RAPPORT ANNUEL 2023

SCPI
LF LES GRANDS PALAIS



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

LF LES GRANDS PALAIS

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 18 juin 2024











1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 10

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

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

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 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 33

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 34

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 dès à présent sur : https://scpi-ag.la-francaise.com/

1/ CONJONCTURE

LE MARCHÉ VITICOLE 2023

LA PRODUCTION MONDIALE 2023 IMPACTÉE PAR DES CONDITIONS CLIMATIQUES EXTRÊMES (SOURCE OIV)

En Europe, les premières estimations de la production de vin en 2023 montrent des scénarios très hétérogènes dans les principales régions viticoles. La production de vin est estimée à 150 millions d'hectolitres, soit une baisse de 7 % par rapport à l'année précédente.

Comme depuis 10 ans, la production de vin de l'Union Européenne représente plus de 60 % de la production mondiale. La France est redevenue cette année le premier producteur mondial avec une production de vin estimée à 47 millions d'hectolitres, représentant une hausse de 2% par rapport à la récolte 2022 et de 6 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

L'Italie, premier producteur mondial en 2022, a enregistré une baisse de volume de sa production de vin de 12 % par rapport à l'année précédente (estimation de 43,9 millions d'hectolitres). Il s'agit de la plus faible production depuis la récolte historiquement basse de 2017. Les fortes précipitations qui ont favorisé le développement du mildiou dans les régions centrales et méridionales peuvent expliquer cette forte baisse. De plus, une partie du vignoble italien a été touchée par des inondations, des tempêtes de grêle et la sécheresse.

Enfin, l'Espagne maintient sa position de troisième producteur européen avec un volume estimé à 30,7 millions d'hectolitres, ce qui représente une baisse de 14 % par rapport à l'année précédente et de 19 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Le niveau de la production espagnole devrait être le plus bas des vingt dernières années. Cette faible production peut s'expliquer par une sécheresse sévère et des températures extrêmes qui ont fortement touché le vignoble.

Les États-Unis, quatrième producteur mondial, ont un volume de production estimé à 25,2 millions d'hectolitres. Cette valeur montre une hausse de la production de 12 % par rapport à l'année précédente et de 4 % par rapport à la moyenne quinquennale. Après plusieurs années de sécheresse dans les régions de Napa et de Sonoma, les vignes ont bénéficié cette année de températures fraîches et de pluies hivernales abondantes, favorables à une bonne production.

Dans l'hémisphère Sud, après une récolte record en 2021 et un léger recul des volumes en 2022, la production est estimée à 45 millions d'hectolitres. Cela représente non seulement une baisse de 19 % par rapport à l'année précédente, mais également une baisse de 18 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Ce niveau de production constitue le plus bas enregistré depuis l'année 2003 et peut s'expliquer par des évènements météorologiques extrêmes durant la période végétative dans les principales régions productrices de vin. Ainsi, comme en 2022, le Chili est le plus grand producteur de vin de l'hémisphère Sud, avec une production estimée à 10 millions d'hectolitres. Ce volume représente un déclin de 20 % par rapport à celui de l'année dernière. En Argentine, la production de vin a reculé de 23 % pour atteindre 8,8 millions d'hectolitres. Il s'agit de l'un des plus faibles volumes enregistrés dans l'histoire du pays.

En Afrique du Sud, la production de vin est estimée en 2023 à 9,3 millions d'hectolitres, ce qui représente une baisse de 10 % par rapport à l'année précédente.

Enfin l'Australie enregistre un déclin de près de 24 % par rapport à l'année 2022 avec une estimation de 9,9 millions d'hectolitres de vin produits.

LES VENDANGES 2023 EN FRANCE (SOURCE : AGRESTE)

Après plusieurs années passées dans l'ombre de sa voisine transalpine, la France tire cette année son épingle du jeu et se hisse à la première place de la production viticole mondiale, dépassant ainsi la production italienne. Selon l'Agreste et l'Organisation internationale de la vigne, la production viticole française de 2023 s'établirait à 47 millions d'hectolitres comme annoncé plus avant.

Cette belle récolte connait cependant quelques disparités en raison de conditions climatiques parfois extrêmes (canicule, grêle et pluies diluviennes). Le mildiou s'est également invité dans les vignes de l'Hexagone, notamment bordelaises, ce qui a eu un impact sur le niveau de vendanges (cf graphique ci-contre).

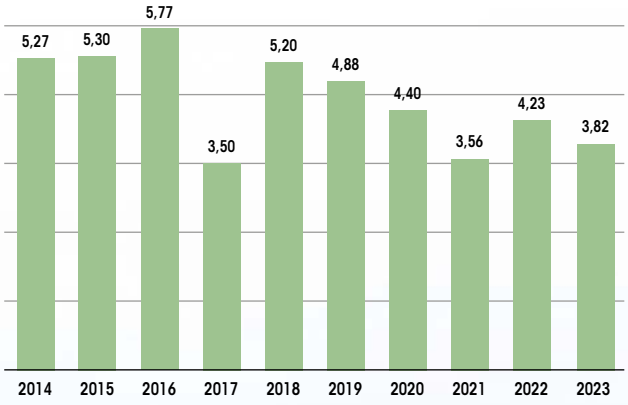
La Bourgogne a été quant à elle épargnée par le mildiou mais a souffert d'une climatologie instable n'altérant pas pour autant le résultat final qui est bluffant ! Le Bureau Interprofessionnel des Vins de Bourgogne nous annonce que les vins seront expressifs et fruités, avec de très beaux profils aromatiques.

