Rapport annuel 2024

SCPI
LF LES GRANDS PALAIS



LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

LF LES GRANDS PALAIS

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 17 juin 2025











1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024 8

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 14

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 16

6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 19

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 22

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 24

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 26

10/ COMPTES ANNUELS 32

11/ ANNEXE 35

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 39

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 40

14/ ANNEXE RTS SFDR 43

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://www.la-francaise.com/fr/scpi-videos/

1/ CONJONCTURE

LE MARCHÉ VITICOLE 2024

UNE ANNÉE DE DÉFIS ET DE RÉSILIENCE POUR LA PRODUCTION MONDIALE DE VIN EN 2024 (SOURCE : OIV)

En 2024, la production mondiale de vin devrait atteindre son plus bas niveau depuis 1961, avec une estimation moyenne de 231 millions d'hectolitres selon l'Organisation Internationale de la Vigne et du Vin (OIV). Ce volume représente une diminution de plus de 2 % par rapport à la production de 2023 (237 millions d'hectolitres), et une baisse encore plus marquée de 13 % par rapport à la moyenne des dix dernières années (265 millions d'hectolitres). Cette tendance s'explique en grande partie par les conditions climatiques extrêmes qui ont touché la majorité des régions viticoles à travers le globe, impactant non seulement les volumes mais aussi, dans certains cas, la qualité des récoltes. L'Union européenne, comme c'est le cas depuis une décennie, domine le secteur et représente plus de 60 % de la production mondiale de vin, confirmant son rôle central sur la scène viticole internationale.

L'Italie reprend sa place de premier producteur mondial avec une production estimée à 41 millions d'hectolitres, soit une augmentation de 7 % par rapport à 2023. Bien que ce volume dépasse celui de 2023, il demeure en retrait par rapport aux moyennes historiques de ce pays, souvent supérieures à 45 millions d'hectolitres.

La France, de son côté, a enregistré une baisse notable de sa production, principalement due à des conditions météorologiques défavorables qui ont affecté toutes les grandes régions viticoles. La production de vin est estimée à 37 millions d'hectolitres, soit une baisse de 23 % par rapport à l'année dernière. Cette production représente également une diminution de 16 % comparée à la moyenne quinquennale.

L'Espagne, troisième producteur mondial, connaît une belle amélioration par rapport à 2023. La production est estimée à 33,6 millions d'hectolitres, soit une augmentation de 18 % par rapport à l'année dernière. Le pays reste cependant affecté par les sécheresses persistantes qui limitent le potentiel de ses vignobles, notamment dans les régions du sud et du centre. Ainsi, la production de vin en 2024 est inférieure de 4 % à la moyenne quinquennale.

Aux États-Unis, quatrième producteur mondial, la production est estimée à 23,6 millions d'hectolitres, marquant un recul de 3 % par rapport à l'année précédente. Ce déclin s'inscrit dans une dynamique complexe où plusieurs années de sécheresse ont mis à rude épreuve les vignobles de la Californie et d'autres régions clés. Cependant, des pluies hivernales bienvenues ont permis de stabiliser quelque peu les volumes en 2024. Les producteurs américains continuent d'adopter des pratiques plus résilientes pour faire face aux changements climatiques, mais les défis restent nombreux.

Dans l'hémisphère sud, les premières estimations annoncent un millésime 2024 particulièrement difficile. Depuis la récolte exceptionnelle de 2021, la production de vin a reculé pour la troisième année consécutive, atteignant une estimation de 46 millions d'hectolitres, soit une diminution de 2 % par rapport à 2023. Ce volume est inférieur de 12 % à la moyenne quinquennale, marquant le niveau le plus bas enregistré depuis 2004. Cela s'explique, une fois de plus, par des phénomènes météorologiques marquants qui ont touché les principales régions viticoles. Malgré tout, la production de vin de l'hémisphère sud pour 2024 représente environ 20 % de la production mondiale, un pourcentage conforme à la moyenne des dix dernières années.

Le Chili reste le premier producteur de l'hémisphère sud et voit sa production chuter de 20 % par rapport à 2023, pour s'établir à environ 10 millions d'hectolitres. En Argentine, la situation est encore plus critique avec une baisse de 23 %, réduisant la production à seulement 8,8 millions d'hectolitres. En Afrique du Sud, la production est estimée à 9,3 millions d'hectolitres, soit une baisse de 10 % par rapport à l'année dernière, et ce, malgré des efforts pour contrer les effets du changement climatique. En Australie, la production connaît une chute spectaculaire de 24 % par rapport à 2023, atteignant à peine 9,9 millions d'hectolitres, un niveau qui reflète les difficultés structurelles auxquelles les producteurs australiens sont confrontés, notamment des incendies et des sécheresses prolongées.

LES VENDANGES 2024 EN FRANCE (SOURCE : AGRESTE)

Après une année marquée par des défis climatiques d'envergure, la production viticole française de 2024 s'établit à environ 37 millions d'hectolitres, enregistrant une baisse significative de 23 % par rapport à 2023. Ce niveau, proche des planchers historiques de 2017 et 2021, illustre les difficultés auxquelles les vignobles français ont fait face cette année.

La météo capricieuse a joué un rôle clé, avec des précipitations continues de la floraison jusqu'aux vendanges, favorisant le développement du mildiou et des maladies.

Les vignobles de Champagne en ont particulièrement souffert : gel printanier, grêle, excès de pluie et manque d'ensoleillement ont contribué à une baisse de production de 46 % par rapport à l'année précédente.

En Bourgogne, les pertes liées au mildiou, notamment en Côte d'Or, et une météo instable ont pesé sur les rendements, entraînant une diminution de production de 38 % par rapport à 2023.

Dans le Bordelais, la réduction des surfaces viticoles, représentée par plus de 5 000 hectares arrachés en 2024, combinée à une météo capricieuse, entraîne une baisse de la production de 12 % par rapport à l'année dernière. Cette diminution est le reflet d'une tendance de long terme, où les difficultés climatiques et économiques conduisent à une contraction du vignoble, impactant ainsi de manière significative la production.

En Alsace, la récolte a également été marquée par des conditions difficiles. Une floraison délicate et des attaques de mildiou ont nécessité des tris méticuleux pour garantir la qualité des raisins. La production affiche un recul de 13 % par rapport à l'année dernière.

Malgré un contexte global complexe, la résilience et l'ingéniosité des vignerons français restent au cœur de la production. Si 2024 est une année difficile, elle reflète les défis persistants auxquels le secteur viticole doit faire face pour préserver son excellence.

Évolution des récoltes AOP de Bordeaux (Mhl) depuis 2014



EN 2024, LES EXPORTATIONS FRANÇAISES DE VINS ET SPIRITUEUX FLÉCHISSENT (FÉDERATION DES EXPORTATEURS DE VINS & SPIRITUEUX DE FRANCE)

Dans un environnement économique et géopolitique de plus en plus sous tension, les exportations françaises de vins et spiritueux font preuve de résistance. Avec un recul de 4 % sur un an, le chiffre d'affaires retrouve son niveau de 2021, à 15,6 milliards d'euros.

Sous l'effet des changements de comportement de consommation et de l'impact de la situation économique et financière sur les principaux marchés, les volumes se stabilisent à 174 millions de caisses (-0,1 %). Le solde des échanges se maintient à 14,3 milliards d'euros (-3,4 %), soit le troisième excédent commercial sectoriel de la France. Les vins et spiritueux confirment ainsi leur importance dans les échanges extérieurs de la France mais également dans le développement économique et humain de ses territoires.

Plus particulièrement, le chiffre d'affaires des vins poursuit sa consolidation pour s'afficher désormais à 10,9 milliards d'euros, en baisse de 3 % par rapport à 2023. La zone Chine, Hong-Kong, Singapour étant responsable à elle seule de près de deux tiers de la baisse enregistrée par rapport à 2023.

Les exportations françaises vers les États-Unis repartent à la hausse en 2024 et augmentent de 8,4 % par rapport à l'année dernière, atteignant un montant de 2,3 milliards d'euros. Les États-Unis représentent plus de 20 % du chiffre d'affaires total des vins français à l'export.

