER, Président
Franco TELLARINI, Secrétaire
Olivier BLICQ
Jean-Luc BRONSART
Michel CATTIN
Patrice CRETE
Philippe Georges DESCHAMPS
Daniel GEORGES
Damien VANHOUTTE

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

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 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

LES FAITS MARQUANTS

TAUX DE DISTRIBUTION 2021*	PRIX DE SOUSCRIPTION**	COLLECTE BRUTE 2021	INVESTISSEMENTS AEM***	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
0,81 %	10 400 €	2,4 M€	2,2 M€	–

* Méthode ASPIM.
** Depuis le 31 décembre 2021.
*** AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

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

Au 31 décembre 2021, la surface du patrimoine détenu par LF Les Grands Palais est de 4,29 hectares.

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



Exploitation agricole
100 %

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



Régions
100 %

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

	Exploitation agricole	Total en €	Total en %
Régions	2 320 000,00	2 320 000,00	100,00 %
Total €	**2 320 000,00**	**2 320 000,00**	
Total 2020	*400 000,00*	*400 000,00*	
Total %	**100,00 %**		**100,00 %**

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Capital	2 401 000,00 €
Nombre de parts	343
Capitalisation	3 567 200,00 €
Nombre d'associés	65

Prix de souscription*	10 400,00 €
Distribution de l'exercice 2021**	81,00 €
Taux de distribution 2021 (méthode Aspim)***	0,81 %
Valeur de réalisation	8 055,00 €

* Le prix de souscription initial était de 10 000 €.
** Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
*** Le taux de distribution (méthode Aspim) est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2021	2020
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	489 616,98	87 537,57
dont loyers	46 121,62	
Total des charges	433 534,95	96 513,63
Résultat	56 082,03	(8 976,06)
Distribution	20 648,25	Néant
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	2 401 000,00	1 043 000,00
Total des capitaux propres	2 879 125,83	1 284 370,91
Immobilisations locatives	2 436 260,00	400 000,00

	Global 2021	Par part 2021
Autres informations		
Bénéfice	56 082,03	220,00*
Distribution	20 648,25	81,00*

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	2 900 000,00	8 454,81
Valeur comptable	2 879 125,83	8 393,95
Valeur de réalisation	2 762 865,83	8 055,00
Valeur de reconstitution	3 955 071,55	11 530,82

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	2 436 260,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	442 865,83
Valeur comptable	2 879 125,83
Valeur comptable ramenée à une part	8 393,95

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	2 900 000,00
Décôte	(580 000,00)
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	442 865,83
Valeur de réalisation	2 762 865,83
Valeur de réalisation ramenée à une part	8 055,00

La valeur des actifs loués par bail rural à long terme tient compte systématiquement d'une décote liée à l'occupation des biens. Cette décote déterminée par l'expert agricole et foncier dépend de la nature du bail, de ses conditions, de sa durée restant à courir et du marché local.

La SCPI LF Les Grands Palais a vocation à détenir ses actifs agricole et viticoles pendant toute la durée du bail rural à long terme. À l'expiration de ce dernier, la décote disparaît et la propriété peut être cédée libre de toute occupation.

La valeur de réalisation tient compte de cette décote établie par l'expert. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation, à laquelle sont ajoutés l'ensemble des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine, dont la commission de souscription, ainsi que la décote correspondant à l'occupation des terres. Ainsi la valeur de reconstitution correspond aux coûts devant être engagés pour reconstituer un patrimoine libre d'occupation.

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	2 762 865,83
Décôte réintégrée	580 000,00
Frais d'acquisition des immeubles	295 800,00
Commission de souscription	316 405,72
Valeur de reconstitution*	3 955 071,55
Valeur de reconstitution ramenée à une part	11 530,82

*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 nouvelles	194	56,56 %
Parts annulées	42	12,24 %
Parts cédées de gré à gré	1	0,29 %

En 2021, la SCPI a collecté 2,4 millions d'euros dont 0,4 million a assuré la contrepartie au retrait de 42 parts.

