

RAPPORT ANNUEL 2021

**SCPI
UFG
PIERRE ET VACANCES
CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE**



UFG-PIERRE & VACANCES

Conseil immobilier Moselle

SCPI « Demessine / ZRR » à capital variable

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 20 juin 2022



1/	FICHE D'IDENTITÉ	2
2/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021	4
3/	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	8
4/	TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	10
5/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	13
6/	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	14
7/	TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	16
8/	TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	17
9/	COMPTES ANNUELS	18
10/	ANNEXE	21
11/	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	24
12/	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	25
13/	AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR	28



1/

FICHE D'IDENTITÉ UFG – PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE



Type de SCPI
SCPI « Demessine/ZRR » à capital variable

Siège social
128, boulevard Raspail 75006 Paris

Date de création
23 août 2007

N° immatriculation au RCS
499 651 149 RCS Paris

Date de dissolution statutaire
22 août 2106

Capital maximum statutaire
12 350 000 euros

Capital social effectif au 31/12/2021
12 302 500 euros

Visa AMF
SCPI n° 13-33 du 20 septembre 2013

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI**La Française Real Estate Managers**

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007.

Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Directoire

Philippe DEPOUX, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
David RENDALL
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

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

Commissaire aux comptes

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI**Composition du conseil de surveillance**

Bertrand de GELOES, Président
Philippe VAYSSE, Secrétaire
Christian BAGOURD
Francis DUPONT
Michelle PONCINET

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation France
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92130 Issy-les-Moulineaux

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

CONTEXTE ET ACTUALITÉ

LE GROUPE PIERRE & VACANCES CENTER PARCS

La persistance de la pandémie et ses mesures restrictives ont lourdement impacté les activités du Groupe au cours du 1^{er} semestre de l'exercice (du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2021). En particulier, l'interdiction d'exploitation des remontées mécaniques sur l'hiver, ainsi que les fermetures ou restrictions d'accès aux espaces aquatiques, restaurants et activités intérieures, sportives et de loisirs, ont obligé le Groupe à fermer la quasi-totalité de ses exploitations sur le 1^{er} semestre.

Dans ce contexte, et en l'absence de visibilité sur la sortie de crise, une procédure amiable de conciliation a été ouverte le 2 février 2021 par le Président du Tribunal de commerce de Paris. Cette procédure de prévention, à l'initiative du Groupe, avait pour objectif d'aboutir à des solutions amiables avec ses principaux partenaires, créanciers et bailleurs, sous l'égide des Conciliateurs. D'une durée initiale de 4 mois, elle a été prorogée jusqu'au 2 décembre 2021.

Simultanément, le Groupe, qui a suspendu le règlement des loyers concernés, a mené des discussions avec ses bailleurs dans la perspective de trouver des solutions communes relatives au traitement des loyers.

Sur le deuxième semestre 2021, votre SCPI a quittancé et recouvré en totalité un loyer de 325 568,25 euros hors taxes ainsi que 30 373,00 euros de charges locatives correspondant à la refacturation de la taxe foncière désormais à la charge du locataire depuis la signature du nouveau bail. Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs a, à ce jour, repris le paiement de ses loyers et a réglé l'intégralité des loyers et charges exigibles correspondants à l'année 2021.

LE GROUPE A PRÉSENTÉ LE 1^{ER} DÉCEMBRE SES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2020/2021 (DU 1^{ER} OCTOBRE 2020 AU 30 SEPTEMBRE 2021)

Après un 1^{er} semestre affecté par des mesures restrictives imposées par la de crise sanitaire, le groupe constate une reprise progressive au 3^e trimestre de l'exercice ainsi que de bonnes performances sur la période estivale. Le chiffre d'affaires des activités touristiques s'élève à 801,1 millions d'euros, en retrait de -21,7% par rapport à l'exercice précédent et de -41,3% par rapport à l'exercice 2018/2019.

Le chiffre d'affaires du pôle Center Parcs Europe enregistre une baisse de -20,4%, essentiellement liée au 1^{er} semestre de l'exercice (-70,9%), marqué par une exploitation très faible des Domaines belges, français et allemands, fermés sur une grande partie du semestre, et des offres réduites dans les Domaines néerlandais. Le 2^e semestre affiche en revanche une activité en hausse de 34,5%, validant la stratégie Réinvention de montée en gamme et de rénovation des Domaines, pour une expérience clients toujours améliorée.

Pierre & Vacances Tourisme Europe affiche un retrait de -22,4% de son chiffre d'affaires, également imputable au 1^{er} semestre de l'exercice (-69,5%). Le chiffre d'affaires est en croissance de 24,6% au 2^e semestre, avec un fort redressement de l'activité en Espagne (+103,6%) et de bonnes performances de l'activité en France (+16,3%, dont +14,2% sur l'hébergement malgré une offre en baisse de -15%).

Le Groupe affiche un résultat opérationnel courant de -307,2 millions d'euros sur le 1^{er} semestre de l'exercice. Le 2^e semestre dégage un résultat opérationnel courant positif (+70,5 millions d'euros). Le résultat opérationnel courant du Groupe s'établit ainsi à -236,7 millions d'euros sur l'ensemble de l'exercice 2020/2021 (vs. -171,5 millions d'euros en 2019/2020), pénalisé par plus de 5 mois de fermeture ou d'exploitation partielle de ses sites (vs. 2,5 mois pour l'exercice précédent).