Si la plupart des autres pays pâtissent encore de l'inflation, on notera la bonne orientation du Canada qui confirme, année après année, son rôle de destination privilégiée des exportations françaises, soutenu par la mise en œuvre du CETA (accord de libre-échange entre l'Union Européenne et le Canada). Depuis l'entrée en vigueur de ce dernier en 2017, le chiffre d'affaires des vins français a ainsi augmenté de 45 %, pour atteindre 460 millions d'euros en 2024.

En Chine, les vins français font face au retour des vins Australiens. Après 3 ans d'absence pour cause de sanctions commerciales et dans un contexte de forte baisse de la demande en raison de la crise frappant l'économie chinoise, le chiffre d'affaires des exportations de vins français vers la Chine baisse de 17,2 % par rapport à 2023.



1/ CONJONCTURE

L'ÉVOLUTION DES FERMAGES PAR RÉGION

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

À Bordeaux, en particulier, l'évolution des valeurs des fermages sont très hétérogènes selon les appellations mais sont globalement orientées à la baisse. Ainsi, les appellations Lussac-Saint-Emilion et Lalande-de-Pomerol enregistrent une baisse, respectivement de 11 % et 12 %.

Après une belle progression de 15 % l'année dernière, la valeur des fermages dans l'appellation Margaux enregistre cette année une baisse de 3 %.

Les appellations Saint-Estèphe, Saint-Emilion et Pomerol restent stables par rapport à l'année dernière. Enfin, après une légère hausse l'année dernière, l'appellation Haut-Médoc remonte légèrement la pente (+2 % par rapport à l'année dernière) après des années de baisses significatives (-37 % en 5 ans).

Ainsi, en 2024, l'évolution des fermages du vignoble girondin reflète le contexte économique très difficile auquel ce dernier doit faire face.

En Bourgogne, la valeur des fermages pour la plupart des appellations continue leurs belles progressions, pouvant être spectaculaire pour certains crus. En témoignent les évolutions des fermages de Nuits-Saint-Georges 1er Cru (+ 34 %), Bonnes-Mares (+ 33 %) et Chambolle-Musigny 1er Cru (+ 32 %).

Les autres appellations jouissent également d'une progression significative : Puligny 1er Cru « La Truffière » gagne 29 %, Chambolle-Musigny et Côte de Beaune 28 %. À noter que ces belles performances concernent aussi bien les appellations régionales que les appellations beaucoup plus prestigieuses.

Ainsi, les fermages dans le vignoble bourguignon restent à des niveaux élevés, témoignant de la bonne santé du marché des vins.

En Vallée du Rhône, les valeurs des fermages sont en hausse par rapport à 2023 (+6,3 %), une hausse supérieure à celle de l'année dernière.

En Alsace, après une belle augmentation pour certains cépages l'année dernière, les prix du raisin se stabilisent cette année.

Enfin, **en Champagne,** et plus particulièrement dans le village de Hautvillers, le fermage a augmenté de 7 %.

Concernant les loyers des bâtiments d'exploitation et d'habitation, le premier est indexé sur l'Indice National des Fermages (INF) qui est en hausse cette année (+5,2 %), et le second est indexé sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL) qui est également en progression (+3,3 %).



ÉVOLUTION DU MARCHÉ FONCIER VITICOLE PAR RÉGION EN 2024 : TENSIONS ET DISPARITÉS SELON LES BASSINS VITICOLES

Chaque année, au mois de mai, la Fédération Nationale des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) publie une étude détaillant les tendances du marché foncier rural de l'année précédente. L'analyse de mai 2024, portant sur le marché foncier viticole de 2023, met en évidence une dynamique contrastée, marquée par une forte polarisation. D'un côté, les segments haut de gamme, en particulier les appellations prestigieuses, se maintiennent, voire connaissent une légère hausse. De l'autre, les appellations plus génériques enregistrent une dégradation notable. En 2023, le marché viticole français a comptabilisé 8 770 transactions, soit une baisse de 7,6 % par rapport à 2022. La surface échangée s'élève à 16 000 hectares, marquant une diminution de 12,8 % par rapport à l'année précédente. Cependant, la valeur globale des transactions a connu une forte progression de 15,8 %, atteignant 1,17 milliard d'euros, soutenue par des transactions exceptionnelles portant sur des terroirs très prestigieux. Ce contraste souligne une réelle division entre les appellations de prestige et les appellations génériques ou bas de gamme, ces dernières étant moins recherchées et impactées par un contexte économique défavorable.

À Bordeaux, le marché foncier des appellations communales traverse une phase de ralentissement marqué. Les appellations Lalande-de-Pomerol (-16 %), Saint-Estèphe (-9 %) et Saint-Émilion (-10 %) sont particulièrement impactées. Ces trois appellations sont cependant très hétérogènes et les terroirs les moins qualitatifs sont plus impactés par ces baisses de valeur. Les appellations Margaux et Pomerol résistent et restent stables par rapport à l'année dernière. En revanche, l'appellation Haut-Médoc traverse une crise sévère, marquée par une paralysie quasi totale des transactions et une chute de la valeur foncière, dépassant 16 % cette année. Les appellations satellites de Saint-Émilion, comme Lussac-Saint-Émilion, ne sont pas épargnées, enregistrant une baisse d'environ 6 %. À noter, en outre, le plan d'arrachage de vignes subventionné qui se poursuit en France et en Gironde notamment. Entre 5 000 et 8 000 hectares seraient concernés essentiellement sur les vignes hors AOP ou Bordeaux génériques. Ce plan pourrait avoir pour effet d'assainir le marché du vin en réduisant les volumes de production des vins d'entrée de gamme. Le Vignoble bordelais devrait représenter à terme environ 100 000 hectares.

En Bourgogne, la pression sur le foncier viticole reste élevée, avec une augmentation de 8% du prix des vignes en 2023, reflétant l'attractivité persistante de la région.

En Vallée du Rhône, l'appellation Châteauneuf-du-Pape continue de voir ses prix augmenter en raison d'une offre limitée face à une demande croissante, bien que le marché soit fortement régulé.

En Alsace, le marché foncier viticole du Haut-Rhin se distingue par une belle performance, avec une hausse de 6,2 % en 2023. Cette dynamique est largement soutenue par l'attrait constant pour les terroirs qualitatifs de la région, qui continuent de séduire. Quant au Bas-Rhin, les valeurs se stabilisent (+0,2 %).

Enfin, **en Champagne,** la forte demande associée à une offre restreinte continue de faire monter les prix, en particulier pour les parcelles situées sur des terroirs qualitatifs et prestigieux. La valeur du foncier y a ainsi augmenté de 2,2 % en moyenne.



2/ FICHE D'IDENTITÉ LF LES GRANDS PALAIS

TYPE DE SCPI
SCPI à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
17 décembre 2018

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

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
16 décembre 2117

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31/12/2024
3 238 900 euros

VISA AMF
SCPI n° 19-30 du 29 novembre 2019

INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE RISQUE (SRI)(1)

1	2	**3**	4	5	6	7

Plus faible — Plus élevé

(1) L'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

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
Antoine LE TREUT
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

Commissaires aux comptes titulaires

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

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

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
Claude TERVER
Philippe CABANIER
Bertrand DE GELOES

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2027 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

SARL LES 5 SENS
7 rue Cormier - 33500 Libourne

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028

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 la présente assemblée générale

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 2024

LES FAITS MARQUANTS

TAUX DE DISTRIBUTION 2024	COLLECTE BRUTE 2024	INVESTISSEMENTS AEM[1]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
0,72 %	157 k€	–	–

(1) AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

L'année 2024 a été marquée par la prudence et la consolidation.

Votre SCPI n'a pas réalisé de nouveaux investissements cette année.

La valorisation du patrimoine, au terme des expertises de fin d'année et à périmètre constant, fait ressortir une légère baisse de 0,8 % par rapport à l'an passé. Celle-ci s'explique par une expertise prudente des parcelles champenoises. L'expert foncier est cependant confiant quant à un rétablissement des valeurs d'expertises dès lors que la conjoncture s'améliorera.