La récolte s'est avérée un peu plus complexe cette année dans la Vallée du Rhône mais finalement, la qualité et la quantité sont au rendez-vous selon Philippe Pellaton, président d'Inter-Rhône. Le millésime 2023 se montre très charmeur sur l'ensemble de la région viticole, tout en finesse et équilibre.

Quant aux vendanges champenoises, celles-ci sont qualifiées « d'hors-normes » ! Le Comité Interprofessionnel du Vin de Champagne (CIVC) souligne l'augmentation du poids des grappes, sans précédent, avec une moyenne de 220 grammes, tous cépages confondus. Ce poids record s'explique par un nombre de baies par grappe très important. Les raisins ne sont pas plus dilués pour autant, ce qui laisse entrevoir un excellent millésime.



Évolution des récoltes AOP Bordeaux (MHl) depuis 10 ans



EN 2023, UN ATTERISSAGE EN DOUCEUR POUR LES EXPORTATIONS FRANÇAISES DE VINS (SOURCE : FÉDERATION DES EXPORTATEURS DE VINS & SPIRITUEUX DE FRANCE)

Après un montant record en 2022, les exportations de vins consolident leur position. Le chiffre d'affaires s'élève à 11,3 milliards d'euros, marquant ainsi un recul de 3 %. Une résilience permise notamment par la stabilité des expéditions de vins mousseux, qui représentent désormais plus de 40 % du chiffre d'affaires global des vins.

Grâce à la stabilité des importations de vins et spiritueux, le secteur se place comme étant le troisième excédent sectoriel de la balance commerciale française. Cette performance permet également à la balance agroalimentaire d'afficher un surplus de 6,7 milliards d'euros, soulignant le rôle crucial et indispensable des vins et spiritueux dans l'agriculture française.

Après deux années de très forte croissance, les exportations françaises vers les Etats Unis marquent un coup d'arrêt et baissent de 8 % par rapport à 2022, à 2,1 milliards d'euros. Elles restent néanmoins supérieures de plus de 16 % par rapport au niveau enregistré en 2019, à la veille de l'imposition des « Taxes Trump » et de l'épidémie de Covid.

Dans un contexte de ralentissement de l'économie locale, les exportations françaises vers la Chine reculent de 20 %. Singapour affiche une des plus fortes croissances sur un an et confirme son rôle de plateforme régionale de redistribution en devenant le quatrième importateur de vins français. Avec un niveau augmentant de près de 11 % par rapport à l'année dernière, les exportations françaises vers Singapour dépassent le demi-milliard d'euros.

Malgré un environnement économique sous tension, les exportations vers l'Union Européenne restent positives. Bien que les deux principaux marchés de la zone (Allemagne et Belgique) baissent légèrement, les pays d'Europe du Sud et de l'Est affichent une nouvelle année de forte croissance. Ainsi, l'Espagne et l'Italie présentent des résultats en hausse, respectivement de 12% et 4 % par rapport à l'année dernière. Les exportations vers le Royaume-Unis sont toujours importantes et se stabilisent autour des 1,5 milliard d'euros.

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

En 2023, nous constatons une dichotomie toujours plus importante entre le marché du foncier viticole haut de gamme et le reste du marché. Le marché du foncier viticole haut de gamme demeure demandé, ses terroirs étant rares car limités en quantité. Le volume de transactions est cependant resté étroit cette année, du fait de l'attentisme des acteurs. Le reste du marché viticole est en souffrance, tiré vers le bas par une conjoncture des vins entrée et milieu de gammes elle-même difficile.

À Bordeaux, les appellations communales restent prisées et leurs valeurs sont stables. Il y a eu peu de transactions significatives et les échanges se sont portés majoritairement sur du parcellaire. Une fois de plus, les appellations dites « génériques » sont peu attractives.

Les frontières de la **Bourgogne** semblent être imperméables à la morosité économique actuelle et les valeurs de transactions restent élevés sur les terroirs très prisés.

Dans la **Vallée du Rhône**, à Châteauneuf-du-Pape, la demande reste élevée. Les valeurs sont à la hausse mais toujours régulées par la SAFER.

En Champagne, les transactions viticoles enregistrées sont orientées à la hausse et le marché s'est bien porté sur l'année. Les transactions se font majoritairement sur du parcellaire.

Enfin, **en Alsace**, le marché foncier viticole est constant, surtout animé par des locaux. Les terroirs les plus qualitatifs sont recherchés et les prix à l'hectare sont plutôt orientés à la hausse dans le Bas-Rhin.



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 31/12/2023
3 194 800 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
Thierry GORTZOUNIAN
Franck MEYER
David RENDALL

Conseil de surveillance

Groupe La Française, président du conseil de surveillance
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 la présente assemblée générale

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

SARL LES 5 SENS
7 rue Cormier - 33500 Libourne

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

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 2023

LES FAITS MARQUANTS

TAUX DE DISTRIBUTION 2023	PRIX DE SOUSCRIPTION(1)	COLLECTE BRUTE 2023	INVESTISSEMENTS AEM(2)	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
0,95 %	1 115 €	1,2 M€	0,8 M€	–

(1) Depuis le 31 décembre 2023.
(2) AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Les Grands Palais s'établit au 31 décembre 2023 à 4 544 000 euros. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 2,5 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

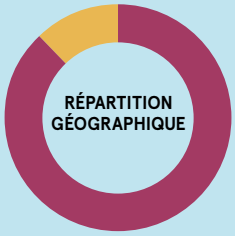
Au 31 décembre 2023, la surface du patrimoine détenu par LF Les Grands Palais est d'environ 5,2 hectares de vignes en AOP.

