SCPI

LF LES GRANDS PALAIS

Rapport annuel 2025



LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

LF LES GRANDS PALAIS

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2026









1/ FICHE D'IDENTITÉ 2

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025 4

3/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 10

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

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

6/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 18

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

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 21

9/ COMPTES ANNUELS 24

10/ ANNEXE 27

11/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 31

12/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 32

13/ ANNEXE RTS SFDR 35

1/ 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
3 242 400 euros

VISA AMF
SCPI n° 19-30 en date 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

Guillaume ALLARD, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Thierry GORTZOUNIAN
David RENDALL
Antoine LE TREUT

Conseil de surveillance

Groupe La Française, Président du conseil de surveillance
Philippe VERDIER
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes titulaire

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 :
Initialement prévu à l'issue de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2028.
Il est précisé que ce mandat a été prorogé d'un an par avenant, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2030 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire :
Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

Suppléant :
B.E.A.S.
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats :
à l'issue de l'assemblée générale de 2031 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2030

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat :
durée illimitée

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025

LES FAITS MARQUANTS

TAUX DE DISTRIBUTION 2025	COLLECTE BRUTE 2025	INVESTISSEMENTS AEM[1]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
0,50 %	28 990 €	-	-

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

L'année 2025 a été marquée par une faible collecte n'ayant pas permis à votre SCPI de réaliser de nouveaux investissements cette année.

La valorisation du patrimoine au terme des expertises de fin d'année et à périmètre constant, fait ressortir une baisse de 3,3 % par rapport à l'an passé. Celle-ci s'explique par une conjoncture difficile et par un marché foncier viticole toujours plus impacté. Les appellations communales les plus prestigieuses n'échappent cette fois-ci plus à la tendance. Le lien ci-après vous redirigera vers la note de conjoncture en ligne. Nous vous invitons à la consulter pour une vision plus complète. L'appellation Saint-Estèphe accuse une baisse de la valeur de son foncier de l'ordre de 20 %. Face à cette situation, l'expert a ajusté la valeur de référence de 6 %, entrainant ainsi une diminution de la valorisation totale de l'actif.

Au cours de l'année 2025, un des exploitants de votre SCPI n'a pas été en mesure de s'acquitter de son fermage. Il connaissait déjà des difficultés de trésorerie au cours de l'année 2024 et votre SCPI avait été contrainte de faire appel à un commissaire de justice afin de recouvrer la somme restante due. Les difficultés de cet exploitant ont persisté en 2025 et votre SCPI a de nouveau mandaté un commissaire de justice. Une procédure de recouvrement est en cours et celle-ci devrait porter ses fruits dans les prochaines semaines. Nous vous tiendrons au courant de l'avancée de la situation lors du prochain bulletin semestriel et votre SCPI étudie en parallèle les solutions à apporter à cette situation particulière (la recherche d'un nouvel exploitant par exemple).

Quelques nouvelles du terrain ainsi que de nos exploitants :

Malgré des conditions climatiques contrastées cette année, notamment dans le bordelais, les vendanges ont été préservées et annoncent un millésime très prometteur.

À Pomerol, les conditions météorologiques ont limité la croissance des baies, engendrant des rendements plutôt faibles (28 hectolitres par hectare). Ces conditions difficiles ont eu un impact positif sur la qualité des raisins, les révélant très aromatiques, avec des tannins intéressants et un taux d'alcool potentiel autour de 14 %. Cette maturité parfaite annonce un millésime prometteur et équilibré dans le temps.

À Saint-Estèphe, les conditions climatiques ont été plutôt favorables et les vendanges, historiquement précoces, ont débuté dès la mi-septembre. Les premiers jus révèlent une forte concentration, des tanins soyeux et une belle fraîcheur. Peu quantitatif mais très qualitatif, 2025 s'annonce comme un grand millésime, alliant puissance, finesse et expression du terroir.

À Hautvillers, les rendements sont un peu timides, autour de 9 000 à 11 000 hectolitres par hectare. Malgré cette petite vendange, la récolte 2025 est « excellente et formidable » d'après notre exploitant. La dernière dégustation de décembre à révélée un côté salin, pamplemousse, très prometteur. La maturation continue jusqu'à juin.

Nous avons toujours pleine confiance dans le savoir-faire de nos exploitants et sommes convaincus qu'ils feront de ce millésime 2025 un grand millésime. C'est, après tout, la réputation des millésimes en 5.