Ces nouvelles souscriptions ont permis l'émission de 194 nouvelles parts portant ainsi la capitalisation de la SCPI à 3,6 millions d'euros à la fin de l'exercice 2021.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS

En 2021, LF Les Grands Palais a réalisé 2 investissements pour un montant immobilier de 2,7 millions d'euros HT AEM* dont 2,2 millions d'euros en 2021.

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

INVESTISSEMENTS EN FRANCE

LIBOURNE
Parcelle de Vignes – Lieu-dit Mazeyres

L'appellation Pomerol est l'un des vignobles les plus réputés au monde avec seulement 813 ha de vignes. La parcelle acquise représente une surface de près de 40 ares, entièrement située dans l'AOP Pomerol après le classement de 5 ares intervenu début 2022. Jusqu'à présent, ces 5 ares n'était pas compris dans l'aire d'appellation Pomerol. L'exploitant de cette entité, Romain Rivière, assure déjà l'exploitation de Château Beau Soleil et Château La Croix Taillefer, tous deux situés à Pomerol. Il est membre du syndicat des vins de l'appellation Pomerol et Président d'Agrobio Gironde.

Surface : **0,39 hectares**

Investissement de la SCPI : **445 K€ AEM***

Quote-part SCPI : **100 %**

Signature : **29/12/2020**

SAINT-ESTÈPHE
Parcelle de Vignes – Château Saint-Pierre de Corbian

L'appellation Saint-Estèphe est l'une des 6 AOP communales du Médoc et regroupe 5 grands Crus Classés en 1855. L'entité acquise est située dans le prolongement du Château le Boscq et repose sur un terroir de graves typique de l'appellation. Les vignes sont exploitées par la maison Dourthe, une des figures du vignoble bordelais.

Surface : **3,9 hectares**

Investissement de la SCPI : **2 239 K€ AEM***

Quote-part SCPI : **100 %**

Signature : **12/02/2021**

DIVERSIFICATION



DIVERSIFICATION



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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

MODIFICATION DU PRIX DE LA PART DE LA SCPI

Les valeurs d'expertise de fin 2021 des deux premiers investissements réalisés par la SCPI s'établissant significativement au-dessus des valeurs d'acquisition négociées, la société de gestion a décidé d'impacter une partie de cette évolution en augmentant le prix de la part de la SCPI de 4 % à compter du 31 décembre 2021. Ainsi depuis cette date, le prix de souscription de la SCPI LF Les Grands Palais s'élève à 10 400 euros contre 10 000 euros précédemment.

MODIFICATION DU DELAI DE JOUISSANCE DE LA SCPI

Afin d'accompagner le développement commercial et renforcer l'attrait de la SCPI, la Société de gestion a décidé de réduire provisoirement le délai de jouissance de la SCPI. Ainsi depuis le 31 décembre 2021, les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription contre le 1er jour du 4ème mois qui suit le mois de souscription précédemment.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

Nous vous informons que la note d'information de la SCPI LF Les Grands Palais a été mise à jour de la règlementation « Taxonomie » avec effet au 1er janvier 2022.

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.



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 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.

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	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
2021	2 401 000,00	1 940 000,00	343	65	188 800,00	10 400,00

(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)	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	-	-	81,00
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)(3)	-	-	0,81 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)	-	-	-
Taux de distribution (méthode Aspim)(4)	-	-	0,81 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)(5)	(223,08)	(223,44)	6,24

(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 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 moyen de l'année N.

(4) Le taux de distribution (méthode Aspim) est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

(5) 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)
2020	-	-	-	-	-
2021	42	28,19 %	-	-	-

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					180,93	61,95
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire						
Produits divers					111,11	38,05
Total des revenus					**292,04**	**100,00**
CHARGES						
Commission de gestion					21,71	7,43
Autres frais de gestion*	(223,80)	(100,00)	(57,82)	(96,29)	48,36	16,56
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					0,00	0,00
Charges immobilières non récupérées			(2,23)	(3,71)	1,96	0,67
Sous total - Charges externes	**(223,80)**	**(100,00)**	**(60,05)**	**(100,00)**	**72,03**	**24,67**
Amortissements nets						
- patrimoine						
- autres (charges à étaler)						
Provisions						
- dotation provision pour grosses réparations						
- dotation nette aux autres provisions**					0,00	0,00
Sous total - Charges internes					**0,00**	**0,00**
Total des charges	**(223,80)**	**(100,00)**	**(60,05)**	**(100,00)**	**72,03**	**24,67**
RÉSULTAT	**(223,08)**	**(100,00)**	**(60,04)**	**(100,00)**	**220,00**	**75,33**
Variation du report à nouveau					139,00	47,60
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire					81,00	27,74
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire					81,00	27,74