Répartition par nature du patrimoine en surface



Propriété agricole 100 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et %



Bordelais 88 %

Champagne 12 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023

	Exploitation agricole	Total en €	Total en %
Région (Bordelais et Champagne)	4 544 000,00	4 544 000,00	100,00 %
Total €	**4 544 000,00**	**4 544 000,00**	
Total 2022	*3 535 000,00*	*3 535 000,00*	
Total %	**100,00 %**		**100,00 %**

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 dès à présent sur : **https://scpi-ag.la-francaise.com/**

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Capital	3 194 800,00 €	Prix de souscription par part au 31 décembre 2023	1 115,00 €
Nombre de parts	4 564	Variation du prix de souscription sur l'année 2023	+3,8 %
Capitalisation	5 088 860,00 €	Distribution de l'exercice 2023(1)	10,20 €
Nombre d'associés	172	Taux de distribution 2023(2)	0,95 %
Valeur de réalisation	813,45 €	Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	0,94 %
Prix de souscription par part au 1er janvier 2023	1 074,00 €	Rendement global immobilier(3)	1,89 %

(1) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
(2) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(3) 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)

	2023	2022
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	271 830,21	217 763,93
dont loyers	65 095,71	53 373,60
Total des charges	225 492,53	181 103,44
Résultat	46 337,68	36 660,49
Distribution	41 225,00	35 068,95
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	3 194 800,00	2 688 700,00
Total des capitaux propres	3 857 305,79	3 243 033,20
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	3 779 909,75	2 975 639,75

	Global 2023	Par part 2023
Autres informations		
Résultat	46 337,68	11,46[1]
Distribution	41 225,00	10,20[1]

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	4 544 000,00	995,62
Valeur comptable	3 857 305,79	845,16
Valeur de réalisation	3 712 596,04	813,45
Valeur de reconstitution	5 552 237,43	1 216,53

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

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	3 779 909,75
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	77 396,04
Valeur comptable	**3 857 305,79**
Valeur comptable ramenée à une part	**845,16**

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	4 544 000,00
Décôte	(908 800,00)
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	77 396,04
Valeur de réalisation	**3 712 596,04**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**813,45**

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	3 712 596,04
Décôte réintégrée	908 800,00
Frais d'acquisition des immeubles	486 662,40
Commission de souscription	444 178,99
Valeur de reconstitution[1]	**5 552 237,43**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**1 216,53**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2023 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	723	18,8 %
Parts retirées avec contrepartie	381	9,9 %
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	42	1,1 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2023	8	NS

En 2023, la SCPI a collecté 1,2 million d'euros dont 0,4 million a assuré la contrepartie au retrait de 381 parts.

Ces nouvelles souscriptions ont permis l'émission de 723 nouvelles parts portant ainsi la capitalisation de la SCPI à 5,1 millions d'euros à la fin de l'exercice 2023.

Le nombre de parts en attente de retrait, non significatif, correspond à des demandes qui n'ont pu être traitées avant la clôture du mois de décembre.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

PATRIMOINE CONSTITUÉ

La SCPI LF Les Grands Palais a réalisé sa première acquisition le 29 décembre 2020. Il s'agissait d'une parcelle d'environ 40 ares dont 35 ares étaient dans la prestigieuse AOP Pomerol et 5 ares de vignes sans indication géographique. Au cours du premier semestre 2022 et grâce aux démarches entreprises, les 5 ares précités ont bénéficié d'un classement en AOP Pomerol, générant ainsi une hausse de la valeur d'expertise et du fermage sur cette parcelle. La première parcelle acquise par la SCPI est exploitée selon les méthodes de l'agriculture biologique. Elle a été confiée à bail à Romain Rivière, exploitant également le prestigieux Château La Croix Taillefer, toujours à Pomerol.

Au premier semestre de l'année 2021, la SCPI LF Les Grands Palais a porté son intérêt sur une parcelle de 3,90 hectares, idéalement située sur les très beaux terroirs de Saint-Estèphe. L'exploitant est le prestigieux voisin Château Le Boscq, Cru Bourgeois Exceptionnel, lui même détenu par la Maison Dourthe (CVBG Dourthe-Kressman). Cela permet ainsi une valorisation optimale de l'entité louée, sur une longue période. L'exploitant a entamé une démarche de conversion de ces parcelles en agriculture biologique début 2023.

Au cours du second semestre de l'année 2022, la SCPI fait l'acquisition d'une nouvelle parcelle de vignes en AOP Pomerol d'environ 31 ares, portant ainsi la surface détenue sur cette appellation par la SCPI à 71 ares. L'exploitant est le même que sur les 40 ares acquis précédemment et il s'est engagé à convertir cette parcelle en agriculture biologique dès la prise de bail en 2022.

Enfin, au second semestre 2023, la SCPI a poursuivi son objectif de diversification en complétant son patrimoine avec une parcelle de 63,08 ares, située à Hautvillers et plus particulièrement en AOP Champagne 1er Cru. L'investissement est détaillé ci-dessous(1).

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

INVESTISSEMENTS EN FRANCE EN 2023

AOP CHAMPAGNE

Lieudit Les Tahus - 51160 HAUTVILLERS

Cette parcelle, située dans la vallée de la Marne à Hautvillers, bénéficie d'un classement en 1er Cru.

L'exploitation de cette parcelle a été confiée dans le cadre d'un bail rural à long terme à la **Maison Familiale Roger Constant Lemaire**, implantée en Champagne depuis plusieurs générations et exploitant déjà 12 hectares dans la région.

Ce nouvel investissement s'inscrit parfaitement dans l'objectif de **diversification du patrimoine** de la SCPI LF Les Grands Palais. En effet, les 2 premiers investissements de la SCPI sont situés dans le bordelais, en AOP Pomerol et Saint-Estèphe.

Surface : **0,63 hectare**

Investissement de la SCPI : **0,8 M€ AEM(1)**

QP SCPI : **100 %**

Signature : **26/09/2023**

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

FERMAGES 2023

Les parcelles acquises étant confiées à bail, votre gérant perçoit chaque année 3 fermages (le fermage des deux acquisitions à Pomerol étant réuni en un). L'ensemble des fermages recouvrés au cours de l'année 2023 s'élève à 65 095,71 euros HT et représente l'essentiel des produits de l'année. L'ensemble des fermages a augmenté de 22 % par rapport à 2022 du fait notamment de la nouvelle acquisition en Champagne.

L'évolution des valeurs fermages est déterminée chaque année par un arrêté préfectoral fixant le prix du vin ou du raisin. En Gironde, le prix du raisin est fixé à l'hectolitre. En Champagne, il est fixé au kilogramme.

À Bordeaux, nous observons une évolution significative des valeurs fermages. L'appellation Pomerol enregistre une forte hausse, de +11 %, entre 2022 et 2023. L'appellation Saint-Estèphe reste quant à elle stable.

En Champagne, à Hautvillers, la valeur fermage est également en très forte hausse, de +11 % entre 2022 et 2023.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

MODIFICATION DU PRIX DE LA PART DE LA SCPI

Pour rappel, la SCPI LF Les Grands Palais a poursuivi ses investissements viticoles en 2023 avec l'acquisition d'une parcelle en AOP Champagne, dans le village de Hautvillers. Dans un marché foncier viticole haut de gamme dans lequel l'offre est structurellement inférieure à la demande, les valeurs d'expertise à fin 2023 s'établissant significativement au-dessus des dernières valeurs d'expertise et d'acquisition, la société de gestion a décidé d'augmenter le prix de la part de la SCPI de 3,8 % à compter du 31 décembre 2023. Ainsi, depuis cette date, le prix de souscription de la SCPI LF Les Grands Palais est passé de 1 074,00 euros à 1 115,00 euros.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'aucun évènement important n'est intervenu après la clôture de l'exercice.

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

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

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

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente Assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2024.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

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

CANDIDATS SORTANTS

Gérard BAUDIFFIER – 66 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Châtellerault (86)
Profession / activité : Ancien cadre dans l'industrie aéronautique
Nombre de mandats CS SCPI : 6
Président sortant

Olivier BLICQ – 66 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Lille (59)
Profession / activité : Investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 18

Jean-Luc BRONSART – 69 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)
Profession / activité : Investisseur immobilier privé, loueur en meublé non professionnel
Nombre de mandats CS SCPI : 46

Michel CATTIN – 75 ans
Détenant : 11 parts
Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)
Profession / activité : Consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles
Nombre de mandats CS SCPI : 16

Patrice CRÉTÉ – 79 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Paris 17ème (75)
Profession / activité : Ancien cadre commercial bancaire
Nombre de mandats CS SCPI : 3

Philippe Georges DESCHAMPS – 63 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Puy-Sanières (05)
Profession / activité : Conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 7

Daniel GEORGES – 66 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Dunkerque (59)
Profession / activité : Radiologue, gérant de structures de soins
Nombre de mandats CS SCPI : 7

Franco TELLARINI – 74 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Grimaud (83)
Profession / activité : Ancien chef d'entreprise
Nombre de mandats CS SCPI : 6
Secrétaire sortant

Damien VANHOUTTE – 73 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Marcq-en-Barœul (59)
Profession / activité : Conseiller en gestion de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 7

NOUVEAUX CANDIDATS

Philippe CABANIER – 52 ans
Détenant : 3 parts
Demeurant à : Toulouse (31)
Profession / activité : Directeur financier, investisseur privé
Nombre de mandat CS SCPI : 12

Bertrand de GELOES – 76 ans
Détenant : 25 parts
Demeurant à : Vannes (56)
Profession / activité : Ancien chef d'entreprise dans le transport
Nombre de mandats CS SCPI : 11

Claude TERVER – 63 ans
Détenant : 30 parts
Demeurant à : Puteaux (92)
Profession / activité : Ancien cadre dans l'industrie en France et à l'International
Nombre de mandat CS SCPI : Aucun

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.

RÉMUNERATION

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 240 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 13 365 038,58 euros (dont 11 720 538,58 euros de part fixe et 1 644 500,00 euros de part variable).