Conjoncture viticole par Marianne Provost, Asset Manager

https://doc.la-francaise.com/Documents/conjoncture-immobiliere-ra

CHIFFRES CLÉS

Capital	3 242 400,00 €
Nombre de parts	4 632
Capitalisation	5 164 680,00 €
Nombre d'associés	188

Prix de souscription par part au 1er janvier 2025	1 115,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2025	1 115,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2025	
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2025	1 025,80 €

CHIFFRES CLÉS (SUITE)

	2025 (en euros)	2024 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	70 071,30	82 292,91
dont loyers	66 477,16	66 098,68
Total des charges	44 367,34	45 260,97
Résultat	25 703,96	37 031,94
Distribution	25 564,04	36 930,40
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	3 242 400,00	3 238 900,00
Total des capitaux propres	3 928 380,89	3 923 111,97
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	3 783 123,33	3 783 123,33

	Global 2025 (en euros)	Par part 2025 (en euros)
Autres informations		
Résultat	25 703,96	5,55[1]
Distribution	25 564,04	5,52[1]

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	4 357 000,00	940,63
Valeur comptable	3 928 380,89	848,10
Valeur de réalisation	3 630 857,56	783,86
Valeur de reconstitution	5 400 969,85	1 166,01

PERFORMANCE GLOBALE

Taux de distribution[1]

0,50 %

- 0,50 % Distribution de résultat
- \- Distribution de plus-values
- \- Distribution de report à nouveau
- \- Fiscalité Europe
- \- Fiscalité plus-values immobilières France

(1) 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 la valeur de réalisation de l'année N-1.

Taux de distribution	
Taux de distribution 2025 (A)	**0,50 %**
Distribution (en euros part part)	
Distribution de l'exercice 2025[3] (B)	**5,52 €**
dont distribution de résultat	5,52 €
dont distribution de plus-values	-
dont distribution de report à nouveau	-
Fisalité payée par le fonds (C)	-
Fiscalité Europe	-
Fiscalité plus-values immobilières France	-
Distribution brute (D) = (B) + (C)	**5,52 €**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2024	809,51 €
Valeur de réalisation 2025	783,86 €
Variation de la valeur de réalisation (E)	**-3,17 %**
Performance globale annuelle	
Prix de souscription au 1er janvier 2025 (F)	1 115,00 €
Prix de souscription au 1er janvier 2026 (G)	1 115,00 €
Performance globale annuelle ((D+(G-F))/F	**0,50 %**
Rendement global immobilier	
Rendement globale immobilier[4] (A)+(E)	**-2,67 %**

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

(4) Correpond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1). **Cet indicateur mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.**

Performance globale annuelle[2]

0,50 %

(2) La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	10 ans	15 ans
1,34 %	**–**	**–**

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	145 257,56
Valeur comptable	**3 928 380,89**
Valeur comptable ramenée à une part	**848,10**

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	4 357 000,00
Décôte	(871 400,00)
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	145 257,56
Valeur de réalisation	**3 630 857,56**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**783,86**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	3 630 857,56
Décôte réintégrée	871 400,00
Frais d'acquisition des immeubles	466 634,70
Commission de souscription	432 077,59
Valeur de reconstitution[1]	**5 400 969,85**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**1 166,01**

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

VALEUR IFI

Valeur par part pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2026	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
940,61	940,61

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2026.

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

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE DE PROPRIÉTÉ AGRICOLE EN EXPLOITATION

3

SURFACE EN EXPLOITATION

5,3 Ha

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE AU 31/12/2025



Propriété agricole

100,0 %



Bordelais

79,7 %

Champagne

20,3 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



Locaux occupés

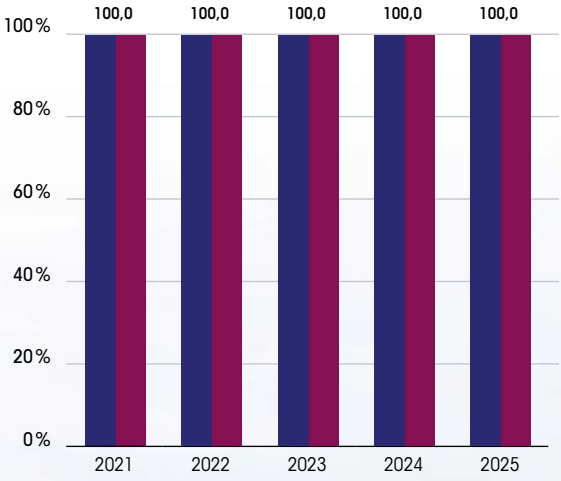
100,0 %

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

En 2025, la SCPI n'a effectué aucun travaux sur le patrimoine.