L'année 2024 a été l'occasion pour votre SCPI d'officialiser sa position en tant que fonds durable, en s'inscrivant dans la politique de l'Article 8 du Règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), depuis le 4 septembre dernier.

Pour rappel, il s'agit du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, visant à promouvoir la durabilité dans le secteur de la finance en Europe. L'Article 8 s'applique aux fonds qui promeuvent, parmi d'autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales et les oblige à fournir des informations claires sur leur politique d'investissement durable ainsi que sur la façon dont ils prennent en compte les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

La SCPI LF Les Grands Palais a choisi de promouvoir, à travers ses actifs et ses investissements, la préservation de la biodiversité et la lutte contre la dégradation des sols grâce à des certifications environnementales, ainsi que le travail décent et la croissance économique à travers la conclusion de baux ruraux à long terme.

Quelques nouvelles du terrain ainsi que de nos exploitants résilients et ingénieux :

Malgré des conditions climatiques difficiles, les vendanges 2024 ont été globalement bonnes pour les parcelles de votre SCPI LF Les Grands Palais. À Pomerol, les rendements sont contrastés en raison de la grêle, tandis qu'à Saint-Estèphe, ils restent dans la moyenne avec une excellente qualité. À Hautvillers, la récolte est faible mais promet un millésime d'exception. Nous avons confiance en nos exploitants pour sublimer cette récolte.

Dans le but de renforcer la visibilité de votre SCPI, la vidéo réalisée avec la Maison Roger Constant Lemaire a été dévoilée début mars. Ce support a pour objectif de mettre en valeur le patrimoine viticole français, de faire rayonner le partenariat solide que nous mettons en place avec la filière et de relancer la collecte.

En parallèle, nous continuons à solliciter nos intermédiaires pour recevoir de nouvelles opportunités d'investissements et avons pour objectif 2025 de diversifier à nouveau le patrimoine de votre SCPI.

Découvrez la vidéo :
LF Les Grands Palais investit en Champagne

Votre SCPI se déclare « Article 8 » au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). L'annexe SFDR est jointe à la fin de ce rapport et est également intégrée dans la note d'information disponible sur notre site internet à la rubrique produit du site La Française :

https://www.la-francaise.com/fr-fr/ nos-solutions-pour-vous/nos-produits/

Onglet document.

CHIFFRES CLÉS

Capital	3 238 900,00 €
Nombre de parts	4 627
Capitalisation	5 159 105,00 €
Nombre d'associés	185

Prix de souscription par part au 1er janvier 2024	1 115,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2024	1 115,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2024	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2024	1 025,80 €

	2024 (en euros)	2023 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	82 292,91	271 830,21
dont loyers	66 098,68	65 095,71
Total des charges	45 260,97	225 492,53
Résultat	37 031,94	46 337,68
Distribution	36 930,40	41 225,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	3 238 900,00	3 194 800,00
Total des capitaux propres	3 923 111,97	3 857 305,79
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	3 783 123,33	3 779 909,75

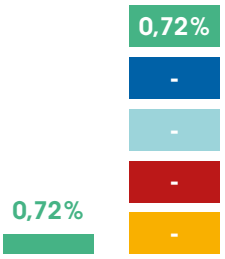
	Global 2024 (en euros)	Par part 2024 (en euros)
Autres informations		
Résultat	37 031,94	8,06(1)
Distribution	36 930,40	8,04(1)

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	4 507 000,00	974,07
Valeur comptable	3 923 111,97	847,87
Valeur de réalisation	3 745 588,64	809,51
Valeur de reconstitution	5 575 748,20	1 205,05

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Distribution (en euros part part)	
Distribution de l'exercice 2024(1) (A)	**8,04**
dont distribution de résultat	-
dont distribution de plus-values	-
dont distribution de report à nouveau	-
Fiscalité payée par le fonds (B)	
Fiscalité Europe	-
Fiscalité plus-values immobilières France	-
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	-



Taux de distribution	
Taux de distribution 2024(2) (C)	**0,72 %**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2023	813,45
Valeur de réalisation 2024	809,51
Variation de la valeur de réalisation (D)	**-0,49 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier(3) (C)+(D)	**0,24 %**

(1) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
(2) Le taux de distribution est le rapport entre :
(i) 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).

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EUROS)

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.

Valeur immobilisée des acquisitions	3 783 123,33
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	139 988,64
Valeur comptable	**3 923 111,97**
Valeur comptable ramenée à une part	**847,87**

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	4 507 000,00
Décôte	(901 400,00)
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	139 988,64
Valeur de réalisation	**3 745 588,64**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**809,51**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	3 745 588,64
Décôte réintégrée	901 400,00
Frais d'acquisition des immeubles	482 699,70
Commission de souscription	446 059,86
Valeur de reconstitution(1)	**5 575 748,20**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**1 205,05**

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

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

SITUATION LOCATIVE

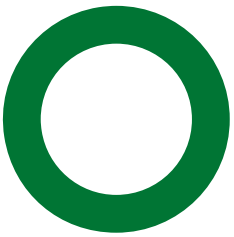
NOMBRE DE PROPRIÉTÉ AGRICOLE EN EXPLOITATION

3

SURFACE EN EXPLOITATION

5,2 Ha

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE AU 31/12/2024



Propriété agricole
100 %



Bordelais
80,0 %

Champagne
20,0 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

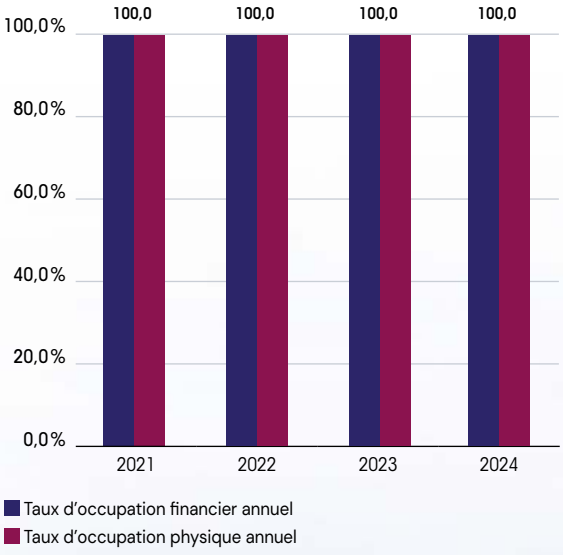


Locaux occupés
100,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire
0,0 %

TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyer, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



Rappel :

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période. Pour les immeubles acquis en cours d'année, la période qui précède la date de livraison n'est pas prise en compte dans le calcul du taux d'occupation.

- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface totale occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :
- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (entretiens courants et remises en état locatif) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

En 2024, la SCPI a effectué 3 213,58 euros de travaux.

	2024
Travaux réalisés	3 213,58

Nature des travaux réalisés en 2024

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
LIEUDIT LE POINTON-TERRES BLANCHES-ST CORBIAN OUEST-NOUGUEYS	SAINT-ESTÈPHE	Complantation parcelles	3 213,58

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Les Grands Palais s'établit au 31 décembre 2024 à 4 507 000 euros. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 0,8 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DE LA SURFACE DU PATRIMOINE EN HECTARE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024

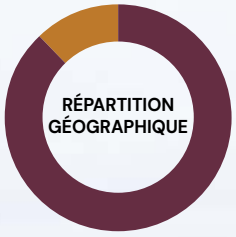
Au 31 décembre 2024, la surface du patrimoine détenu par de LF Les Grands Palais est d'environ 5,2 hectares de vignes en AOP.

Répartition par nature



Propriété agricole
100 %

Répartition géographique



Bordelais
88,0 %

Champagne
12,0 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024

	2024		2023	
	en euros	en %	en euros	en %
Propriété agricole	4 507 000,00	100,00 %	4 544 000,00	100,00 %
Total %	**4 507 000,00**	**100,00 %**	**4 543 988,53**	**100,00 %**

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Depuis le mois de septembre 2024, la SCPI est désormais classée sous l'Article 8 du règlement Disclosure - SFDR.
Aucun autre changement substantiel n'est survenu au cours de l'exercice, conformément à la réglementation.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, nous vous informons qu'aucun événement important n'est survenu depuis 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.