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

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse,...) :
- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en 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
2023	3 194 800,00	776 502,00	4 564	172	94 855,68	1 115,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	10 000,00	10 000,00	10 000,00	1 040,00	1 074,00
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	-	-	81,00	9,72	10,20
Taux de distribution sur valeur de marché(3)	-	-	0,81 %	0,93 %	-
Taux de distribution(4)	-	-	0,81 %	0,93 %	0,95 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)(5)	(223,08)	(223,44)	6,24	0,97	2,21

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

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

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

(4) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 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)
2019	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-
2021	42	28,19 %	-	-	-
2022	1 081	28,14 %	-	-	-
2023	381	9,90 %	Dans le trimestre	8	-

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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes					180,93	61,95	14,79	88,67	16,11	92,02
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire									1,40	7,98
Produits divers					111,11	38,05	1,89	11,33		
Total des revenus					**292,04**	**100,00**	**16,68**	**100,00**	**17,50**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion					21,71	7,43	1,78	10,64	1,95	11,14
Autres frais de gestion[1]	223,80	100,00	57,82	96,29	48,36	16,56	4,67	28,02	4,00	22,83
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice										
Charges immobilières non récupérées			2,23	3,71	1,96	0,67	0,07	0,44	0,09	0,53
Sous total - Charges externes	**223,80**	**100,00**	**60,05**	**100,00**	**72,03**	**24,67**	**6,52**	**39,10**	**6,04**	**34,50**
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**	**6,04**	**34,50**
RÉSULTAT	**(223,80)**	**(100,00)**	**(60,05)**	**(100,00)**	**220,00**	**75,32**	**10,16**	**60,90**	**11,46**	**65,50**
Variation du report à nouveau	(223,80)	(100,00)	(60,05)	(100,00)	139,00	47,60	0,44	2,64	1,26	7,20
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire					81,00	27,74	9,72	58,26	10,20	58,28
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire					81,00	27,74	9,72	58,26	9,80	55,99

(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 31/12/2022[1]	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	3 857 440,00	776 502,00	4 633 942,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(308 595,20)	(63 380,03)	(371 975,23)
Achats d'immeubles	(2 975 639,75)	(804 270,00)	(3 779 909,75)
Frais d'acquisition des immobilisations	(309 544,82)	(105 221,93)	(414 766,75)
Sommes restant à investir	**263 660,23**	**(196 369,96)**	**67 290,27**

(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 2023 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	61 156
Autres charges déductibles	9 267
Revenu net	51 889
Soit par part en pleine jouissance	12,84
Revenu financier	
Revenu	5 335
Soit par part en pleine jouissance	1,32
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	1,29

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	46 338
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	46 338

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	46 338
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	46 338

(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 2024 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
977,81	977,81

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2024.

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 2023 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 31/12/2023								
Fournisseurs		57 851,97						57 851,97(1)
Fournisseurs d'immobilisations							1 000,00	1 000,00(2)
Total à payer		**57 851,97**					**1 000,00**	**58 851,97**
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		29 940,02						29 940,02(1)
Fournisseurs d'immobilisations							1 000,00	1 000,00(2)
Total à payer		**29 940,02**					**1 000,00**	**30 940,02**

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

(2) Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

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

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

INTRODUCTION D'UN MÉCANISME DE « COMPENSATION DIFFÉRÉE » DES SOUSCRIPTIONS/RETRAITS

Dans le contexte immobilier actuel et conformément à l'évolution de la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers, la société de gestion a souhaité, pour votre SCPI, renforcer les outils de liquidité dont elle dispose. La société de gestion estime prudent d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Cet outil viendrait s'ajouter à la faculté de suspension de la variabilité du capital figurant aux statuts et à la mise en place d'un fonds de remboursement, votée par l'assemblée générale le cas échéant.

Il est à présent, proposé de permettre de traiter les demandes de souscriptions et de retraits de la SCPI sur une période de douze mois. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite de 2 % maximum par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI. Ce mécanisme pourrait, en cas d'augmentation des demandes de retrait, contribuer à une meilleure gestion de ces demandes en les imputant rétroactivement sur les souscriptions reçues les douze mois précédents, de façon à encore mieux fluidifier le marché des parts de votre SCPI.

En conséquence, le paragraphe « Variabilité du capital » et l'alinéa 2 « Valeur de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article 8 des statuts, seraient rédigés comme suit :

« Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- *90 % du capital social effectif constaté par la Société de gestion le 31 décembre de l'exercice précédent,*
- *10 % capital social maximum statutaire.*
- *la limite légale fixée à 760 000 €*

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu par l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à la réglementation en vigueur.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau.

Le capital social effectif varie dans les limites fixées par la loi et la réglementation. Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI défini dans la note d'information.

En dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues par des associés par l'intermédiaire de fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des douze derniers mois, le capital social effectif ne peut être réduit en une ou plusieurs fois qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.

Agrément

Toute souscription de parts sociales de la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion. La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre simple, fax ou courrier électronique, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser à ce dernier le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à un montant inférieur au montant minimum du capital fixé par les textes pour les Sociétés civiles de placement immobilier. »

[...]

2. Valeur de retrait

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

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les douze derniers mois.

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

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214- 93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. »

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE RÉVOQUER UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément au règlement intérieur mis en place au sein du conseil de surveillance de votre SCPI, les membres de ce dernier sont soumis, pendant toute la durée de leur mandat, à une obligation de loyauté et de confidentialité qui leur interdit notamment de divulguer de quelque façon que ce soit l'ensemble des débats et des informations et documents qui y sont présentés ou qui leur sont communiqués pour la préparation de leurs travaux.

Afin d'encadrer plus strictement les dispositions du règlement intérieur, nous vous proposons d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance en cas de violation avérée des obligations de confidentialité et de loyauté.

En conséquence, le paragraphe « Nomination » de l'article 20 des statuts serait rédigé comme suit :

« Article 20 : Conseil de Surveillance

a) Nomination - Révocation

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins et de douze membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

Par exception, les premiers membres du Conseil de surveillance sont nommés pour un exercice.