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Les Grands Palais s'établit au 31 décembre 2025 à 4 357 000 euros. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 3,3 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DE LA SURFACE DU PATRIMOINE EN HECTARE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025

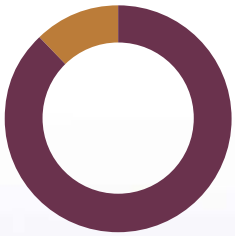
Au 31 décembre 2025, la surface du patrimoine détenu par de LF Les Grands Palais est d'environ 5,3 hectares de vignes en AOP.

Répartition par nature



Propriété agricole
100,0 %

Répartition géographique



Bordelais
88,0 %

Champagne
12,0 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025

	Propriété agricole	Total en €	Total en %
Bordelais	3 473 900,00	3 473 900,00	79,73 %
Champagne	883 100,00	883 100,00	20,27 %
Total en €	**4 357 000,00**	**4 357 000,00**	
Total en %	**100,00 %**		**100,00 %**
Total 2024 en €	***4 507 000,00***	***4 507 000,00***	
Total 2024 en %			***100,00 %***

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons qu'aucun changement substantiel n'est survenu au cours de l'exercice.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

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 poursuite 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.





3/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont LF Les Grands Palais, bénéficient de la mise à disposition des directions « 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
220	15 586 999,80	14 097 594,81	90,44 %

Variable	Nb bénéficiaire variable	% variable
1 489 404,99	83	9,56 %

Total cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
1 140 302,82	3 453 947,49

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-fr/politique-de-cookies.html
https://www.la-francaise.com/fr-fr/politique-de-confidentialite.html

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://cdnwmsi.e-i.com/SITW/wm/global/1.0.0/la-française/assets/content/download/Politique_de_remuneration_Groupe_La_Francaise___2025_01_07.pdf

4/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL (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)
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
2025	3 242 400,00	5 575,00	4 632	188	802,80	1 115,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	10 000,00	1040,00(6)	1 074,00	1 115,00	1 115,00
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	81,00	9,72	10,20	8,04	5,52
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 %	0,50 %
Report à nouveau cumulé par part(5)	6,24	0,97	2,21	2,17	2,22

(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 2025 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	26	0,56 %
Parts retirées avec contrepartie	21	0,45 %
Parts cédées de gré à gré	20	0,43 %
Parts transférées par succession et/ou donation	-	-
Parts en attente de retrait au 31/12/2024	149	3,22 %

En 2025, la SCPI a collecté 28 990,00 euros dont 22 300,00 euros a assuré la contrepartie au retrait de 21 parts.

Ces nouvelles souscriptions ont permis l'émission de 5 nouvelles parts et la capitalisation de la SCPI s'élève à 5,2 millions d'euros à la fin de l'exercice 2025.

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)
2021	42	28,19 %	-	-	-
2022	1 081	28,14 %	-	-	-
2023	381	9,90 %	Dans le trimestre	8	-
2024	78	1,69 %	Dans le trimestre	-	-
2025	21	0,45 %	Entre 3 et 6 mois	149	-

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

	2021		2022		2023		2024		2025	
	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	14,35	96,30
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire					1,40	7,98	0,80	5,28	0,55	3,70
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**	**14,91**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	21,71	7,43	1,78	10,64	1,95	11,14	1,82	12,00	1,77	11,89
Autres frais de gestion[1]	48,36	16,56	4,67	28,02	4,00	22,83	5,15	33,92	4,00	26,82
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice										-
Charges immobilières non récupérées	1,96	0,67	0,07	0,44	0,09	0,53	0,16	1,02	0,25	1,67
Sous total - Charges externes	**72,03**	**24,67**	**6,52**	**39,10**	**6,04**	**34,50**	**7,13**	**46,94**	**6,02**	**40,38**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens										
- dotation nette aux autres provisions[2]									3,34	22,39
Sous total - Charges internes									**3,34**	**22,39**
Total des charges (II)	**72,03**	**24,67**	**6,52**	**39,10**	**6,04**	**34,50**	**7,13**	**46,94**	**9,36**	**62,77**
RÉSULTAT (I)-(II)	**220,00**	**75,32**	**10,16**	**60,90**	**11,46**	**65,50**	**8,06**	**53,06**	**5,55**	**37,23**
Variation du report à nouveau	139,00	47,60	0,44	2,64	1,26	7,20	0,02	0,15	0,03	0,20
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	81,00	27,74	9,72	58,26	10,20	58,28	8,04	52,92	5,52	37,03
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	81,00	27,74	9,72	58,26	9,80	55,99	8,02	52,79	5,34	35,82

(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 31/12/2024[1]	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	4 704 187,00	5 575,00	4 709 762,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(377 426,71)	(528,23)	(377 954,94)
Achats d'immeubles	(3 783 123,33)		(3 783 123,33)
Frais d'acquisition des immobilisations	(413 687,51)		(413 687,51)
Sommes restant à investir	**129 949,45**	**5 046,77**	**134 996,22**

(1) Depuis l'origine de la société.