* 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	1 490 000,00	1 940 000,00	3 430 000,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(119 200,00)	(155 200,00)	(274 400,00)
Achats d'immeubles	(400 000,00)	(2 036 260,00)	(2 436 260,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(53 136,99)	(225 478,86)	(278 615,85)
Sommes restant à investir	**917 663,01**	**(476 938,86)**	**440 724,15**

* 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	46 171,00
Autres charges déductibles	379,00
Revenu net	45 792,00
Soit par part pleine jouissance	133,50
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*	56 082,03
Réintégration	0,00
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	0,00
Résultat fiscal	56 082,03

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	56 082,03
Réintégration	0,00
Déduction	0,00
Résultat fiscal	56 082,03

* 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)**
6 763,67	6 763,67

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		15 560,00						15 560,00*
Total à payer		**15 560,00**						**15 560,00**
Échéances au 31/12/2020								
Fournisseurs		4 071,24						4 071,24*
Total à payer		**4 071,24**						**4 071,24**

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

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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification statutaire de votre SCPI.

FRACTIONNEMENT DU PRIX DE LA PART DE LA SCPI

Pour mémoire, la SCPI LF Les Grands Palais, dont la commercialisation a débuté en 2020, détient actuellement deux actifs, acquis respectivement en décembre 2020 et en février 2021.

Afin de dynamiser la collecte et de poursuivre le développement de votre SCPI, la société de gestion propose d'ouvrir la SCPI à une clientèle plus large d'investisseurs en fixant le prix de la part à 1 040 euros contre 10 400 euros actuellement.

Ainsi un associé ayant actuellement 1 part de la SCPI LF Les Grands Palais, serait titulaire de 10 parts.

Cet élargissement à de nouveaux investisseurs permettrait en conséquence à la SCPI de bénéficier de ressources supplémentaires favorables à de nouveaux investissements.

En conséquence, l'article 6 « Capital social » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article 6 : Capital social

Le capital social d'origine est fixé à sept cent soixante mille euros (763 000 €) entièrement libéré. Ce capital est divisé en 109 parts de sept mille euros (7 000 €) de valeur nominale chacune.

Nom et prenom des associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit	Montant total de la souscription (prime d'emission incluse)
Élodie ALAUX	1	7 000 €	10 000 €
Bertrand CROQUELOIS	1	7 000 €	10 000 €
Erwan KERGROHEN	1	7 000 €	10 000 €
Grégory NEULAT	1	7 000 €	10 000 €
Julie PUECH	1	7 000 €	10 000 €
Ségolène FANECHERE	1	7 000 €	10 000 €
GROUPE LA FRANÇAISE	103	721 000 €	1 030 000 €
Total	**109**	**763 000 €**	**1 090 000 €**

Les Associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux du nominal et de la prime d'émission y afférente s'élevant à trois mille euros (3 000 €) par part, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Banque Palatine.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de L'Autorité des marchés financiers, en application de l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier.

Par décision des associés en date du 20 juin 2022, chaque part sociale émise a été fractionnée en 10 parts sociales ce qui a eu pour effet de ramener la valeur nominale de la part de sept mille euros (7 000 €) à sept cents euros (700 €). »

Par ailleurs, et sous réserve de l'adoption de la résolution relative au fractionnement du prix de la part de la SCPI, il vous sera également demandé d'approuver les valeurs de la société révisées arrêtées au 31 décembre 2021.

***

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 2021.

Nous vous rappelons tout d'abord que lors de l'Assemblée Générale tenue le 21 juin 2021, les Associés ont procédé à l'élection des membres du Conseil de Surveillance. Suite à cette élection, Messieurs Gérard BAUDIFFIER et Franco TELLARINI ont été nommés respectivement aux postes de Président et Secrétaire du Conseil de Surveillance.