La SCPI est classée en article 8 au sens du règlement Disclosure (SFDR) et poursuit sur 50 % de son portefeuille immobilier un objectif d'investissement durable environnemental lié à la préservation de la biodiversité.

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





4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

ORGANISATION DU 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 « Conformité, Contrôle Interne, Risques non-côtés » et « Risques Opérationnels / Pilotage des 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 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 auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. 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.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), 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 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 porteur ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel s'est élevé à :

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe	Variable	Nb bénéficiaire variable	% variable	Total cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
247	15 613 929,56	14 208 356,35	90,66 %	1 405 573,21	129	9,00 %	770 821,04	3 124 606,49

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)
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
2024	3 238 900,00	70 245,00	4 627	185	12 577,20	1 115,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	10 000,00	10 000,00	1 040,00(6)	1 074,00	1 115,00
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	-	81,00	9,72	10,20	8,04
dont distribution de report à nouveau	-	-	-	-	-
Taux de distribution sur valeur de marché(3)	-	0,81 %	0,93 %	-	-
Taux de distribution(4)	-	0,81 %	0,93 %	0,95 %	0,72 %
Report à nouveau cumulé par part(5)	(223,44)	6,24	0,97	2,21	2,17

(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-value distribuées) ;
(ii) par le prix de part 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 sur résultat 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.

(6) Pour rappel, par décision des associés en date du 20 juin 2022, chaque part sociale émise a été fractionnée en 10 parts sociales, ce qui a eu pour effet de ramener le prix de la part de 10 000,00 euros à 1 040,00 euros.

MARCHÉ DES PARTS EN 2024 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	141	3,05 %
Parts retirées avec contrepartie	78	1,69 %
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	20	0,43 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2024	-	-

En 2024, la SCPI a collecté 157 215,00 euros dont 86 970,00 euros a assuré la contrepartie au retrait de 78 parts.

Ces nouvelles souscriptions ont permis l'émission de 63 nouvelles parts portant ainsi la capitalisation de la SCPI à 5,2 millions d'euros à la fin de l'exercice 2024.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2020	-	-	-	-	-
2021	42	28,19 %	-	-	-
2022	1 081	28,14 %	-	-	-
2023	381	9,90 %	Dans le trimestre	8	-
2024	78	1,69 %	Dans le trimestre	-	-

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

	2020		2021		2022		2023		2024	
	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	14,39	94,72
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire							1,40	7,98	0,80	5,28
Produits divers			111,11	38,05	1,89	11,33				
Total des revenus (I)			**292,04**	**100,00**	**16,68**	**100,00**	**17,50**	**100,00**	**15,19**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion			21,71	7,43	1,78	10,64	1,95	11,14	1,82	12,00
Autres frais de gestion[1]	57,82	96,29	48,36	16,56	4,67	28,02	4,00	22,83	5,15	33,92
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	0,16	1,02
Sous total - Charges externes	**60,05**	**100,00**	**72,03**	**24,67**	**6,52**	**39,10**	**6,04**	**34,50**	**7,13**	**46,94**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens										
- dotation nette aux autres provisions[2]										
Sous total - Charges internes										
Total des charges (II)	**60,05**	**100,00**	**72,03**	**24,67**	**6,52**	**39,10**	**6,04**	**34,50**	**7,13**	**46,94**
RÉSULTAT (I)-(II)	**(60,05)**	**(100,00)**	**220,00**	**75,32**	**10,16**	**60,90**	**11,46**	**65,50**	**8,06**	**53,06**
Variation du report à nouveau	(60,05)	(100,00)	139,00	47,60	0,44	2,64	1,26	7,20	0,02	0,15
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire			81,00	27,74	9,72	58,26	10,20	58,28	8,04	52,92
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire			81,00	27,74	9,72	58,26	9,80	55,99	8,02	52,79

(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 31/12/2023[1]	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	4 633 942,00	70 245,00	4 704 187,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(371 975,23)	(5 451,48)	(377 426,71)
Achats d'immeubles	(3 779 909,75)	(3 213,58)	(3 783 123,33)
Frais d'acquisition des immobilisations	(414 766,75)	1 079,24	(413 687,51)
Sommes restant à investir	**67 290,27**	**62 659,18**	**129 949,45**

(1) Depuis l'origine de la société.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

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.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2024 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	37 032
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	37 032

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	37 032
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	37 032

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

PERSONNES PHYSIQUES

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.

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	62 529
Autres charges déductibles	10 077
Revenu net	52 452
Soit par part en pleine jouissance	11,42
Revenu financier	
Revenu	3 307
Soit par part en pleine jouissance	0,72
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,70

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2025 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
974,26	974,26

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2025.

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 de 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 31/12/2024								
Fournisseurs		26 703,40						26 703,40(1)
Total à payer		**26 703,40**						**26 703,40**
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**

(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

PRÉCISION APPORTÉE À LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Compte tenu de la répartition actuelle du patrimoine de la SCPI, nous vous proposons de modifier la politique d'investissement immobilier et de préciser que le patrimoine de la SCPI devra être composé d'au moins deux propriétés viticoles distinctes et que la part de l'une de ces propriétés ne pourra excéder 80 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI (contre 60 % auparavant).

En conséquence, le paragraphe 3.1 « Politique d'investissement immobilier » de la note d'information serait rédigé comme suit :

« 3.1 Politique d'investissement immobilier

La SCPI LF Les Grands Palais, SCPI vise à constituer un patrimoine foncier agricole composé de différentes propriétés viticoles qui seront louées par bail rural à long terme à des exploitants.

La composition d'une propriété viticole peut varier selon les spécificités régionales et selon les opportunités. Principalement composée de terres agricoles à vocation viticole, plantées ou non plantées, elle peut être complétée par des bâtiments d'exploitation ou d'habitation ainsi que par des terres, sols, bois, landes, etc… La SCPI pourra également détenir à titre accessoire, d'autres types d'actifs liés directement ou indirectement aux propriétés viticoles.

La SCPI LF Les Grands Palais a vocation à acquérir et détenir ces biens pendant toute la durée du bail rural, soit une période de 25 ans. A l'expiration du bail, en fonction des opportunités de marché et des objectifs de la SCPI, la propriété viticole pourra être cédée, ou le bail rural renouvelé, prolongé ou un nouveau bail rural de 25 ans pouvant être mis en place.

Les zones géographiques ciblées seront situées en France, et sélectionnées parmi les zones géographiques bénéficiant d'un fort potentiel économique en termes de rareté des actifs (Appellations d'Origine Protégée (AOP), secteur géographiquement délimité et droits à produire contingentés).

La SCPI pourra détenir ses actifs de manière directe ou indirecte.

La mutualisation des risques locatifs de la SCPI sera recherchée au travers de la diversité des domaines viticoles sous-jacents et de leurs répartitions géographiques et appellations. Toutefois, en période de constitution du patrimoine initial, le patrimoine de la SCPI pourra ne pas être diversifié.

À l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'ouverture de l'offre au public, le patrimoine de la SCPI devra être composé d'au moins deux propriétés viticoles distinctes.

La part de l'une de ces propriétés ne pourra excéder 80 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Les acquisitions portent sur des propriétés viticoles, libres ou occupées, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte (par exemple via une Société Civile Immobilière). La SCPI peut également mener une politique de travaux de rénovation du patrimoine détenu. Elle peut donc procéder à des opérations de construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, ainsi que des arrachages et replantation de vignes. Enfin, la SCPI pourra céder également des immeubles, soit en cas d'opportunité, soit pour rationaliser le patrimoine existant en arbitrant les sites à faible potentiel.

SUPPRESSION DU POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'AUTORISER LA MODIFICATION DES VALEURS DE RECONSTITUTION ET DE RÉALISATION DE LA SCPI EN COURS D'EXERCICE ET DE L'OBLIGATION DE SOUMETTRE LES VALEURS DE LA SCPI À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE – ARRÊTÉ ET PUBLICATION DES VALEURS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a simplifié le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance.

Ainsi, ces valeurs sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

En conséquence, l'article 26 « Valeurs de la Société » des statuts de la société serait rédigé comme suit :

« Article 26 : Valeurs de la Société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour cinq ans par l'assemblée générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. »

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

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX MODALITÉS DE RETRAIT

Actuellement, il est prévu que les demandes de retrait soient faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de pouvoir également envoyer ces demandes de retrait par courrier électronique.

En conséquence, le point 1 du paragraphe « Retrait » de l'article 8 des statuts serait rédigé comme suit :

« Article 8 : Variabilité du Capital – Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du Capital

(…)

- ***Retrait***

1. Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.
Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.
Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.
Les parts remboursées seront annulées. »

PRÉCISION APPORTÉE À LA COMMISSION DE GESTION

Afin de simplifier le schéma des frais, nous vous proposons de préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI.

En conséquence, le paragraphe 2) « Commission de gestion » de l'article 18 « Rémunération de la Société de Gestion » serait rédigé comme suit :

« Article 18 : Rémunération de la Société de Gestion

(…)

2) Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- *12 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *12 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

PRÉCISION APPORTÉE AUX DISTRIBUTIONS DE RÉSERVES DE PLUS-VALUES

Afin d'harmoniser les statuts de votre SCPI avec la note d'information, nous vous proposons de préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

En conséquence, l'article 27 « Répartition des résultats » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article 27 : Répartition des résultats

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

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

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

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

Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

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

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

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

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

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBERATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET AUX CONSULTATIONS ÉCRITES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 est venue réformer le droit applicable aux organismes de placement collectif afin notamment d'harmoniser, moderniser et simplifier le droit applicable aux sociétés d'investissements.

Ainsi, nous vous proposons de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur.

En conséquence, les paragraphes 5 « Délibération – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article 23 « Assemblées Générales » des statuts seraient rédigés comme suit :

« Article 23 : Assemblées Générales

(…)

5. Délibération

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires et/ou Extraordinaires. »

MODIFICATION DU NOMBRE DE MEMBRES COMPOSANT LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Toujours dans le cadre de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, nous vous proposons de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et d'indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus.

Nous vous précisons que cette modification sera applicable à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

En conséquence, le paragraphe a) « Nomination – Révocation » de l'article 20 « Conseil de Surveillance » des statuts serait rédigé comme suit :

« 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.

À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

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. »

***

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 2024 de la SCPI LF Les Grands Palais.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos réunions des 6 mars, 26 août et 1er octobre 2024 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

La collecte de la SCPI LF Les Grands Palais s'est élevée à 157 215,00 euros dont 86 970,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 70 245,00 euros correspondant à la souscription de 63 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2024, le capital effectif s'élevait à 3 238 900,00 euros.

À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 5 159 105,00 euros et aucune demande de retrait de parts restaient en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

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 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.

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.

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.

Les taux d'occupation sur ces propriétés sont de 100 %.

La société de gestion nous a régulièrement présenté les opérations réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger de leur bien fondé.

En contrepartie, nous avons pris connaissance qu'aucune acquisition n'a été réalisé en 2024.

Compte tenu de l'environnement de marché actuel, le conseil de surveillance adhère à la stratégie de la société de gestion d'investir dans un patrimoine viticole « haut de gamme » dans différentes régions françaises afin de profiter de la diversité et de la qualité des terroirs nationaux.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Déterminée sur la base des valeurs d'expertises, la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2024, à 3 605 600,00 euros en valeur vénale occupée et 4 507 000,00 euros en valeur vénale libre.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution s'établit à 5 575 748,20 euros en 2024 contre 5 552 237,43 euros en 2023, soit ramenée par part, à 1 205,05 euros contre 1 216,53 euros en 2023.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 4 mars 2025, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2024 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants. L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2024 de 37 031,94 euros, correspondant à un résultat par part de 8,06 euros. Le dividende versé s'est élevé à 8,04 euros par part.

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

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement.

Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires et à la modification de la note d'information proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance.

La société de gestion vous propose de :

- supprimer le pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- simplifier le processus des demandes de retrait en permettant également de les envoyer par courrier électronique ;
- préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI ;
- préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata ;
- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur ;
- modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus. Il est précisé que cette modification sera effective à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de 2026 ;
- préciser dans la politique d'investissement immobilier, que le patrimoine de la SCPI devra être composé d'au moins deux propriétés viticoles distinctes et que la part de l'une de ces propriétés ne pourra excéder 80 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI (contre 60 % auparavant).

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté le 4 mars 2025 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.

***

Dans un contexte économique adverse, le conseil de surveillance a constaté et salue le surcroit de travail réalisé par la société de gestion.

Il tient à lui exprimer sa pleine confiance en sa capacité à surmonter les défis actuels qui se présentent à nous.

Nous avons pleinement conscience des difficultés rencontrées et saluons la détermination et le professionnalisme dont l'équipe de gestion a fait preuve jusqu'à présent.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2024 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 2024 - 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 2024 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 3 238 900,00 euros et un bénéfice net de 37 031,94 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 37 031,94 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 9 937,65 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 46 969,59 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 36 930,40 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 10 039,19 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024

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 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 3 923 111,97 euros, soit 847,87 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 3 745 588,64 euros, soit 809,51 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 5 575 748,20 euros, soit 1 205,05 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 - Pouvoir à la société de gestion d'utiliser les fonds alloués au fonds de remboursement

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance,

- 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 15 % 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 2025.

- décide d'ajouter les précisions ci-dessous relatives aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI :
  - les associés de la SCPI ayant une demande de retrait en attente depuis plus de trois mois recevront un courrier de la société de gestion dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds de remboursement, leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
  - les associés disposeront alors d'un délai de trente jours, pour notifier à la société de gestion leur demande expresse de remboursement de leurs parts par prélèvement sur le fonds de remboursement ;
  - en fonction du nombre de parts en attente de retrait, la société de gestion aura la faculté de plafonner, pour chaque associé, le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement ;

- en cas de plafonnement du nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement, les associés disposeront alors d'un délai de soixante jours, pour notifier à la Société de gestion leur demande expresse de remboursement de leurs parts par prélèvement sur le fonds de remboursement ;
- lorsque l'ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
- en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé, dans les délais impartis, au courrier adressé par la société de gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement, son ordre de retrait sera maintenu dans l'ordre chronologique du registre des retraits ;

• autorise la société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement définis ci-dessus.

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société B.E.A.S., commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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



9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Précision apportée à la politique d'investissement immobilier et modification corrélative du paragraphe 3.1 de la note d'information

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 le patrimoine de la SCPI devra être composé d'au moins deux propriétés viticoles distinctes et que la part de l'une de ces propriétés ne pourra excéder 80 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI, contre 60 % auparavant, et de modifier par conséquent le paragraphe 3.1 « Politique d'investissement immobilier » de la note d'information de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« 3.1 Politique d'investissement immobilier

La SCPI LF LES GRANDS PALAIS, vise à constituer un patrimoine foncier agricole composé de différentes propriétés viticoles qui seront louées par bail rural à long terme à des exploitants.

La composition d'une propriété viticole peut varier selon les spécificités régionales et selon les opportunités. Principalement composée de terres agricoles à vocation viticole, plantées ou non plantées, elle peut être complétée par des bâtiments d'exploitation ou d'habitation ainsi que par des terres, sols, bois, landes, etc… La SCPI pourra également détenir à titre accessoire, d'autres types d'actifs liés directement ou indirectement aux propriétés viticoles.

La SCPI LF LES GRANDS PALAIS a vocation à acquérir et détenir ces biens pendant toute la durée du bail rural, soit une période de 25 ans. A l'expiration du bail, en fonction des opportunités de marché et des objectifs de la SCPI, la propriété viticole pourra être cédée, ou le bail rural renouvelé, prolongé ou un nouveau bail rural de 25 ans pouvant être mis en place.