4/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 31/12/2025								
Fournisseurs		36 207,40						36 207,40(1)
Total à payer		**36 207,40**						**36 207,40**
Échéances au 31/12/2024								
Fournisseurs		26 703,40						26 703,40(1)
Total à payer		**26 703,40**						**26 703,40**

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





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

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

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBERATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 a supprimé le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Ainsi, nous vous proposons de supprimer la référence au délai de six jours relatifs aux secondes convocations.

En conséquence, le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article 23 « Assemblées Générales » des statuts serait modifié comme suit :

« Article 23 : Assemblées Générales

(…)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours ~~sur première convocation et de six jours sur convocation suivante~~. »

INTRODUCTION D'UN RÉGIME DE SÛRETÉS RÉELLES ACCORDÉES AUX SCPI

Le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs ouvre la possibilité aux SCPI de recevoir ou d'octroyer des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels ou sur les parts ou actions de sociétés qu'elle détient ainsi que des sûretés personnelles afférentes à ces mêmes actifs.

Nous vous proposons en conséquence de modifier l'article 2 « Objet » des statuts comme suit :

« Article 2 : Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier.

La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »

MODIFICATION DES RÈGLES RELATIVES À LA DURÉE DU MANDAT DE L'EXPERT INDÉPENDANT, À LA FRÉQUENCE DES EXPERTISES ET DE L'ACTUALISATION ET LA PUBLICATION DES VALEURS EN APPLICATION DES ÉVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES

Le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 a apporté plusieurs modifications aux règles relatives aux expertises immobilières des SCPI.

Ainsi, l'actualisation semestrielle de la valeur de réalisation et de reconstitution des SCPI est désormais exigée, cette information devant être publiée dans le bulletin d'information.

Par ailleurs, il est dorénavant obligatoire de réaliser une expertise tous les trois ans et de procéder à une actualisation de cette dernière chaque semestre.

Enfin, la société de gestion nomme désormais l'expert responsable de l'évaluation des immeubles pour une durée de six ans ; sa candidature n'ayant plus besoin de l'aval de l'assemblée générale ordinaire des associés.

En conséquence, l'article 26 « Valeurs 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 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 faisant l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.

Cette expertise est actualisée chaque semestre par l'expert.

L'expert dont la candidature aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour une durée de six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

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 selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AU RÈGLEMENT DU DROIT FIXE FORFAITAIRE EN CAS DE CESSIONS

Actuellement, le règlement du droit fixe forfaitaire de 150,00 euros HT en cas de cession s'effectue par chèque bancaire.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de procéder au règlement de ce droit fixe forfaitaire exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne serait plus accepté.

Ainsi, le paragraphe 6 « Commission de cession » de l'article XV2I « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article 18 : Rémunération de la Société de Gestion

(…)

4. Commission de cession

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

- *toute mutation de parts à titre gratuit,*
- *toute cession directe et*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,*

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

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6,75 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

PRÉCISION DES MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT EN CAS D'ACTIVATION DU FONDS DE REMBOURSEMENT PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION – MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS

Dans le cadre de la mise en conformité à l'annexe V de la directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), la société de gestion propose de préciser dans les statuts les modalités de fonctionnement en cas d'activation du fonds de remboursement par la société de gestion, à savoir les deux modalités assimilables suivantes :

- la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la société de gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;
- le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

***

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



6/ 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 2025 de la SCPI LF Les Grands Palais.

Au cours de l'année, nous avons consacré notre réunion du 3 mars 2025 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 28 990,00 euros sur l'année 2025, dont 23 415,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 5 575,00 euros correspondant à la souscription de 5 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2025, le capital effectif s'élevait à 3 242 400,00 euros.

À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 5 164 680,00 euros et 149 parts sont en attente de retrait.

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 2025.

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.

Par ailleurs, la société de gestion nous a alerté, qu'en raison notamment de la conjoncture viticole complexe, l'exploitant Pomerol fait face à des sujets de trésorerie et se trouve dans l'incapacité d'honorer son loyer en 2025. Un huissier de justice a été saisi pour recouvrer les loyers.