Nous avons consacré notre réunion du 21 septembre 2021 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 2021, la collecte de la SCPI LF Les Grands Palais s'est élevée à 2 360 000,00 euros, dont 420 000,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 1 940 000,00 euros correspondant à la souscription de 194 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2021, le capital effectif s'élevait à 2 401 000,00 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

SITUATION DU PATRIMOINE

Lors de la réunion du 21 septembre 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 39 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 ont été louées dès après leur acquisition dans le cadre d'une Convention SAFER. Les accords avec l'exploitant prévoyaient la signature d'un bail rural à long terme en deux temps. Ainsi, un bail rural à long terme a été conclu le 28 octobre 2021 au profit de la Société Civile du Château Le Boscq pour une surface de 1,65 hectares. Le solde des parcelles intègrera ce bail dans le cadre d'un avenant, qui sera conclu fin 2022.

VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2021, à 2 320 000,00 euros en valeur vénale occupée et 2 900 000,00 euros en valeur vénale libre.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution s'établit à 3 955 071,55 euros contre 1 413 446,64 euros en 2020, soit ramenée par part, à 11 530,82 euros contre 9 486,22 euros en 2020.

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

Les valeurs d'expertise de fin 2021 relatives aux deux premiers investissements réalisés par votre SCPI s'établissant significativement au-dessus des valeurs d'acquisition négociées, la Société de gestion a décidé de prendre en compte une partie de cette évolution en augmentant le prix de la part de la SCPI de 4 % à compter du 31 décembre 2021. De plus, afin d'accompagner le développement commercial et renforcer l'attrait de la SCPI, la Société de gestion a également décidé de supprimer provisoirement le délai de jouissance de la SCPI. Ainsi, depuis le 31 décembre 2021, le prix de souscription de la SCPI LF Les Grands Palais est de 10 400,00 euros et les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription contre le 1er jour du 4ème mois qui suit le mois de souscription auparavant.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 7 mars 2022, en présence du commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2021. Les principaux chiffres des comptes figurant dans le rapport de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2021 de 56 082,03 euros, correspondant à un résultat par part en jouissance de 220,00 euros. Le dividende versé a été de 81,00 euros par part en jouissance.

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

Au cours de ses différentes réunions, votre conseil de surveillance et la société de gestion ont eu des échanges nourris afin de dynamiser la collecte de la SCPI et permettre

ainsi de nouveaux investissements. Votre conseil de surveillance a donc examiné, dans l'intérêt constant des porteurs de parts, toutes les actions envisagées par cette dernière dans cet objectif. Après avoir reçu toutes les informations nécessaires, nous vous invitons à voter favorablement la modification statutaire proposée visant à réduire le prix de la part à 1 040,00 euros contre 10 400,00 euros actuellement. Ainsi chaque part sociale émise sera fractionnée en 10 parts sociales. Ce fractionnement du prix de la part permettra ainsi d'élargir la cible d'investisseurs et de développer le patrimoine de la SCPI LF Les Grands Palais.

PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 7 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. Nous vous invitons donc à voter favorablement aux résolutions présentées.

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 ou par vote électronique 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,
Gérard BAUDIFFIER, 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 2021 – 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 2021 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 2 401 000,00 euros et un bénéfice net de 56 082,03 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 56 082,03 euros, qui diminué du report à nouveau de l'exercice précédent, soit -33 292,10 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 22 789,93 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 20 648,25 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 2 141,68 euros.

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 :** 2 879 125,83 euros, soit 8 393,95 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 2 762 865,83 euros, soit 8 055,00 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 3 955 071,55 euros, soit 11 530,82 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

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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





9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Fractionnement des parts de la SCPI – Modification corrélative de l'article 6 des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide le fractionnement des parts de la SCPI.