En cas de vacance par décès ou démission, et tant que le nombre des membres restant au Conseil est supérieur au nombre minimum statutaire de membres ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement, sauf à faire confirmer la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

MODIFICATION DU MONTANT DU DROIT FIXE APPLICABLE SUR RÉALISATION DE PARTS SOCIALES ET EXTENSION AU CAS DES PARTS EN DÉSHÉRENCE

Des sommes bloquées peuvent figurer sur les comptes de votre SCPI, pour différentes raisons : changement des coordonnées bancaires et/ou postales des associés et dividendes non réclamés - successions non réglées faute d'héritiers qui se sont manifestés.

Dans une telle situation, la société de gestion peut s'appliquer à rechercher ces personnes, afin d'apurer les comptes de la SCPI. Ces recherches présentant un coût financier et humain pour la société de gestion, il vous est proposé d'étendre le forfait administratif appliqué par la société de gestion, lors des cessions de gré à gré au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que ce forfait devra être supporté par les associés/héritiers concernés et retrouvés par la société de gestion, après accomplissement de ses diligences, et non par la SCPI elle-même et donc la communauté des associés.

Dans ce cadre, il vous est proposé d'ajuster le prix de ce forfait administratif, qui n'a pas évolué depuis l'origine (hormis les indexations annuelles), et qui ne correspond plus à la réalité des coûts générés par les diligences réalisées par la société de gestion. Par conséquent, le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

En conséquence, le premier paragraphe de l'article 18 - 4) des statuts serait rédigé comme suit :

Article 18 - Rémunération de la société de gestion

[...]

4) Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :
- *toute mutation de parts à titre gratuit ;*
- *toute cession directe ;*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.*

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

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier et de l'article 8 des présents Statuts, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE DÉCIMALISATION DES PARTS SOCIALES

Afin d'offrir une plus grande souplesse de souscription aux investisseurs, nous vous proposons d'introduire dans les statuts la possibilité de décimalisation des parts sociales.

En conséquence, l'article 13 « Droits des parts » des statuts sera rédigé comme suit :

« Article 13 : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé, à cet égard, qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

~~*Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.*~~ ***Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.***

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

***

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 2023 de la SCPI LF Les Grands Palais.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos réunions des 8 mars et 18 septembre 2023 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 2023, la collecte de la SCPI LF Les Grands Palais s'est élevée à 1 185 696,00 euros, dont 409 194,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 776 502,00 euros correspondant à la souscription de 723 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2023, le capital effectif s'élevait à 3 194 800,00 euros.

SITUATION DU PATRIMOINE

Lors de notre réunion du 18 septembre 2023, la société de gestion nous a précisé que la SCPI LF Les Grands Palais a acquis une nouvelle parcelle de vignes en Champagne, d'environ 0,63 ha au cours du second semestre 2023.

Cette parcelle située dans la vallée de la Marne à Hautvillers, bénéficie d'un classement en 1er Cru et est exploitée par la maison familiale « Roger Constant Lemaire » qui exploite par ailleurs environ 12 ha en Champagne.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses principaux axes de stratégie pour 2024. 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 2023, à 3 635 200,00 euros en valeur vénale occupée et 4 544 000,00 euros en valeur vénale libre.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution s'établit à 5 552 237,43 euros contre 4 544 556,47 euros en 2022, soit ramenée par part, à 1 216,53 euros contre 1 183,17 euros en 2022.

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 troisième année consécutive, les valeurs d'expertise de fin 2023 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 +3,82 % à compter du 31 décembre 2023. Ainsi, depuis cette date, le prix de souscription de la SCPI LF Les Grands Palais est de 1 115 euros.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 6 mars 2024, en présence du commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2023. 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 2023 de 46 337,68 euros, correspondant à un résultat par part de 11,46 euros. Le dividende versé a été de 10,20 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 desurveillance. 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 2024 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.

ABSENCE D'INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Eu égard à la taille de la SCPI LF Les Grands Palais et compte tenu du contexte, les membres de votre conseil ont décidé, à l'unanimité lors de leur réunion du 08 mars 2024, de renoncer à proposer à l'assemblée générale la mise en place d'une indemnité au titre de leur mission pour l'année 2024.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Tous les membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs.

***

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2023 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. 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 2023 – 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 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 3 194 800,00 euros et un bénéfice net de 46 337,68 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 46 337,68 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 4 993,09 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 51 330,77 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 41 225,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 10 105,77 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 3 857 305,79 euros, soit 845,16 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 3 712 596,04 euros, soit 813,45 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 5 552 237,43 euros, soit 1 216,53 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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



CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de doter le « Fonds de remboursement »

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent,
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social,
- délègue à la société de gestion la reprise des sommes disponibles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, autorise la société de gestion, sous condition suspensive de l'approbation de la troisième résolution soumise à l'assemblée générale extraordinaire, à prélever un droit fixe de 150,00 € HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, accepte le renouvellement de la société Les Cinq Sens, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

Monsieur Damien VANHOUTTE
Monsieur Daniel GEORGES
Monsieur Franco TELLARINI
Monsieur Gérard BAUDIFFIER
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Michel CATTIN
Monsieur Olivier BLICQ
Monsieur Patrice CRÉTÉ
Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de 2026 : (*Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix*) :

CANDIDATS SORTANTS

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

NOUVEAUX CANDIDATS

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Philippe CABANIER		
Bertrand de GELOES		
Claude TERVER		

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

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

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions/retraits et modification corrélative du paragraphe « Variabilité du capital » et de l'alinéa 2 « Valeur de retrait » du paragraphe « retrait » de l'article 8 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que les demandes de retrait pourront être compensées avec des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI et de modifier par conséquent le paragraphe « Variabilité du capital » et l'alinéa 2 « Valeur de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article 8 des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux.

Il peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- *90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion le 31 décembre de l'exercice précédent,*
- *10 % capital social maximum statutaire.*
- *la limite légale fixée à 760 000 €*

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu par l'article L 214-93 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à la réglementation en vigueur.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau.

Agrément

Toute souscription de parts sociales de la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion. La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre simple, fax ou courrier électronique, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser à ce dernier le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à un montant inférieur au montant minimum du capital fixé par les textes pour les Sociétés civiles de placement immobilier.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000,00 €. »

[...]

« . Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait est plafonnée au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- *90 % du capital social effectif constaté par la Société de gestion le 31 décembre de l'exercice précédent,*
- *10 % capital social maximum statutaire.*
- *la limite légale fixée à 760 000 €*

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu par l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à la réglementation en vigueur.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau.

Le capital social effectif varie dans les limites fixées par la loi et la réglementation. Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI défini dans la note d'information.

En dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues par des associés par l'intermédiaire de fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des douze derniers mois, le capital social effectif ne peut être réduit en une ou plusieurs fois qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000,00 €.

Agrément

Toute souscription de parts sociales de la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion. La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre simple, fax ou courrier électronique, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser à ce dernier le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à un montant inférieur au montant minimum du capital fixé par les textes pour les Sociétés civiles de placement immobilier. »

[...]

2. Valeur de retrait

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

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les douze derniers mois.

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214- 93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance – Modification corrélative du paragraphe « Nomination » de l'article 20 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide d'introduire la possibilité pour les associés de révoquer un membre du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le paragraphe « Nomination » de l'article 20 des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 20 : Conseil de Surveillance

a) Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins et de douze membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Par exception, les premiers membres du Conseil de surveillance sont nommés pour un exercice.

En cas de vacance par décès ou démission, et tant que le nombre des membres restant au Conseil est supérieur au nombre minimum statutaire de membres ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement, sauf à faire confirmer la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.»

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 20 : Conseil de Surveillance

a) Nomination – Révocation

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins et de douze membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

Par exception, les premiers membres du Conseil de surveillance sont nommés pour un exercice.

En cas de vacance par décès ou démission, et tant que le nombre des membres restant au Conseil est supérieur au nombre minimum statutaire de membres ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement, sauf à faire confirmer la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence - Modification corrélative du premier paragraphe de l'article 18- 4) des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier le montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et décide d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent, le premier paragraphe de l'article 18 4) des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 18- Rémunération de la société de gestion

[...]

4) Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 65,94 € HT, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier et de l'article 8 des présents Statuts, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

[...] »

NOUVELLE RÉDACTION

Article 18- Rémunération de la société de gestion

[...]

4) Commission de cession

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

- toute mutation de parts à titre gratuit ;

- toute cession directe ;

- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.*

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

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier et de l'article 8 des présents Statuts, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité de décimalisation des parts sociales - Modification corrélative de de l'article 13 « Droits des Parts » des statuts

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

- d'introduire la possibilité de décimalisation des parts sociales,
- de modifier corrélativement l'article 13 « Droits des Parts » des statuts tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 13 : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé, à cet égard, qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 13 : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé, à cet égard, qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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.

10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**3 779 909,75**	**3 635 200,00**	**2 975 639,75**	**2 828 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	3 779 909,75	3 635 200,00	2 975 639,75	2 828 000,00
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)	**3 779 909,75**	**3 635 200,00**	**2 975 639,75**	**2 828 000,00**
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				
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	**45 802,52**	**45 802,52**	**44 698,23**	**44 698,23**
Locataires et comptes rattachés	4 727,74	4 727,74		
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	41 074,78	41 074,78	44 698,23	44 698,23
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**132 616,23**	**132 616,23**	**288 764,94**	**288 764,94**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	132 616,23	132 616,23	288 764,94	288 764,94
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**178 418,75**	**178 418,75**	**333 463,17**	**333 463,17**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(101 022,71)**	**(101 022,71)**	**(66 069,72)**	**(66 069,72)**
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	(57 851,97)	(57 851,97)	(29 940,02)	(29 940,02)
Dettes diverses	(43 170,74)	(43 170,74)	(36 129,70)	(36 129,70)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(101 022,71)**	**(101 022,71)**	**(66 069,72)**	**(66 069,72)**
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)	**3 857 305,79**		**3 243 033,20**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**3 712 596,04**		**3 095 393,45**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
Capital	**2 688 700,00**		**506 100,00**	**3 194 800,00**
Capital souscrit	2 688 700,00		506 100,00	3 194 800,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**550 599,98**		**101 800,04**	**652 400,02**
Prime d'émission	1 168 740,00		270 402,00	1 439 142,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(618 140,02)		(168 601,96)	(786 741,98)
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	**2 141,68**	**1 591,54**	**1 259,87**	**4 993,09**
Résultat de l'exercice	**1 591,54**	**(1 591,54)**	**5 112,68**	**5 112,68**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	36 660,49	(36 660,49)	46 337,68	46 337,68
Acomptes sur distribution	(35 068,95)	35 068,95	(35 890,00)	(35 890,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte			(5 335,00)	(5 335,00)
Distribution des acomptes sur liquidation				
TOTAL GÉNÉRAL	**3 243 033,20**	**0,00**	**614 272,59**	**3 857 305,79**

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023	31/12/2022
Produits immobiliers		
Loyers	65 095,71	53 373,60
Charges facturées	1 010,90	905,80
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**66 106,61**	**54 279,40**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 010,90	905,80
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	375,40	264,05
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**1 386,30**	**1 169,85**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**64 720,31**	**53 109,55**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		32 528,97
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	200 077,61	124 134,40
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	**200 077,61**	**156 663,37**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	7 880,89	6 404,79
Charges d'exploitation de la société	7 400,53	7 625,56
Diverses charges d'exploitation	103 601,69	133 037,43
Dotations aux amortissements d'exploitation	105 221,93	32 528,97
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : Charges d'exploitation	**224 105,04**	**179 596,75**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(24 027,43)**	**(22 933,38)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	5 644,85	
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**5 644,85**	**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	**0,00**	**336,45**
Résultat financier C = (I - II)	**5 644,85**	**(336,45)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	1,14	6 821,16
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**1,14**	**6 821,16**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	1,19	0,39
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**1,19**	**0,39**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**(0,05)**	**6 820,77**
Résultat net (A+B+C+D)	**46 337,68**	**36 660,49**

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

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 métrique en la comparant à des références de marché. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2023, à 3 635 200,00 euros en valeur vénale occupée et 4 544 000,00 euros en valeur vénale libre.

La SCPI produit à chaque fin d'exercice comptable une valeur de réalisation basée sur les capitaux propres et la valeur vénale occupée communiquée par l'expert immobilier en évaluation.

L'actif étant loué à un exploitant par un bail à fermage de 25 ans, il est considéré et valorisé occupé.

La stratégie de sortie est de céder les actifs à échéance du bail à fermage au bout de 25 ans, donc avec une valeur libre. Cependant la valeur de réalisation est établie sur la base de l'état de l'actif au moment de sa valorisation chaque fin d'année, c'est-à-dire une valorisation occupée, donc décotée.

La valeur de reconstitution est calculée sur la base de la valeur de réalisation augmentée de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice notamment :

- les frais liés à la souscription ;
- les droits d'enregistrement ;
- les commissions d'acquisition ;
- réintégration de la décote liée à l'occupation des actifs, appliquée par l'expert en valorisation et permettant de reconstituer une valeur 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 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Exploitation agricole	3 779 909,75	3 635 200,00	2 975 639,75	2 828 000,00
Total	**3 779 909,75**	**3 635 200,00**	**2 975 639,75**	**2 828 000,00**
Total général	**3 779 909,75**	**3 635 200,00**	**2 975 639,75**	**2 828 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2022	**2 975 639,75**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022	**2 975 639,75**
Acquisitions	
Hautvillers	804 270,00
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023	**3 779 909,75**
Immobilisations locatives au 31/12/2023	**3 779 909,75**

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2022	Augmentation des charges à étaler 2023	Compte à compte 2023	Dotation 2023	Montant net des charges à étaler au 31/12/2023
Frais d'acquisition des immobilisations		105 221,93		(105 221,93)	
Total		**105 221,93**		**(105 221,93)**	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2022	Dotation 2023	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2023
Total				**Néant**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2022	36 660,49
Report à nouveau 2022	2 141,68
Total distribuable	**38 802,17**
Distribution 2022	35 068,95
Report à nouveau après affectation du résultat	**4 993,09**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	42 059,90
Total	**42 059,90**
Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	2 056,95
Total	**2 056,95**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	4 727,74
Total	**4 727,74**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	**Néant**

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

CHARGES FINANCIÈRES

Charges financières	**Néant**

PRODUITS FINANCIERS

Produits d'intérêts des comptes courants	5 644,85
Total	**5 644,85**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses charges exceptionnelles	1,19
Total	**1,19**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Divers produits exceptionnels	1,14
Total	**1,14**

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM
Commission d'acquisition	4 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions)	32 170,80
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	12 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets)	7 880,89
Commission de souscription	8,00 % HT sur le montant, prime d'émission incluse	94 855,68

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	**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

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale. La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine.

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. La colonne « Méthode » renvoi à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées en annexe comptable.

- Méthode par capitalisation (CA) / Méthode des comparables (CO) / Discounted Cash-Flow (DCF).

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m^2)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Exploitation agricole								
Saint-Pierre de Corbian 33180 SAINT-ESTÈPHE	12/02/2021	100,00 %	39 089,00	CO	2 036 260,00	14 379,75	2 050 639,75	2 050 639,75
Parcelles Pomerol 33500 LIBOURNE	29/12/2020	100,00 %	7 142,00	CO	925 000,00		925 000,00	925 000,00
Lieudit les Tahus 51160 HAUTVILLERS	26/09/2023	100,00 %	6 308,00	CO	804 270,00		804 270,00	
Total exploitation agricole			**52 539,00**		**3 765 530,00**	**14 379,75**	**3 779 909,75**	**2 975 639,75**



13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier LF Les Grands Palais 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « 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 SPÉCIFIQUES

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. 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 ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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 16 mai 2024
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 2023

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 2023 s'élève à 7 880,89 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 2023 s'élève à 94 855,68 euros.

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

Elle correspond à un montant de :

- 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,
- 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 2023 s'élève à 32 170,80 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 2023.

Paris-La-Défense, le 16 mai 2024
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 2024 - K10061 - Crédit photo : Philippe Mesa