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 2025, à 3 485 600,00 euros en valeur vénale occupée et 4 357 000,00 euros en valeur vénale libre.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution s'établit à 5 400 969,85 euros en 2025 contre 5 575 748,20 euros en 2024, soit ramenée par part, à 1 166,01 euros contre 1 205,05 euros en 2024.



COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 3 mars 2026, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2025 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 2025 de 25 703,96 euros, correspondant à un résultat par part de 5,55 euros. Le dividende versé s'est élevé à 5,52 euros par part.

La baisse du résultat comptable par rapport à l'exercice 2024 s'explique principalement par la constitution au 31 décembre 2025 d'une provision pour créance douteuse de 15 456,36 euros, qui résulte du non-paiement du loyer 2025 par l'exploitant Pomerol.

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 proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance.

La société de gestion vous propose de :

- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales ;
- introduire un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI ;
- modifier les règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions règlementaires ;
- préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions ;
- préciser les règles relatives aux modalités de fonctionnement en cas d'activation du fonds de remboursement par la société de gestion.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2026 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.

***

Au terme de cet exercice, le conseil de surveillance constate que la SCPI évolue dans un environnement particulièrement contraint. L'absence de collecte, observée pour la deuxième année consécutive, limite la capacité d'investissement et freine les marges de manœuvre nécessaires à la diversification du portefeuille. Cette situation s'inscrit dans une conjoncture viticole dégradée, marquée notamment par la baisse persistante des prix des vins de Bordeaux, conséquence d'un déséquilibre durable entre l'offre et la demande, de tensions commerciales et d'une évolution des habitudes de consommation.

Dans ce contexte, la SCPI a néanmoins poursuivi une gestion prudente et rigoureuse, centrée sur la préservation de la valeur des actifs, la maîtrise des charges et le maintien d'un dialogue étroit avec les exploitants. Les efforts engagés pour renforcer la qualité des partenariats, optimiser les baux et accompagner les domaines dans leurs ajustements opérationnels constituent des leviers essentiels pour traverser cette phase de marché.

Le Conseil souligne que les fondamentaux du secteur viticole demeurent solides à long terme, portés par la montée en gamme, la valorisation des terroirs et l'intérêt croissant pour les actifs agricoles tangibles. Toutefois, la période actuelle impose une vigilance accrue, une adaptation continue et une stratégie d'allocation disciplinée.

Le conseil de surveillance tient également à réaffirmer sa confiance dans la société de gestion, tant pour la qualité de son analyse que pour la pertinence des mesures mises en œuvre face aux contraintes actuelles. Sa capacité à ajuster la stratégie, à maintenir un haut niveau d'exigence opérationnelle et à saisir les opportunités lorsque les conditions de marché et de collecte le permettront, constitue un atout déterminant pour la SCPI.

Le Conseil réaffirme enfin sa confiance dans la capacité de la SCPI à poursuivre sa mission au service des associés, dans le respect des principes de transparence, de prudence et de responsabilité qui fondent sa gouvernance.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice 2025 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Enfin, nous invitons l'ensemble des associés à participer activement à notre assemblée générale, ou à exercer leur droit de vote par correspondance ou par voie électronique.

Pour le conseil de surveillance,
Gérard BAUDIFFIER, Président

7/ 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 2025 - 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 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 3 242 400,00 euros et un bénéfice net de 25 703,96 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 25 703,96 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 10 121,42 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 35 825,38 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 25 564,04 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 10 261,34 euros.

TROISIÈME 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.

QUATRIÈME 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 2026.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150,00 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 2026.

SIXIÈME 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.

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et modification corrélative du paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article 23 « Assemblées Générales » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et de modifier corrélativement le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article 23 « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 23 : Assemblées Générales

(…)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 23 : Assemblées Générales

(…)

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Introduction d'un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI et modification de l'article 2 « Objet » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant et afin de se mettre en conformité avec l'article 10 du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 créant l'article R. 214-135-1 du Code monétaire et financier accordant un régime de sûretés réelles aux SCPI, décide de modifier en conséquence l'article 2 « Objet » des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 2 : Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 2 : Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier.

La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification des règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et de l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions règlementaires – Modification corrélative de l'article 26 « Valeurs de la Société » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide afin de se mettre en conformité avec l'article 12 du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 modifiant l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier :

- de modifier les règles relatives (i) à la durée du mandat de l'expert indépendant, (ii) à la fréquence des expertises et de l'actualisation du patrimoine immobilier de la SCPI, (iii) à la publication des valeurs de reconstitution et de réalisation ;
- de modifier corrélativement l'article 26 « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

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.

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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. »

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 faisant l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.

L'expert dont la candidature aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour une durée de six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

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 selon les modalités de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et modification corrélative du paragraphe 4) « Commission de cession » de l'article 18 « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et de modifier corrélativement le paragraphe 4) « Commission de cession » de l'article 18 « Rémunération de la Société de Gestion » de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 18 : Rémunération de la Société de Gestion

(…)

4) Commission de cession

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

- *toute mutation de parts à titre gratuit ;*
- *toute cession directe ;*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.*

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

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de cession calculée au taux de 6,25 % hors taxes sur le prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 18 : Rémunération de la Société de Gestion

(…)

4) Commission de cession

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

- *toute mutation de parts à titre gratuit,*
- *toute cession directe et*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,*

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

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de cession calculée au taux de 6,25 % hors taxes sur le prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Précision des modalités de fonctionnement en cas d'activation du fonds de remboursement par la société de gestion - Modification corrélative du paragraphe « Valeur de retrait » de l'article 8 « Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, prenant acte de la nécessité de se conformer à l'annexe V de la directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), décide :

- de préciser les modalités de fonctionnement en cas d'activation du fonds de remboursement par la société de gestion ;
- de modifier corrélativement le paragraphe « Valeur de retrait » de l'article 8 « Variabilité du Capital – Retrait » des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 8 : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital » des statuts

(…)

Valeur de retrait

(…)

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 8 : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital » des statuts

(…)

Valeur de retrait

(…)

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

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

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

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

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables à ceux proposés en annexe V de la directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- *La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;*
- *Le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

SIXIÈME 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/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**3 783 123,33**	**3 485 600,00**	**3 783 123,33**	**3 605 600,00**
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	3 485 600,00	3 783 123,33	3 605 600,00
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**	**3 485 600,00**	**3 783 123,33**	**3 605 600,00**
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	**24 412,30**	**24 412,30**	**38 103,13**	**38 103,13**
Locataires et comptes rattachés	18 547,63	18 547,63	9 488,73	9 488,73
Provisions pour dépréciation des créances	(15 456,36)	(15 456,36)		
Autres créances	21 321,03	21 321,03	28 614,40	28 614,40
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**186 584,23**	**186 584,23**	**167 798,44**	**167 798,44**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	186 584,23	186 584,23	167 798,44	167 798,44
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**210 996,53**	**210 996,53**	**205 901,57**	**205 901,57**
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(65 738,97)**	**(65 738,97)**	**(65 912,93)**	**(65 912,93)**
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	(36 207,40)	(36 207,40)	(26 703,40)	(26 703,40)
Dettes diverses	(29 531,57)	(29 531,57)	(39 209,53)	(39 209,53)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(65 738,97)**	**(65 738,97)**	**(65 912,93)**	**(65 912,93)**
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)	**3 928 380,89**		**3 923 111,97**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**3 630 857,56**		**3 745 588,64**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2024	Autres mouvements	Situation au 31/12/2025
Capital	**3 238 900,00**		**3 500,00**	**3 242 400,00**
Capital souscrit	3 238 900,00		3 500,00	3 242 400,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**674 172,78**		**1 546,77**	**675 719,55**
Prime d'émission	1 465 287,00		2 075,00	1 467 362,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(791 114,22)		(528,23)	(791 642,45)
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	**9 937,65**	**101,54**	**82,23**	**10 121,42**
Résultat de l'exercice	**101,54**	**(101,54)**	**139,92**	**139,92**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	37 031,94	(37 031,94)	25 703,96	25 703,96
Acomptes sur distribution	(36 410,19)	36 410,19	(25 564,04)	(25 564,04)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(520,21)	520,21		
Distribution des acomptes sur liquidation				
TOTAL GÉNÉRAL	**3 923 111,97**	**0,00**	**5 268,92**	**3 928 380,89**

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

9/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Loyers	66 477,16	66 098,68
Charges facturées	1 039,10	1 007,80
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**67 516,26**	**67 106,48**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 039,10	1 007,80
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	1 150,56	714,86
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**2 189,66**	**1 722,66**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**65 326,60**	**65 383,82**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		(1 079,24)
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		12 577,20
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation	0,55	
TOTAL I : Produits d'exploitation	**0,55**	**11 497,96**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	8 207,83	8 374,39
Charges d'exploitation de la société	7 718,83	12 150,71
Diverses charges d'exploitation	10 794,66	24 014,89
Dotations aux amortissements d'exploitation		(1 079,24)
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	15 456,36	
TOTAL II : Charges d'exploitation	**42 177,68**	**43 460,75**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(42 177,13)**	**(31 962,79)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	2 554,49	3 687,91
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**2 554,49**	**3 687,91**
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)	**2 554,49**	**3 687,91**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		0,56
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**0,00**	**0,56**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		77,56
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**0,00**	**77,56**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**0,00**	**(77,00)**
Résultat net (A+B+C+D)	**25 703,96**	**37 031,94**

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

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- image fidèle ;
- comparabilité et continuité d'activité (cf. paragraphe spécifique ci-dessous) ;
- régularité et sincérité ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

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.

PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Changement de méthodes comptables

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, les comptes annuels de la SCPI sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

Poste dépenses	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Divers comptes impactés par les changements de méthode	**0,00**	**12 577,20**
Commissions de souscriptions facturées	802,80	12 577,20
Imputation de ces dépenses en compte en déduction de ce même compte	(802,80)	
Transfert de charges d'exploitation		**(12 577,20)**
Imputation sur la prime d'émission des différents postes de dépenses ci-dessus par un compte de transfert de charges		(12 577,20)
Charges / produits exceptionnels		**77.00**
Charges exceptionnelles		77,56
Produits exceptionnels		(0,56)
Autres charges / produits d'exploitation	**1,82**	
Charges de gestion courante assimilées à des charges exceptionnelles	2,37	
Produits de gestion courante assimilés à des produits exceptionnels	(0,55)	

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

FAITS MARQUANTS

Néant.

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 2025, à 3 485 600,00 euros en valeur vénale occupée et 4 357 000,00 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.

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.

CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des immeubles.

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle. 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

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier.

À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Exploitation agricole	3 783 123,33	3 485 600,00	3 783 123,33	3 605 600,00
Total terrains et constructions locatives	**3 783 123,33**	**3 485 600,00**	**3 783 123,33**	**3 605 600,00**
Total général	**3 783 123,33**	**3 485 600,00**	**3 783 123,33**	**3 605 600,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Placements immobiliers	
Immobilisations locatives au 31/12/2024	**3 783 123,33**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024	**3 783 123,33**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2025	**3 783 123,33**
Immobilisations locatives au 31/12/2025	**3 783 123,33**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Néant

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Néant

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2024	Dotation 2025	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2025
Pour créances douteuses		15 456,36		15 456,36
Total		**15 456,36**		**15 456,36**

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2024	37 031,94
Report à nouveau 2024	9 937,65
Total distribuable	**46 969,59**
Distribution 2024	**36 930,40**
Reconstitution du report à nouveau(1)	**82,23**
Report à nouveau après affectation du résultat	10 121,42

(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	20 102,24
Total charges à payer	**20 102,24**

Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	819,00
Intérêts courus à recevoir	633,13
Crédit de TVA à recevoir	18 377,00
Total produits à recevoir	**19 829,13**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires : créances douteuses	**18 547,63**

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Information des associés (BT, rapport annuel)	3 742,65
Publications et annonces légales	3 686,30
Déplacements, missions, réceptions	1 904,95
Frais bancaires	1 423,18
Cotisation AMF	35,21
Rompus	2,37
Total	**10 794,66**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Néant

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion	**8 207,83**

CHARGES FINANCIÈRES

Néant

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Taxes foncières	**1 039,10**

PRODUITS FINANCIERS

Autres produits financiers	**2 554,49**

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Assurances	19,82
Taxes foncières	282,90
Honoraires divers	847,84
Total	**1 150,56**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Néant

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais administratifs)	12 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets)	8 207,83
Commission de souscription	8,00 % HT sur le montant, prime d'émission incluse	2 319,20

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

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

11/ 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 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (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		2 053 853,33	2 053 853,33
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**		**3 783 123,33**	**3 783 123,33**
Total général			**52 539,00**		**3 779 909,75**		**3 783 123,33**	**3 783 123,33**



12/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans la note « Changement de méthodes comptables ».

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 22 mai 2026
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025 s'élève à 8 207,83 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 2025 s'élève à 2 319,20 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 2025.

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 2025.

Paris-La Défense, le 22 mai 2026
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

13/ 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 institué 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'information périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (U) 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	☒ Non
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : N/A	☒ 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% d'investissements durables
☐ 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 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	☒ 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
☐ il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A	☐ 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 ?

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.

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

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 2025 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 2025, 100% des baux conclus étaient des baux d'une durée de 25 ans renouvelable.
Au 31 décembre 2025, le financement de 19,3% 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 2025, le Fonds réalisait la promotion de l'ODD n°8 auprès de 100% de ses exploitants, ce qui correspond à 95,0% 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 2025, 100% des exploitants du Fonds, ce qui correspond à 95,0 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 ?