L'assemblée générale extraordinaire décide que la détention d'une part ancienne donnera lieu à l'attribution de 10 parts. La valeur nominale de chaque part sociale est ainsi ramenée de 7 000,00 euros à 700,00 euros.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires décide d'ajouter un alinéa à la fin de l'article 6 « Capital social » des statuts, qui sera désormais rédigé comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 6 : Capital social

Le capital social d'origine est fixé à sept cent soixante mille euros (763 000 €) entièrement libéré. Ce capital est divisé en 109 parts de sept mille euros (7 000 €) de valeur nominale chacune.

Nom et prenom des associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit	Montant total de la souscription (prime d'emission incluse)
Élodie ALAUX	1	7 000 €	10 000 €
Bertrand CROQUELOIS	1	7 000 €	10 000 €
Erwan KERGROHEN	1	7 000 €	10 000 €
Grégory NEULAT	1	7 000 €	10 000 €
Julie PUECH	1	7 000 €	10 000 €
Ségolène FANECHERE	1	7 000 €	10 000 €
GROUPE LA FRANÇAISE	103	721 000 €	1 030 000 €
Total	**109**	**763 000 €**	**1 090 000 €**

Les Associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux du nominal et de la prime d'émission y afférente s'élevant à trois mille euros (3 000 €) par part, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Banque Palatine.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de L'Autorité des marchés financiers, en application de l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier.

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 6 : Capital social

Le capital social d'origine est fixé à sept cent soixante mille euros (763 000 €) entièrement libéré. Ce capital est divisé en 109 parts de sept mille euros (7 000 €) de valeur nominale chacune.

Nom et prenom des associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit	Montant total de la souscription (prime d'emission incluse)
Élodie ALAUX	1	7 000 €	10 000 €
Bertrand CROQUELOIS	1	7 000 €	10 000 €
Erwan KERGROHEN	1	7 000 €	10 000 €
Grégory NEULAT	1	7 000 €	10 000 €
Julie PUECH	1	7 000 €	10 000 €
Ségolène FANECHERE	1	7 000 €	10 000 €
GROUPE LA FRANÇAISE	103	721 000 €	1 030 000 €
Total	**109**	**763 000 €**	**1 090 000 €**

Les Associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux du nominal et de la prime d'émission y afférente s'élevant à trois mille euros (3 000 €) par part, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Banque Palatine.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de L'Autorité des marchés financiers, en application de l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier.

Par décision des associés en date du 20 juin 2022, chaque part sociale émise a été fractionnée en 10 parts sociales ce qui a eu pour effet de ramener la valeur nominale de la part de sept mille euros (7 000 €) à sept cents euros (700 €). »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, approuve, sous réserve de l'adoption de la résolution qui précède, les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 2 879 125,83 euros, soit 839,40 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 2 762 865,83 euros, soit 805,50 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 3 955 071,55 euros, soit 1 153,08 euros par part.

L'assemblée générale prend acte que ces valeurs remplacent celles présentées dans la troisième résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

TROISIÈME 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.



10/ 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	**2 436 260,00**	**2 320 000,00**	**400 000,00**	**400 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	2 436 260,00	2 320 000,00	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)	**2 436 260,00**	**2 320 000,00**	**400 000,00**	**400 000,00**
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	**99 801,23**	**99 801,23**	**147 978,00**	**147 978,00**
Locataires et comptes rattachés	843,99	843,99		
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	98 957,24	98 957,24	147 978,00	147 978,00
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**453 872,85**	**453 872,85**	**740 464,15**	**740 464,15**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	453 872,85	453 872,85	740 464,15	740 464,15
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**553 674,08**	**553 674,08**	**888 442,15**	**888 442,15**
Provisions pour risques et charges	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Dettes	**(110 808,25)**	**(110 808,25)**	**(4 071,24)**	**(4 071,24)**
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	(15 560,00)	(15 560,00)	(4 071,24)	(4 071,24)
Dettes diverses	(95 248,25)	(95 248,25)		
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(110 808,25)**	**(110 808,25)**	**(4 071,24)**	**(4 071,24)**
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)	**2 879 125,83**		**1 284 370,91**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**2 762 865,83**		**1 284 370,91**