PERSPECTIVES

Dans le cadre de son processus d'adossement, le Groupe Pierre & Vacances a annoncé avoir signé en date du 17 décembre 2021 un accord d'exclusivité avec un groupe d'investisseurs composé d'Alcentra Limited (créancier financier du Groupe), de Fidera Limited (créancier financier du Groupe), et Aream (bailleur institutionnel du Groupe).

Cet accord d'exclusivité fait suite à la remise d'une offre ferme par les Investisseurs le 8 novembre 2021.

La réalisation de cette opération permettrait principalement :

- l'injection de 200 millions d'euros de fonds propres, pour renforcer le bilan du Groupe Pierre & Vacances ;
- le désendettement massif du Groupe, avec notamment la conversion en capital de plus de 551 millions d'euros de dette non sécurisée, ce qui permettrait de retrouver un niveau d'endettement équivalent à celui qui prévalait avant la crise sanitaire ;
- la mise en place d'une nouvelle gouvernance ;

- l'externalisation de l'activité immobilière grâce à la création d'une foncière dédiée assurant le développement de nouvelles implantations.

Votre gérant suit avec une acuité particulière la finalisation de cette restructuration capitalistique. Nous vous rappelons la stratégie de sortie de la SCPI UFG-Pierre & Vacances déjà évoquée précédemment : la conclusion du nouveau bail signé en octobre 2020 pour une durée de long terme à des conditions locatives renégociées et améliorées permettra de valoriser au mieux les actifs. Dès que la situation capitalistique du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs sera stabilisée, la cession des cottages pourra être envisagée. Nous vous tiendrons informé dans les prochains bulletins semestriels notamment de l'évolution de la situation du Groupe Pierres et Vacances et de la levée de la suspension du processus de cession des lots dont la SCPI est propriétaire dans le Center Parc «Domaine des Trois Forêts».

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Capital effectif	12 302 500 €
Nombre de parts	2 590
Capitalisation	12 950 000 €
Nombre d'associés	222
Valeur de réalisation	4 818,62 €
Prix de souscription*	5 000,00 €
Valeur de retrait (prix net vendeur)	ND

Distribution de l'exercice 2021 **	150,00 €
Taux de distribution 2021 (méthode Aspim) ***	3,00 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	0,17 %
Rendement global immobilier****	3,17 %

* Le prix de souscription est initial.

** Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

*** Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

**** Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1)

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2021	2020
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	517 048,57	141 188,51
dont loyers	486 674,25	133 744,93
Total des charges	106 845,95	88 820,77
Résultat	410 202,62	52 367,74
Dividende	388 500,00	77 700,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	12 302 500,00	12 302 500,00
Total des capitaux propres	12 709 248,76	12 687 546,14
Immobilisations locatives	12 379 017,16	12 379 017,16

	Global 2021	Par part 2021
Autres informations		
Bénéfice	410 202,62	158,38*
Distribution	388 500,00	150,00*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	12 150 000,00	4 691,12
Valeur comptable	12 709 248,76	4 907,05
Valeur de réalisation	12 480 231,60	4 818,62
Valeur de reconstitution	14 437 486,83	5 574,32

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

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	12 379 017,16
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	330 231,60
Valeur comptable	12 709 248,76
Valeur comptable ramenée à une part	4 907,05

VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	12 150 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	330 231,60
Valeur de réalisation	12 480 231,60
Valeur de réalisation ramenée à une part	4 818,62

VALEUR DE RECONSTITUTION

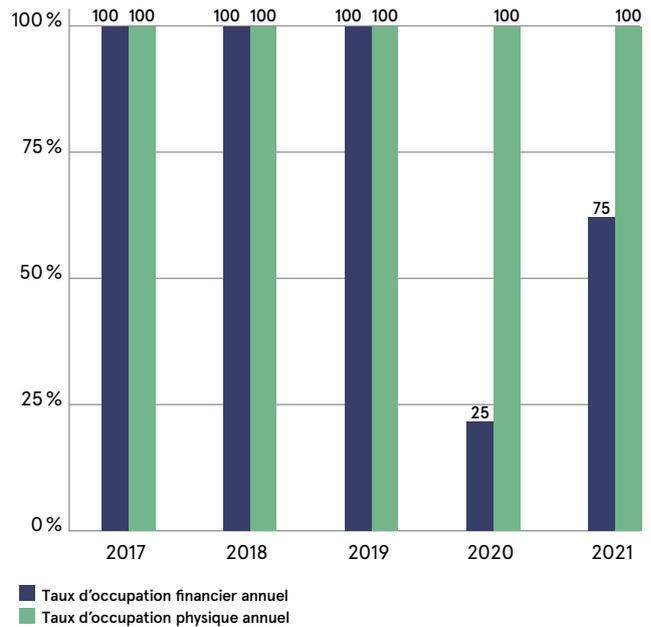
Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	12 480 231,60
Frais d'acquisition des immeubles	838 350,00
Commission de souscription	1 118 905,23
Valeur de reconstitution*	14 437 486,83
Valeur de reconstitution ramenée à une part	5 574,32

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

TAUX D'OCCUPATION

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



Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.

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 occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

MARCHