

RAPPORT ANNUEL 2022

SCPI
LF LES GRANDS PALAIS

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

LF LES GRANDS PALAIS

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 21 juin 2023











1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022 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 18

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 20

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 22

10/ COMPTES ANNUELS 26

11/ ANNEXE 29

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 32

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 34

NOUVEAUTÉ Depuis la crise sanitaire, nous avons constaté une baisse sensible de la fréquentation des assemblées générales. Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne. Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos. Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.

Pour avoir accès à ces vidéos connectez-vous sur **www.scpi-2023.la-francaise.com** à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans votre email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

1/ CONJONCTURE

LE MARCHÉ VITICOLE 2022

LA PRODUCTION MONDIALE 2022 IMPACTÉE PAR LES ALÉAS CLIMATIQUES (SOURCE OIV)

En Europe, les conditions climatiques (gelées printanières, déficit hydrique et sécheresse) n'ont pas été favorables aux vignerons. La production de vin est estimée à 157 millions d'hectolitres (Mhl), en légère hausse de 2 % par rapport à 2021, année marquée par un gel de grande ampleur. Les 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, malgré des épisodes de sécheresse, l'année 2022 s'est avérée favorable aux deux plus grands pays producteurs que sont l'Italie et la France, représentant à eux deux 36 % de la production mondiale de vin et 60 % de la production européenne. Ceci est principalement dû aux précipitations survenues à la fin de l'été qui ont permis le gonflement des baies juste avant les vendanges. L'Italie, qui se maintient premier producteur mondial avec 50,3 millions d'hectolitres, est en ligne avec sa production de 2021. Après avoir connu un millésime 2021 très faible, la France est le pays de l'UE enregistrant le taux de croissance le plus élevé par rapport à 2021. La production s'élève à 45,4 millions d'hectolitres, en hausse de 17 % par rapport à 2021. Enfin, l'Espagne est le troisième producteur de vin en 2022. Le pays accuse une baisse de la production de 6 %, à 33 millions d'hectolitres. Ce ralentissement peut être attribué à la sécheresse dans de nombreuses régions.

Aux États-Unis, quatrième producteur mondial, la production est en baisse de 4% par rapport à 2021 à 23,1 millions d'hectolitres.

Dans l'hémisphère sud, après une récolte record en 2021, la production de vin est de 55 millions d'hectolitres, soit une baisse de 7% par rapport à l'année précédente. Ce volume représente 21% du total mondial.

Tous les principaux producteurs sud-américains ont enregistré une baisse de leur production par rapport à 2021. Ainsi, le Chili, plus grand producteur de la région, voit sa production s'établir à 12,4 millions d'hectolitres, soit une baisse de 7 % par rapport à l'année dernière. En Argentine, la production de vin a reculé de quelques 9 % pour atteindre 11,4 millions d'hectolitres.

L'Afrique du Sud affiche une production de 10,4 millions d'hectolitres, marquant une baisse de 4 % par rapport à 2021.

Enfin, l'Australie enregistre la variation à la baisse la plus importante de tout l'hémisphère Sud. Avec une chute de 18 % par rapport à 2021, la production Australienne s'établit à 12,1 millions d'hectolitres.

LES VENDANGES 2022 EN FRANCE (SOURCE : AGRESTE)

Après la faible récolte 2021, amoindrie par un épisode de gel sévère au printemps, la production 2022 repart à la hausse avec une récolte de 45,4 Mhl. La récolte 2022 dépasse de 6 % la moyenne 2017-2021.

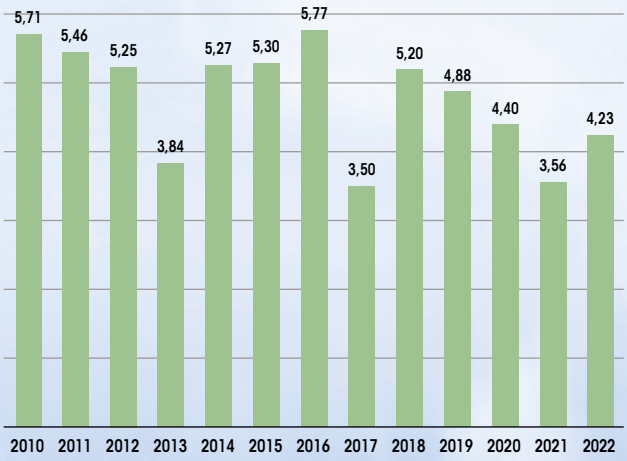
Le déficit de pluie à partir du printemps et les fortes chaleurs à l'été ont réduit le potentiel dans plusieurs bassins, notamment dans le Sud-Ouest et en Alsace. Plusieurs vignobles ont toutefois mieux résisté, comme dans le Cognaçais, la Champagne, la Bourgogne et le Languedoc. Les précipitations tardives à la fin de l'été ont eu une incidence positive sur les volumes de production.

En Bourgogne, la récolte est bien supérieure au niveau moyen quinquennal (+16 %). L'état sanitaire a été préservé.

En Alsace, les pluies de fin d'été n'ont pas permis de combler le déficit des rendements, affectés par une sécheresse prolongée depuis le printemps. La production est en dessous de la moyenne quinquennale (-11 %).

Dans le Bordelais, les vendanges, très précoces, se sont terminées début octobre. Le vignoble a été localement impacté par le gel en avril, la grêle en juin et la sécheresse. La production est en retrait par rapport au niveau moyen quinquennal (-5 %) mais en augmentation par rapport à la récolte 2021 (+10 %).

Évolution des récoltes AOP de Bordeaux (MHl) depuis 2010



EN 2021-2022, LES VINS ET SPIRITUEUX TOUJOURS FLEURONS DU COMMERCE EXTÉRIEUR FRANÇAIS (FÉDÉRATION DES EXPORTATEURS DE VINS & SPIRITUEUX DE FRANCE)

Sur la campagne 2021-2022, dans un environnement particulièrement complexe, les exportations françaises de vins poursuivent leur croissance. Le chiffre d'affaires atteint un montant de 11,6 milliards d'euros, en hausse de 10,2 % par rapport à l'année précédente. Cependant, sous le double effet de la faible disponibilité des vins tranquilles liée au gel subi en 2021 et des tensions géopolitiques et logistiques, le nombre de bouteilles vendues est en baisse de 6,6 % par rapport à 2021.

Les exportations françaises vers les États-Unis enregistrent une deuxième année consécutive de forte croissance. Elles ont augmenté de 13,8% par rapport à 2021 et représentent plus de 27 % du marché mondial.

Vers la Chine, les exportations pâtissent du maintien des restrictions sanitaires et restent stables par rapport à l'année précédente (+0,5%). Que ce soit en volume ou en valeur, les exportations françaises vers la Chine ne retrouvent pas leur niveau d'il y a quelques années. La situation Chinoise contraste avec le reste de l'Asie, qui enregistre une augmentation de 17 % des expéditions françaises de vins et spiritueux.

Après deux années, le Brexit ne semble pas avoir freiné l'appétence des consommateurs britanniques pour les vins et spiritueux français. Les exportations vers le Royaume Uni augmentent ainsi de 7 % par rapport à 2021. En revanche, les volumes exportés outre-Manche reculent de 7 %.

Sans surprise, les expéditions vers la Russie connaissent un coup d'arrêt et sont divisées par deux depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine en février 2022.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ FONCIER VITICOLE PAR RÉGION EN 2021 : PLUS QUE JAMAIS, LE FONCIER PREMIUM CONSTITUE UNE VALEUR REFUGE

À Bordeaux, les appellations communales restent très prisées, les prix continuant d'y grimper. En témoigne une année 2022 marquée par la vente de plusieurs Grands Crus et propriétés prestigieuses sur des bases de valorisation très élevées. Les appellations communales prestigieuses (Pauillac, Pomerol, Saint-Julien, Margaux, Saint-Émilion, Saint-Estèphe…) restent considérées comme des valeurs « refuges », tandis que les appellations génériques, plus corrélées à la conjoncture économique décrochent faute d'acquéreurs.

En Bourgogne, en Côte-d'Or, la pression sur le foncier viticole reste forte. 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, le marché foncier viticole reste dynamique tant en nombre de transactions qu'en surface et en valeur échangées.

Enfin en Alsace, le marché foncier viticole est peu actif. Les terroirs qualitatifs restent prisés des acquéreurs.



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 31/12/2022
2 688 700 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
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Franck MEYER
David RENDALL
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIÈRE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de 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 2022

LES FAITS MARQUANTS

TAUX DE DISTRIBUTION 2022[1]	PRIX DE SOUSCRIPTION[2]	COLLECTE BRUTE 2022	INVESTISSEMENTS AEM[3]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
0,93 %	1 074 €	1,6 M€	0,5 M€	–

(1) Méthode ASPIM.
(2) Depuis le 31 décembre 2022.
(3) AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, la surface du patrimoine détenu par LF Les Grands Palais est d'environ 4,6 hectares de vignes en AOP.

Répartition par nature du patrimoine en surface



Propriété agricole
100 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et %



Bordelais
100 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Exploitation agricole	Total en €	Total en %
Région / Bordelais	3 535 000,00	3 535 000,00	100,00 %
Total €	**3 535 000,00**	**3 535 000,00**	
Total 2021	*2 900 000,00*	*2 900 000,00*	
Total %	**100,00 %**		**100,00 %**

NOUVEAUTÉ

Vous pouvez également visionner la présentation, par les gérants, des résultats et faits marquants de votre SCPI en 2022 en vous connectant sur **www.scpi-2023.la-francaise.com** à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans l'email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2022

Capital	2 688 700,00 €
Nombre de parts	3 841
Capitalisation	4 125 234,00 €
Nombre d'associés	139
Valeur de réalisation	805,88 €

Prix de souscription[1]	1 074,00 €
Distribution de l'exercice 2022[2]	9,72 €
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM)[3]	0,93 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	0,05 %
Rendement global immobilier[4]	0,98 %

(1) Le prix de souscription initial était de 10 000,00 euros la part. Décimalisation du prix de la part en 2022.
(2) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
(3) 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, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(4) Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2022	2021
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	217 763,93	489 616,98
dont loyers	53 373,60	46 121,62
Total des charges	181 103,44	433 534,95
Résultat	36 660,49	56 082,03
Distribution	35 068,95	20 648,25
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	2 688 700,00	2 401 000,00
Total des capitaux propres	3 243 033,20	2 879 125,83
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	2 975 639,75	2 436 260,00

	Global 2022	Par part 2022
Autres informations		
Résultat	36 660,49	10,16(1)
Distribution	35 068,95	9,72(1)

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	3 535 000,00	920,33
Valeur comptable	3 243 033,20	844,32
Valeur de réalisation	3 095 393,45	805,88
Valeur de reconstitution	4 544 556,47	1 183,17

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022

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	2 975 639,75
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	267 393,45
Valeur comptable	3 243 033,20
Valeur comptable ramenée à une part	844,32

VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	3 535 000,00
Décôte	(707 000,00)
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	267 393,45
Valeur de réalisation	3 095 393,45
Valeur de réalisation ramenée à une part	805,88

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	3 095 393,45
Décôte réintégrée	707 000,00
Frais d'acquisition des immeubles	378 598,50
Commission de souscription	363 564,52
Valeur de reconstitution(1)	4 544 556,47
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 183,17

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2022 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	411	10,70%
Parts annulées	1 081	28,14%
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	-	-
Parts en attente de retrait au 31/12/2022	-	-

En 2022, la SCPI a collecté 1,55 million d'euros dont 1,12 million a assuré la contrepartie au retrait de 1 081 parts.

Ces nouvelles souscriptions ont permis l'émission de 411 nouvelles parts portant ainsi la capitalisation de la SCPI à 4,1 millions d'euros à la fin de l'exercice 2022.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS

La SCPI LF Les Grands Palais avait réalisé sa première acquisition le 29 décembre 2020, il s'agissait une parcelle d'environ 40 ares dont 35 ares sont situés dans la prestigieuse AOP Pomerol et 5 ares en vignes sans indication géographique. Au cours premier semestre 2022 et grâce aux démarches entreprises, les 5 ares précités ont bénéficié d'un classement en AOP Pomerol générant ainsi une hausse conséquente de la valeur d'expertise et du fermage sur cette petit parcelle.

Conformément aux accords conclus avec le vendeur lors de l'acquisition, un complément de prix de 40 K€ a été versé.

En 2022, LF Les Grands Palais a réalisé un investissement pour un montant immobilier de 0,51 million d'euros HT AEM[1].

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

INVESTISSEMENTS EN FRANCE

AOP POMEROL

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 dans l'appellation. Au cours du second semestre 2022, votre SCPI a acquis une nouvelle parcelle de vignes en AOP Pomerol d'environ 31 ares. Elle repose sur un des terroirs caractéristiques de l'appellation, portant ainsi la surface totale en AOP Pomerol détenue par la SCPI à 71 ares. Cette parcelle est située non loin de la parcelle déjà détenue et est également exploitée par Romain Rivière. Ce dernier s'est engagé à entamer la conversion en agriculture biologique dès 2022.

Surface : **environ 0,31 hectare**

Investissement de la SCPI : **0,51 M€ AEM[1]**

QP SCPI : **100 %**

Signature : **25/07/2022**

DIVERSIFICATION



(1) 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 :

- 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 7 000,00 à 700,00 euros.
- Pour mémoire, la SCPI LF Les Grands Palais a réalisé ses deux premiers investissements en fin d'année 2020 et au 1er trimestre de l'année 2021, en appellations Pomerol et Saint-Estèphe. Mi-2022, la SCPI a poursuivi ses investissements avec une nouvelle acquisition à Pomerol. Dans un marché foncier viticole haut de gamme porteur, dans lequel l'offre est structurellement inférieure à la demande, les valeurs d'expertise de fin 2022 relatives à ces trois investissements s'établissent significativement au-dessus des valeurs d'acquisition négociées ainsi qu'aux valeurs d'expertise précédentes. Dans ce contexte, la société de gestion a décidé d'impacter une partie de cette évolution de la valeur d'expertise en augmentant, le 31 décembre 2022, le prix de la part de la SCPI de 3,27 %. Ainsi, depuis cette date, le prix de souscription de la SCPI LF Les Grands Palais s'élève à 1 074,00 euros contre 1 040,00 euros précédemment.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Le document d'informations clés de la SCPI a été mis à jour au 1er janvier 2023 conformément au Règlement Délégué (UE) 2017/653 de la Commission du 8 mars 2017.

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

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

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



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 lié à l'effet de levier.

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

Risque de gestion discrétionnaire.

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

Risque de durabilité.

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés 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 232 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 12 876 895,35 euros (dont 10 731 218,60 euros de part fixe et 2 145 676,75 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 revue en 2022 et le seuil au-delà duquel 50 % de la rémunération variable doit être étalée sur 3 ans pour le personnel identifié est passé de 200 à 100 000 euros.

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS A 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 ou compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien http://lfgrou.pe/digital et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

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

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.

(1) https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

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
2022	2 688 700,00	427 440,00	3 841	139	124 134,40	1 074,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	10 000,00	10 000,00	10 000,00	1 040,00
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	-	-	81,00	9,72
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)(3)	-	-	0,81 %	0,93 %
Taux de distribution (méthode ASPIM)(4)	-	-	0,81 %	0,93 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)(5)	(223,08)	(223,44)	6,24	0,97

(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, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 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 %	-	-	-
2022	1 081	28,14 %	-	-	-

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 4 DERNIERS EXERCICES (EUROS HT ET % DES REVENUS)

	2019		2020		2021		2022	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS								
Recettes locatives brutes					180,93	61,95	14,79	88,67
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire								
Produits divers					111,11	38,05	1,89	11,33
Total des revenus					**292,04**	**100,00**	**16,68**	**100,00**
CHARGES								
Commission de gestion					21,71	7,43	1,78	10,64
Autres frais de gestion[1]	223,80	100,00	57,82	96,29	48,36	16,56	4,67	28,02
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice								
Charges immobilières non récupérées			2,23	3,71	1,96	0,67	0,07	0,44
Sous total - Charges externes	**223,80**	**100,00**	**60,05**	**100,00**	**72,03**	**24,67**	**6,52**	**39,10**
Amortissements nets								
- patrimoine								
- autres (charges à étaler)								
Provisions								
- dotation provision pour gros entretien								
- dotation nette aux autres provisions[2]								
Sous total - Charges internes								
Total des charges	**223,80**	**100,00**	**60,05**	**100,00**	**72,03**	**24,67**	**6,52**	**39,10**
RÉSULTAT	**223,80**	**100,00**	**60,04**	**100,00**	**220,00**	**75,32**	**10,16**	**60,90**
Variation du report à nouveau					139,00	47,60	0,44	2,64
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire					81,00	27,74	9,72	58,26
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire					81,00	27,74	9,72	58,26

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

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

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2021[1]	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	3 430 000,00	427 440,00	3 857 440,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(274 400,00)	(34 195,20)	(308 595,20)
Achats d'immeubles	(2 436 260,00)	(539 379,75)	(2 975 639,75)
Frais d'acquisition des immobilisations	(278 615,85)	(30 928,97)	(309 544,82)
Sommes restant à investir	**440 724,15**	**(177 063,92)**	**263 660,23**

(1) 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 2022 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	54 279
Autres charges déductibles	7 575
Revenu net	46 704
Soit par part en pleine jouissance	12,94
Revenu financier	
Revenu	Néant
Soit par part en pleine jouissance	Néant
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	36 660
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	36 660

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	36 660
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	36 660

(1) 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 2023 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
874,39	874,39

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2023.

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 2022, 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 31/12/2022								
Fournisseurs		29 940,02						29 940,02(1)
Total à payer		**29 940,02**						**29 940,02**
Échéances au 31/12/2021								
Fournisseurs		15 560,00						15 560,00(1)
Total à payer		**15 560,00**						**15 560,00**

(1) 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 des modifications des statuts de votre SCPI.

PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES ET DE NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Il vous est proposé de simplifier les modalités de transmission des informations devant être fournies par le cessionnaire désirant céder tout ou partie de ses parts et d'ajouter que la demande de cession peut être effectuée par courriel.

Par ailleurs, suite à l'allègement des règles relatives au nantissement des parts sociales, il vous est proposé de supprimer la référence à l'obligation de notifier un projet de nantissement par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et d'insérer la possibilité de notifier le nantissement par lettre ou par courriel.

Ainsi, les paragraphes 1.1 « Cessions réalisées sans l'intermédiaire de la société de gestion » et 3. « Nantissement » de l'article 14 « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts seraient rédigés comme suit :

« Article 14 : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

(...)

1.1 – Cessions réalisées sans l'intermédiaire de la société de gestion

a) *La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.*

b) *La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.*

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir son consentement.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre ***ou par courriel****, en indiquant les nom, prénom,* ***adresse*** *du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.*

Dans les deux mois de la réception de cette ***information****, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre.*

La décision de la société de gestion n'est pas motivée. À défaut de réponse de la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)



3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la ***réception de cette information****, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.*

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la notification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

PRÉCISION DES MODALITÉS DE PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

S'agissant de la prime d'émission, il est rappelé que l'article 27 des statuts relatif à la répartition des résultats prévoit qu'un montant permettant de maintenir le report à nouveau existant pourra être prélevé, par la société de gestion, sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite.

Il est proposé d'indiquer que ce même montant pourra également permettre de maintenir le niveau de stock de plus ou moins-values existant.

L'article 27 « Répartition des résultats » des statuts serait donc rédigé comme suit :

« Article 27 : Répartition des résultats

Les produits de l'exercice, déduction faite des charges, y compris toutes les provisions et éventuellement les amortissements, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des éventuels acomptes versés, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant ***et/ou le niveau du stock de plus ou moins-values existant****. »*

***

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022 de la SCPI LF Les Grands Palais.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos réunions des 7 mars et 27 septembre 2022 au suivi de l'activité de la SCPI, ainsi qu'à l'examen des comptes, ayant reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'exercice 2022, la collecte de la SCPI LF Les Grands Palais s'est élevée à 1 551 680,00 euros, dont 1 124 240,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 427 440,00 euros correspondant à la souscription de 411 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2022, le capital effectif s'élevait à 2 688 700,00 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

SITUATION DU PATRIMOINE

Pour mémoire, la SCPI a réalisé sa première acquisition le 29 décembre 2020. Il s'agit d'une parcelle d'environ 40 ares située dans la prestigieuse AOP Pomerol.

Lors de notre réunion du 27 septembre 2022, la société de gestion nous a précisé que la SCPI LF Les Grands Palais a acquis une nouvelle parcelle de vignes en AOP Pomerol d'environ 31 ares au cours du second semestre 2022.

Cette parcelle repose sur un des terroirs caractéristiques de l'appellation, portant ainsi la surface totale détenue en AOP Pomerol par la SCPI à 71 ares. Située non loin de la parcelle déjà détenue, elle est également exploitée par Romain Rivière, qui devrait entamer la conversion en agriculture biologique dès 2022.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses principaux axes de stratégie pour 2023. Le conseil de surveillance demeurera attentif à l'évolution de la SPCI et suivra de près son futur développement.

VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2022, à 2 828 000,00 euros en valeur vénale occupée et 3 535 000,00 euros en valeur vénale libre.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution s'établit à 4 544 556,47 euros contre 3 955 071,55 euros en 2021, soit ramenée par part, à 1 183,17 euros contre 1 153,08 euros en 2021.