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	**1 043 000,00**		**(1 358 000,00)**	**2 401 000,00**
Capital souscrit	1 043 000,00		1 358 000,00	2 401 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**274 663,01**		**201 321,14**	**475 984,15**
Prime d'émission	447 000,00		582 000,00	1 029 000,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(172 336,99)		(380 678,86)	(553 015,85)
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)**	**(8 976,06)**		**(33 292,10)**
Résultat de l'exercice	**(8 976,06)**	**8 976,06**	**35 433,78**	**35 433,78**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	(8 976,06)	8 976,06	56 082,03	56 082,03
Acomptes sur distribution			(20 648,25)	(20 648,25)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**1 284 370,91**		**1 594 754,92**	**2 879 125,83**

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits immobiliers		
Loyers	46 121,62	
Charges facturées	893,49	
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**47 015,11**	**0,00**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	893,49	
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	500,73	332,06
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**1 394,22**	**332,06**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**45 620,89**	**(332,06)**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	225 478,86	53 136,99
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	188 800,00	34 400,00
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	**414 278,86**	**87 536,99**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	5 534,59	
Charges d'exploitation de la société	5 100,00	4 005,00
Diverses charges d'exploitation	196 026,13	39 009,52
Dotations aux amortissements d'exploitation	225 478,86	53 166,99
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : Charges d'exploitation	**432 139,58**	**96 181,51**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(17 860,72)**	**(8 644,52)**
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	28 323,01	0,58
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**28 323,01**	**0,58**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	1,15	0,06
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**1,15**	**0,06**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**28 321,86**	**0,52**
Résultat net (A+B+C+D)	**56 082,03**	**(8 976,06)**

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 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.

La SCPI a procédé à une correction d'erreur concernant des frais de constitution de la société ayant été comptabilisées en résultat en 2019, au lieu d'être prélevées sur la prime d'émission. Cette correction d'erreur est présentée dans les comptes de l'exercice 2021 en résultat exceptionnel pour un montant de 22 787,98 euros.

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 SARL LES 5 SENS 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.

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2021, à 2 320 000 euros en valeur vénale occupée et 2 900 000 euros en valeur vénale libre.

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 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				
Exploitation agricole	2 436 260,00	2 320 000,00	400 000,00	400 000,00
Total	**2 436 260,00**	**2 320 000,00**	**400 000,00**	**400 000,00**
Total général	**2 436 260,00**	**2 320 000,00**	**400 000,00**	**400 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2020	**400 000,00**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2020	**400 000,00**
Acquisitions	**2 036 260,00**
Parcelles Saint-Pierre-de-Corbian - 33180 Saint-Estèphe	2 036 260,00
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021	**2 436 260,00**
Immobilisations locatives au 31/12/2021	**2 436 260,00**
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	**0,00**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021	**0,00**
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
Frais d'acquisition des immobilisations		225 478,86		(225 478,86)	0,00

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2020	(8 976,06)
Report à nouveau 2020	(24 316,04)
Total distribuable	**(33 292,10)**
Distribution 2020	Néant
Report à nouveau après affectation du résultat	**(33 292,10)**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	7 880,00
Total	**7 880,00**
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	843,99
Total	**843,99**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	1,15
Total	**1,15**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Réaffectation des dépenses de constitution de 2019	22 787,98
Abandon de gérance de l'année 2021	5 534,59
Rompus	0,44
Total	**28 323,01**

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

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

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)
Exploitation agricole forestière							
Saint-Pierre de Corbian 33180 SAINT-ESTÈPHE	12/02/2021	100,00 %	39 073,00	2 036 260,00		2 036 260,00	
Parcelles Pomerol 33500 LIBOURNE	29/12/2020	100,00 %	3 996,00	400 000,00		400 000,00	400 000,00
Total exploitation agricole forestière			**43 069,00**	**2 436 260,00**		**2 436 260,00**	**400 000,00**





13/ 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 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 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 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 « 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 20 mai 2022
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 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

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 ;

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2021 s'élève à 5 534,59 euros HT.

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 2021 s'élève à 188 800 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 2021 s'élève à 81 450,40 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 2021.

Paris-La-Défense, le 20 mai 2022
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 2022 - K10058 - Crédit photo : Depositphotos