Les zones géographiques ciblées seront situées en France, et sélectionnées parmi les zones géographiques bénéficiant d'un fort potentiel économique en termes de rareté des actifs (Appellations d'Origine Protégée (AOP), secteur géographiquement délimité et droits à produire contingentés).

La SCPI pourra détenir ses actifs de manière directe ou indirecte.

La mutualisation des risques locatifs de la SCPI sera recherchée au travers de la diversité des domaines viticoles sous-jacents et de leurs répartitions géographiques et appellations. Toutefois, en période de constitution du patrimoine initial, le patrimoine de la SCPI pourra ne pas être diversifié.

À l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'ouverture de l'offre au public, le patrimoine de la SCPI devra être composé d'au moins deux propriétés viticoles distinctes. La part de l'une de ces propriétés ne pourra excéder 60 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Les acquisitions portent sur des propriétés viticoles, libres ou occupées, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte (par exemple via une Société Civile Immobilière). La SCPI peut également mener une politique de travaux de rénovation du patrimoine détenu. Elle peut donc procéder à des opérations de construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, ainsi que des arrachages et replantation de vignes. Enfin, la SCPI pourra céder également des immeubles, soit en cas d'opportunité, soit pour rationaliser le patrimoine existant en arbitrant les sites à faible potentiel.

NOUVELLE RÉDACTION

« 3.1 Politique d'investissement immobilier

La SCPI LF LES GRANDS PALAIS, vise à constituer un patrimoine foncier agricole composé de différentes propriétés viticoles qui seront louées par bail rural à long terme à des exploitants.

La composition d'une propriété viticole peut varier selon les spécificités régionales et selon les opportunités. Principalement composée de terres agricoles à vocation viticole, plantées ou non plantées, elle peut être complétée par des bâtiments d'exploitation ou d'habitation ainsi que par des terres, sols, bois, landes, etc… La SCPI pourra également détenir à titre accessoire, d'autres types d'actifs liés directement ou indirectement aux propriétés viticoles.

La SCPI LF LES GRANDS PALAIS a vocation à acquérir et détenir ces biens pendant toute la durée du bail rural, soit une période de 25 ans. A l'expiration du bail, en fonction des opportunités de marché et des objectifs de la SCPI, la propriété viticole pourra être cédée, ou le bail rural renouvelé, prolongé ou un nouveau bail rural de 25 ans pouvant être mis en place.

Les zones géographiques ciblées seront situées en France, et sélectionnées parmi les zones géographiques bénéficiant d'un fort potentiel économique en termes de rareté des actifs (Appellations d'Origine Protégée (AOP), secteur géographiquement délimité et droits à produire contingentés).

La SCPI pourra détenir ses actifs de manière directe ou indirecte.

La mutualisation des risques locatifs de la SCPI sera recherchée au travers de la diversité des domaines viticoles sous-jacents et de leurs répartitions géographiques et appellations. Toutefois, en période de constitution du patrimoine initial, le patrimoine de la SCPI pourra ne pas être diversifié.

À l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'ouverture de l'offre au public, le patrimoine de la SCPI devra être composé d'au moins deux propriétés viticoles distinctes. La part de l'une de ces propriétés ne pourra excéder 80 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Les acquisitions portent sur des propriétés viticoles, libres ou occupées, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte (par exemple via une Société Civile Immobilière). La SCPI peut également mener une politique de travaux de rénovation du patrimoine détenu. Elle peut donc procéder à des opérations de construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, ainsi que des arrachages et replantation de vignes. Enfin, la SCPI pourra céder également des immeubles, soit en cas d'opportunité, soit pour rationaliser le patrimoine existant en arbitrant les sites à faible potentiel.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Suppression du pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale – Modification corrélative de l'article 26 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 et après avoir pris connaissance de l'article L214-109 du Code monétaire et financier qui dispose que les valeurs de la SCPI sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, décide en conséquence :

- de supprimer :
  - le pouvoir donné au conseil de surveillance de modifier les valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice
  - l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale,
- de modifier par conséquent l'article 26 « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

• Modification de l'article 26 des statuts

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 26 : Valeurs de la Société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour cinq ans par l'assemblée générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 26 : Valeurs de la Société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour cinq ans par l'assemblée générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux modalités de retrait et modification corrélative du point 1 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

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

de préciser les règles relatives aux modalités de retrait et de modifier par conséquent le point « Modalités de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article 8 « Variabilité du Capital – Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du Capital » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 8 : Variabilité du Capital – Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du Capital

(…)

- Retrait

Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées seront annulées.

(…)»

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 8 : Variabilité du Capital – Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du Capital

(…)

- Retrait

Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées seront annulées.

(…)»

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Précision apportée à la commission de gestion et modification corrélative du paragraphe 2) « Commission de gestion » de l'article 18 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 la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et de modifier par conséquent le paragraphe 2) « Commission de gestion » de l'article 18 « Rémunération de la Société de Gestion » de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 18 : Rémunération de la Société de Gestion

(…)

2) Commission de gestion

Il est dû à la Société de Gestion une commission de gestion égale à 12 % hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 18 : Rémunération de la Société de Gestion

(…)

2) Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- *12 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *12 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Précision apportée aux distributions de réserves de plus-values et modification corrélative de l'article 27 « Répartition des résultats » 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 seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata et de modifier par conséquent l'article 27 « Répartition des résultats » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 27 : Répartition des résultats

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

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

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

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 27 : Répartition des résultats

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

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

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

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

Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

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

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

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

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et modification corrélative des paragraphes 5 « Délibération – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article 23 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent conformément aux lois et règlementations en vigueur et de modifier corrélativement les paragraphes 5 « Délibération - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article 23 « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 23 : Assemblées Générales

(…)

5. Délibération – Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

L'assemblée générale extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée, étant précisé que ce délai ne s'applique pas en cas de vote électronique.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les assemblées générales ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 23 : Assemblées Générales

(...)

5. Délibération

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires et/ou Extraordinaires. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Modification du nombre de membres composant le conseil de surveillance et modification corrélative du paragraphe a) « Nomination – Révocation » 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, conformément aux lois et règlementations en vigueur, de modifier le nombre de membres composant le conseil de surveillance pour le fixer, à trois membres au moins et douze membres au plus, à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 et de modifier corrélativement le paragraphe a) « Nomination » de l'article 20 « Conseil de Surveillance » 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.

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. »

NOUVELLE 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.

À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

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.

HUITIÈME 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 2024 (EUROS)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**3 783 123,33**	**3 605 600,00**	**3 779 909,75**	**3 635 200,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	3 783 123,33	3 605 600,00	3 779 909,75	3 635 200,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
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)	**3 783 123,33**	**3 605 600,00**	**3 779 909,75**	**3 635 200,00**
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**
Actifs d'exploitation				
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	**38 103,13**	**38 103,13**	**45 802,52**	**45 802,52**
Locataires et comptes rattachés	9 488,73	9 488,73	4 727,74	4 727,74
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	28 614,40	28 614,40	41 074,78	41 074,78
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**167 798,44**	**167 798,44**	**132 616,23**	**132 616,23**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	167 798,44	167 798,44	132 616,23	132 616,23
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**205 901,57**	**205 901,57**	**178 418,75**	**178 418,75**
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(65 912,93)**	**(65 912,93)**	**(101 022,71)**	**(101 022,71)**
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	(26 703,40)	(26 703,40)	(57 851,97)	(57 851,97)
Dettes diverses	(39 209,53)	(39 209,53)	(43 170,74)	(43 170,74)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(65 912,93)**	**(65 912,93)**	**(101 022,71)**	**(101 022,71)**
Comptes de régularisation				
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)	**3 923 111,97**		**3 857 305,79**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**3 745 588,64**		**3 712 596,04**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2023	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
Capital	**3 194 800,00**		**44 100,00**	**3 238 900,00**
Capital souscrit	3 194 800,00		44 100,00	3 238 900,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**652 400,02**		**21 772,76**	**674 172,78**
Prime d'émission	1 439 142,00		26 145,00	1 465 287,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(786 741,98)		(4 372,24)	(791 114,22)
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	**4 993,09**	**5 112,68**	**(168,12)**	**9 937,65**
Résultat de l'exercice	**5 112,68**	**(5 112,68)**	**101,54**	**101,54**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	46 337,68	(46 337,68)	37 031,94	37 031,94
Acomptes sur distribution	(35 890,00)	35 890,00	(36 410,19)	(36 410,19)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(5 335,00)	5 335,00	(520,21)	(520,21)
Distribution des acomptes sur liquidation				
TOTAL GÉNÉRAL	**3 857 305,79**	**0,00**	**65 806,18**	**3 923 111,97**