	2024	2025
Promotion de l'ODD n°8 « Travail décent et croissance économique »	95,6%	95%
Promotion de l'ODD n°15 « Vie Terrestre »	95,6%	95%

Les évolutions des indicateurs de durabilité dépendent des acquisitions et arbitrages du Fonds, ainsi que de la variation des liquidités.

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

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.

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 2025, 100% des exploitants du Fonds, ce qui correspond à 95% 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 2025, 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 2025, 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 : 01/01/2025-31/12/2025

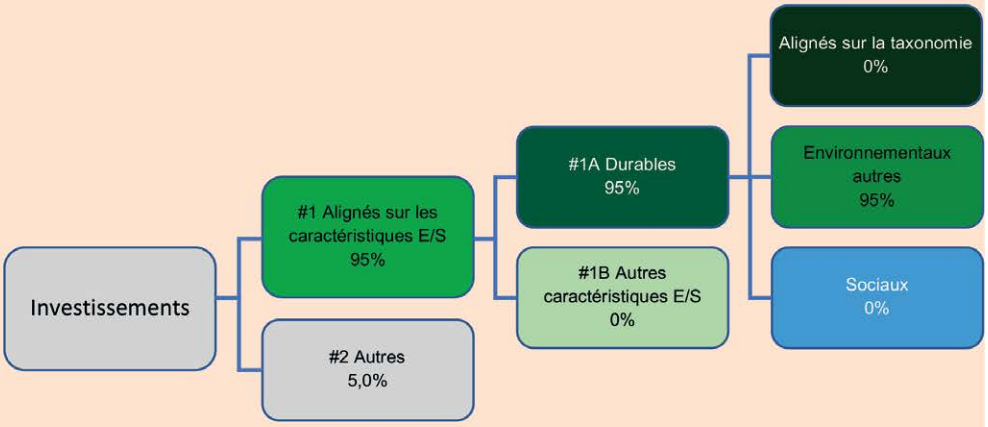
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Pomerol	Actif viticole	22,5%	France
Saint Estèphe	Actif viticole	53,2%	France
Hautvillers	Actif viticole	19,3%	France

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

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

Quelle était l'allocation des actifs ?

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



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.

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.

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

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

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

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.

[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.

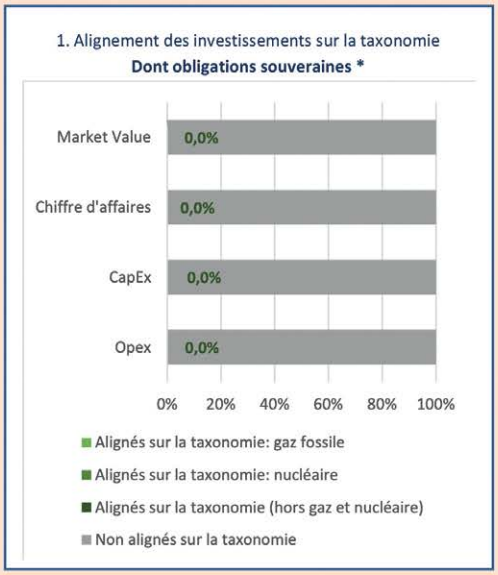
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

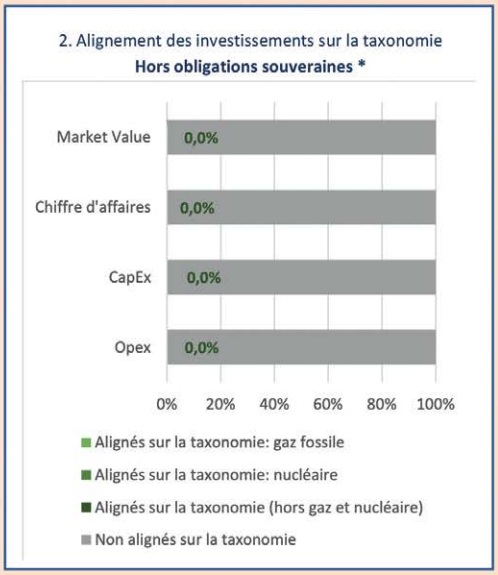
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;

- **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.

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

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

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE est de 95%.
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 2025, le Fonds échange régulièrement avec ses exploitants pour s'assurer de leurs bonnes pratiques en matière environnementale et sociale. Il s'assure notamment de la pérennisation des certifications Haute Valeur Environnementale et Agriculture Biologique de ses exploitants.

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

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 2026 - K10063 - Crédit photo : Adobe Stock