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.

Pour la deuxième année consécutive, les valeurs d'expertise de fin 2022 relatives au patrimoine de 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 3.27 % à compter du 31 décembre 2022. Ainsi, depuis cette date, le prix de souscription de la SCPI LF Les Grands Palais est de 1 074,00 euros.



COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 8 mars 2023, en présence du commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2022. 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 2022 de 36 660,49 euros, correspondant à un résultat par part de 10,16 euros. Le dividende versé a été de 9,72 euros par part.

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 aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance. Ces dernières portant essentiellement sur des modifications mineures, n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI.

PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2023 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

***

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2022 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 2022 - 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 2022 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 2 688 700,00 euros et un bénéfice net de 36 660,49 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 36 660,49 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 2 141,68 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 38 802,17 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 35 068,95 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 3 733,22 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

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 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 3 243 033,20 euros, soit 844,32 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 3 095 393,45 euros, soit 805,88 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 4 544 556,47 euros, soit 1 183,17 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

Modification des paragraphes 1.1 « Cessions réalisées sans l'intermédiaire de la société de gestion » et 3. « Nantissement » de l'article Article 14 « Transmission des parts – Nantissement - Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier les paragraphes 1.1 « Cessions réalisées sans l'intermédiaire de la société de gestion » et 3. « Nantissement » de l'article 14 « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts de la Société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article 14 : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique

(...)

1.1 – Cessions réalisées sans l'intermédiaire de la Société de Gestion

a) *La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.*

b) *La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.*

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir son consentement.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée. A défaut de réponse de la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...) »

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les deux mois de la notification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la notification du projet, l'agrément est réputé acquis.



Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

NOUVELLE RÉDACTION :

« Article 14 : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique

(...)

1.1 – Cessions réalisées sans l'intermédiaire de la Société de Gestion

a) *La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.*

b) *La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.*

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir son consentement.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou par courriel, en indiquant les nom, prénom, adresse du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée. A défaut de réponse de la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la notification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

Le reste de l'article reste inchangé.



9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Précision des modalités de prélèvement sur la prime d'émission – Modification corrélative de l'article 27 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser que la société de gestion pourra prélever sur la prime d'émission pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du stock de plus ou moins-values existant et de modifier corrélativement l'article 27 « Répartition des résultats » des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article 27 : Répartition des résultats

Les produits de l'exercice, déduction faite des charges, y compris toutes les provisions et éventuellement les amortissements, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La Société de Gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des éventuels acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

NOUVELLE RÉDACTION :

« Article 27 : Répartition des résultats

Les produits de l'exercice, déduction faite des charges, y compris toutes les provisions et éventuellement les amortissements, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La Société de Gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des éventuels acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant et/ou le niveau du stock de plus ou moins-values existant. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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



10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**2 975 639,75**	**2 828 000,00**	**2 436 260,00**	**2 320 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	2 975 639,75	2 828 000,00	2 436 260,00	2 320 000,00
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)	**2 975 639,75**	**2 828 000,00**	**2 436 260,00**	**2 320 000,00**
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	**44 698,23**	**44 698,23**	**99 801,23**	**99 801,23**
Locataires et comptes rattachés			843,99	843,99
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	44 698,23	44 698,23	98 957,24	98 957,24
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**288 764,94**	**288 764,94**	**453 872,85**	**453 872,85**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	288 764,94	288 764,94	453 872,85	453 872,85
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**333 463,17**	**333 463,17**	**553 674,08**	**553 674,08**
Provisions pour risques et charges	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Dettes	**(66 069,72)**	**(66 069,72)**	**(110 808,25)**	**(110 808,25)**
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	(29 940,02)	(29 940,02)	(15 560,00)	(15 560,00)
Dettes diverses	(36 129,70)	(36 129,70)	(95 248,25)	(95 248,25)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(66 069,72)**	**(66 069,72)**	**(110 808,25)**	**(110 808,25)**
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)	**3 243 033,20**		**2 879 125,83**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**3 095 393,45**		**2 762 865,83**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2021	Autres mouvements	Situation au 31/12/2022
Capital	**2 401 000,00**		**287 700,00**	**2 688 700,00**
Capital souscrit	2 401 000,00		287 700,00	2 688 700,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**475 984,15**		**74 615,83**	**550 599,98**
Prime d'émission	1 029 000,00		139 740,00	1 168 740,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(553 015,85)		(65 124,17)	(618 140,02)
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	**(33 292,10)**	**35 433,78**		**2 141,68**
Résultat de l'exercice	**35 433,78**	**(35 433,78)**	**1 591,54**	**1 591,54**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	56 082,03	(56 082,03)	36 660,49	36 660,49
Acomptes sur distribution	(20 648,25)	20 648,25	(35 068,95)	(35 068,95)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**2 879 125,83**		**363 907,37**	**3 243 033,20**

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits immobiliers		
Loyers	53 373,60	46 121,62
Charges facturées	905,80	893,49
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**54 279,40**	**47 015,11**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	905,80	893,49
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	264,05	500,73
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**1 169,85**	**1 394,22**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**53 109,55**	**45 620,89**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	32 528,97	225 478,86
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	124 134,40	188 800,00
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	**156 663,37**	**414 278,86**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	6 404,79	5 534,59
Charges d'exploitation de la société	7 625,56	5 100,00
Diverses charges d'exploitation	133 037,43	196 026,13
Dotations aux amortissements d'exploitation	32 528,97	225 478,86
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : Charges d'exploitation	**179 596,75**	**432 139,58**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(22 933,38)**	**(17 860,72)**
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	336,45	
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**336,45**	**0,00**
Résultat financier C = (I - II)	**(336,45)**	**0,00**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	6 821,16	28 323,01
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**6 821,16**	**28 323,01**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0,39	1,15
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**0,39**	**1,15**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**6 820,77**	**28 321,86**
Résultat net (A+B+C+D)	**36 660,49**	**56 082,03**

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 ;
- annexe.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport.

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société 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 « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur 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 2022, à 2 828 000,00 euros en valeur vénale occupée et 3 535 000,00 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 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 clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Propriété agricole	2 975 639,75	2 828 000,00	2 436 260,00	2 320 000,00
Total	**2 975 639,75**	**2 828 000,00**	**2 436 260,00**	**2 320 000,00**
Total général	**2 975 639,75**	**2 828 000,00**	**2 436 260,00**	**2 320 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2021	**2 436 260,00**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021	**2 436 260,00**
Acquisitions	**525 000,00**
Libourne	525 000,00
Travaux immobilisés	**14 379,75**
Saint-Estèphe	14 379,75
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022	**2 975 639,75**
Immobilisations locatives au 31/12/2022	**2 975 639,75**

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2021	Dotation 2022	Provisions utilisées ou reprises	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2022
Total					**Néant**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Total	**Néant**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	**Néant**

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2021	Augmentation des charges à étaler 2022	Compte à compte 2022	Dotation 2022	Montant net des charges à étaler au 31/12/2022
Frais d'acquisition des immobilisations		30 928,97		(30 928,97)	
Total		**30 928,97**		**(30 928,97)**	

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2021	56 082,03
Report à nouveau 2021	(33 292,10)
Total distribuable	**22 789,93**
Distribution 2021	20 648,25
Report à nouveau après affectation du résultat	**2 141,68**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	15 814,17
Total	**15 814,17**
Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	2 056,95
Total	**2 056,95**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	0,39
Total	**0,39**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Abandon de la gérance de l'année 2022	6 821,16
Total	**6 821,16**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	Néant
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant
Dettes promoteurs hors bilan	**Néant**

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition	**Néant**
Promesses de vente	**Néant**
Opération de valorisation	**Néant**

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Exploitation agricole forestière							
Saint-Pierre de Corbian 33180 SAINT-ESTÈPHE	12/02/2021	100,00 %	39 089,00	2 036 260,00	14 379,75	2 050 639,75	2 036 260,00
Parcelles Pomerol 33500 LIBOURNE	29/12/2020	100,00 %	7 142,00	925 000,00		925 000,00	400 000,00
Total exploitation agricole forestière			**46 231,00**	**2 961 260,00**	**14 379,75**	**2 975 639,75**	**2 436 260,00**





13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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 17 mai 2023
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 2022

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 2022 s'élève à 6 404,79 euros.

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 2022 s'élève à 124 134,40 euros.

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 2022 s'élève à 21 000,00 euros.

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 2022.

Paris-La-Défense, le 17 mai 2023
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 2023 - K10060 - Crédit photo : C. Goussard