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Loyers	66 098,68	65 095,71
Charges facturées	1 007,80	1 010,90
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**67 106,48**	**66 106,61**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 007,80	1 010,90
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	714,86	375,40
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**1 722,66**	**1 386,30**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**65 383,82**	**64 720,31**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	(1 079,24)	
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	12 577,20	200 077,61
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	**11 497,96**	**200 077,61**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	8 374,39	7 880,89
Charges d'exploitation de la société	12 150,71	7 400,53
Diverses charges d'exploitation	24 014,89	103 601,69
Dotations aux amortissements d'exploitation	(1 079,24)	105 221,93
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : Charges d'exploitation	**43 460,75**	**224 105,04**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(31 962,79)**	**(24 027,43)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	3 687,91	5 644,85
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**3 687,91**	**5 644,85**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**0,00**	**0,00**
Résultat financier C = (I - II)	**3 687,91**	**5 644,85**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0,56	1,14
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**0,56**	**1,14**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	77,56	1,19
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**77,56**	**1,19**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**(77,00)**	**(0,05)**
Résultat net (A+B+C+D)	**37 031,94**	**46 337,68**

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 2029. 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 2024, à 3 605 600,00 euros en valeur vénale occupée et 4 507 000,00 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 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Exploitation agricole	3 783 123,33	3 605 600,00	3 779 909,75	3 635 200,00
Total général	**3 783 123,33**	**3 605 600,00**	**3 779 909,75**	**3 635 200,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Placements immobiliers		
Immobilisations locatives au 31/12/2023		**3 779 909,75**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023		**3 779 909,75**
Acquisitions		
SAINT-PIERRE DE CORBIAN - SAINT-ESTÈPHE	3 213,58	
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024		**3 783 123,33**
Immobilisations locatives au 31/12/2024		**3 783 123,33**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Relevé des amortissements	Néant

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2023	Augmentation des charges à étaler 2024	Compte à compte 2024	Dotation 2024	Montant net des charges à étaler au 31/12/2024
Charges à étaler		1 079,24		(1 079,24)	
Total		**1 079,24**		**(1 079,24)**	

RELEVÉ DES PROVISIONS

Relevé des provisions	Néant

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2023	46 337,68
Report à nouveau 2023	4 993,09
Total distribuable	**51 330,77**
Distribution 2023	**41 225,00**
Reconstitution du report à nouveau(1)	**(168,12)**
Report à nouveau après affectation du résultat	9 937,65

(1) Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1er janvier de l'exercice.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	16 915,65
Total charges à payer	**16 915,65**
Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	819,00
Total produits à recevoir	**819,00**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	9 488,73
Total	**9 488,73**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	Néant

COMMISIONS DE GESTION

Commisions de gestion	**8 374,39**

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Taxes foncières	1 007,80
Total	**1 007,80**

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Assurances	19,66
Taxes foncières	305,20
Honoraires divers	390,00
Total	**714,86**

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

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Commission de souscription	12 577,20
Information des associés (BT, rapport annuel)	3 715,71
Publications et annonces légales	2 348,67
Déplacements, missions, réceptions	4 018,41
Frais bancaires	1 320,00
Cotisation AMF	34,90
Total	**24 014,89**

CHARGES FINANCIÈRES

Charges financières	Néant

PRODUITS FINANCIERS

Produits d'intérêts des comptes courants	3 687,91
Total	**3 687,91**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Divers charges exceptionnelles	77,56
Total	**77,56**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Divers produits exceptionnels	0,56
Total	**0,56**

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : 4 % HT facturés à la cession	
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)	
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)	8 374,39
Commission de souscription	8 % HT sur le montant, prime d'émission incluse	12 577,20

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	Néant

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition	Néant
Promesses de vente	Néant
Opérations 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 dans l'annexe comptable.

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Exploitation agricole								
Saint-Pierre de Corbian Lieudit Le Pointon-Terre Blanches 33180 SAINT-ESTÈPHE	12/02/2021	100,00 %	39 089,00	CO	2 050 639,75	3 213,58	2 053 853,33	2 050 639,75
Parcelles Pomerol - Lieudit Mazeyres 33500 LIBOURNE	29/12/2020	100,00 %	7 142,00	CO	925 000,00		925 000,00	925 000,00
Parcelle Hautvillers - Champagne Les Hautes Prières 51160 HAUTVILLERS	26/09/2023	100,00 %	6 308,00	CO	804 270,00		804 270,00	804 270,00
Total exploitation agricole			**52 539,00**		**3 779 909,75**	**3 213,58**	**3 783 123,33**	**3 779 909,75**
Total général			**52 539,00**		**3 779 909,75**	**3 213,58**	**3 783 123,33**	**3 779 909,75**



13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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 2024 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 « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.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 société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 20 mai 2025
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 2024

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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

1) Une rémunération de 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 2024 s'élève à 8 374,39 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 2024 s'élève à 12 577,2 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.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2024.

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 2024.

Paris-La Défense, le 20 mai 2025
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud

14/ ANNEXE RTS SFDR

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification instauré par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental.** Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

●● ☐ **Oui**

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental:** N/A

- ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A

●○ ☒ **Non**

☒ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales **(E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 95,6% d'investissements durables

- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit ont été atteintes.

L'ensemble des actifs fonciers du Fonds promeuvent une ou plusieurs des ODD suivantes :

- l'ODD n°8 « Travail décent et croissance économique », qui vise à promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous ;
- l'ODD n°15 « Vie terrestre » qui vise à préserver et restaurer les écosystèmes terrestres.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

ODD n°8 « Travail décent et croissance économique »

Un actif qui promeut l'ODD n°8 « Travail décent et croissance économique » est un actif qui permet à son exploitant l'accès à un emploi pérenne et un salaire décent.

Les indicateurs de durabilité pour mesurer la réalisation de la promotion des caractéristiques sociales du Fonds en 2024 sont:

- la part des baux conclus pour une durée minimum de 25 ans ;
- la part des actifs permettant à l'exploitant de conserver l'exploitation familiale grâce au maintien de parcelles au sein d'une même exploitation.

Au 31 décembre 2024, 100% des baux conclus étaient des baux d'une durée de 25 ans renouvelable.
Au 31 décembre 2024, le financement de 18,7% des actifs fonciers par le Fonds permet de maintenir la parcelle au sein de la famille, dans le cadre d'une succession.

Au 31 décembre 2024, le Fonds réalisait la promotion de l'ODD n°8 auprès de 100% de ses exploitants, ce qui correspond à 95,6% de l'actif brut du Fonds.

ODD n°15 « Vie terrestre »

Un actif qui promeut l'ODD n°15 « Vie terrestre » est un actif qui assure la préservation de la biodiversité et lutte contre la dégradation des sols.

L'indicateur de durabilité pour mesurer la promotion des caractéristiques environnementales du Fonds est la part des exploitants prenant en compte le respect de la biodiversité dans les techniques d'agriculture/viticulture par tout moyen approprié.

Au 31 décembre 2024, 100% des exploitants du Fonds, ce qui correspond à 95,6% de l'actif brut du Fonds, pratiquait une viticulture raisonnée qui s'ancre dans le respect de l'environnement et notamment de la biodiversité (cf investissement durable du Fonds).

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Le Fonds n'avait pas analysé les indicateurs de durabilité lors de la période de référence précédente.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences n négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, et aux sujets d'anti-corruption.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Un investissement durable est un investissement qui contribue significativement à un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies, tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les exploitants, qui gèrent les actifs agricoles/viticoles au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

Certains actifs du Fonds ont contribué de manière substantielle à l'ODD n°15 « Vie terrestre » qui vise à assurer la préservation de la biodiversité et la lutte contre la dégradation des sols.

ODD n°15 – objectif d'investissement durable environnemental : Vie terrestre
Un actif qui contribue significativement à l'ODD n° 15 « Vie terrestre » est un actif agricole/viticole qui participe à la préservation de la biodiversité.

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de la contribution substantielle à l'ODD n°15 du Fonds correspond à la part des exploitations ayant obtenu ou en cours d'obtention d'une certification environnementale.

Au 31 décembre 2024, 100% des exploitants du Fonds, ce qui correspond à 95,6% de l'actif brut du Fonds, avait obtenu ou était en cours d'obtention d'une certification Haute Valeur Environnementale ou « agriculture biologique ».
La certification Haute Valeur Environnementale est le troisième niveau (le plus élevé) de la certification environnementale des exploitations agricoles, créée en 2012 par l'Etat. Elle garantit que les pratiques agricoles mises en œuvre sur l'ensemble de l'exploitation préservent les écosystèmes et limitent les pressions sur l'environnement (sol, eau, biodiversité...).
L'agriculture biologique est un système global de production agricole qui allie les meilleures pratiques environnementales, le respect de la biodiversité et la préservation des ressources naturelles.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le Fonds s'assure que les investissements durables ne causent pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable :

- Sur le pilier environnemental, en insérant dans ses baux une clause environnementale incitant le preneur à exploiter les biens loués en veillant particulièrement à la préservation de l'environnement, et par conséquent, à la préservation de la biodiversité
- Sur le pilier social, en recueillant et en analysant les pratiques ESG des exploitants

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Le Fonds estime que la gestion d'actifs immobiliers tertiaires peut avoir des impacts négatifs principalement sur :

- Les changements climatiques
- La biodiversité

En phase d'acquisition, le Fonds analyse les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs agricoles/viticoles sur les changements climatiques et la biodiversité. En phase de gestion, le Fonds adopte une politique durable propre à réduire ces incidences négatives.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE. La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêt.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actif agricoles/viticoles en mesurant un certain nombre d'indicateurs afin de pouvoir mettre en place, si nécessaire, des actions pour les atténuer.

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

En 2024, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0%.
Le Fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

L'indicateur lié à l'exposition aux actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique n'est pas pertinent pour des actifs fonciers.

Artificialisation des sols

En 2024, la part de surface non végétale dans la surface totale des parcelles de tous les actifs est de 0%.
Le Fonds vise à investir dans des actifs fonciers agricoles/viticoles.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2024-31/12/2024

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Pomerol	Actif viticole	21,9%	France
Saint-Estèphe	Actif viticole	55,0%	France
Hautvillers	Actif viticole	18,7%	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

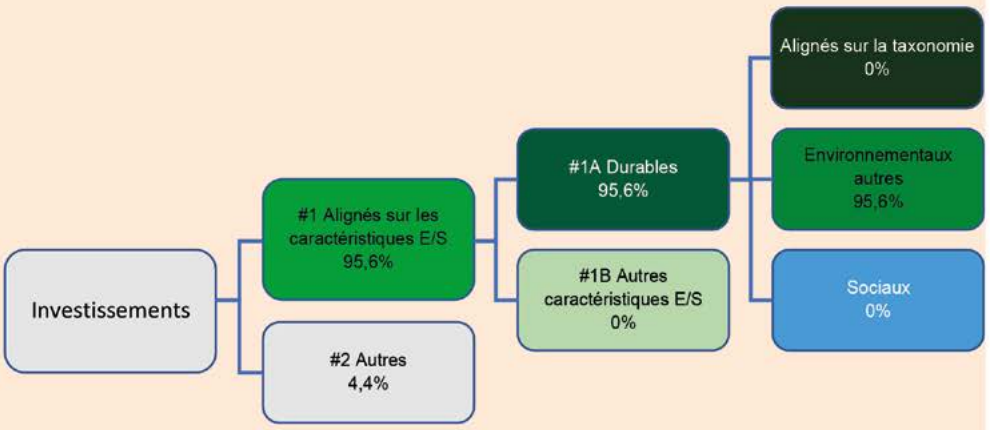
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales ou sociales sur 100% de ses actifs agricoles/viticoles, ce qui correspond à 95,6% de son actif brut, et poursuit un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs agricoles/viticoles, ce qui correspond à 95,6% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.
La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.
La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est les fonciers viticoles.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en-carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

0% des investissements durable du Fonds est aligné sur la taxonomie de l'UE.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE[1] ?

☐ Oui
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
☒ Non

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.
L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

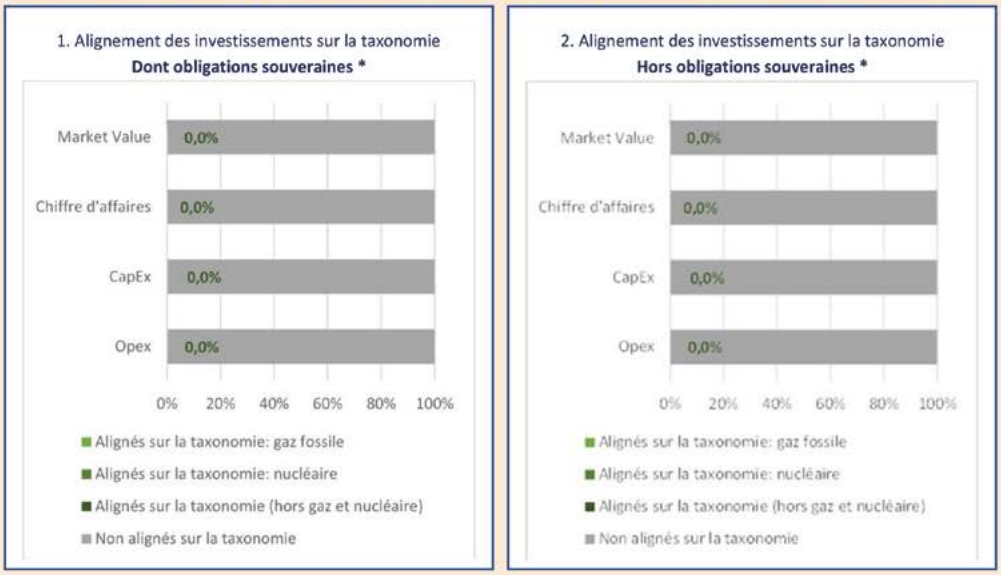
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple;

- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les graphiques ci-dessous font apparaitre en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires ou habilitantes

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le Fonds n'a pas publié d'alignement de ses investissements sur la taxonomie lors des périodes de référence précédente.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnement qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE est de 95,6%.
Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs fonciers agricoles/viticoles.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Le Fonds promeut des caractéristiques sociales mais ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable social. La part d'investissement durable ayant un objectif social est de 0%.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Sur l'ensemble de ses actifs viticoles, le Fonds exclut par principe les exploitations ne respectant pas le Cahier des Charges des Appellations d'Origine Protégées (AOP). Le Cahier des Charges détermine les règles en matière de vinification, d'élevage, de conditionnement et de stockage. De plus, il fixe notamment les règles concernant la conduite de la vigne comme la densité, l'encépagement, le palissage ou encore les méthodes de tailles. Ce faisant le fonds s'assure que les actifs sélectionnés tendent vers un objectif qualitatif plutôt que quantitatif, qui participe à la préservation de la biodiversité et lutte contre la dégradation des sols.

En 2024, le Fonds échange régulièrement avec ses exploitants pour s'assurer de leurs bonnes pratiques en matière environnementale et sociale. Il a notamment accompagné l'un de ses exploitants en cours de conversion en agriculture biologique, avec une date cible d'obtention de la certification début 2026 sur les pratiques déployées lors des vendanges 2025. Il suit la pérennisation des certifications Haute Valeur Environnementale et Agriculture Biologique des deux autres exploitants.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Le Fonds n'a pas d'indice de référence.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marche large ?
Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?
Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?
Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marche large ?
Non applicable

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

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 2025 - K10062 - Crédit photo : Depositphotos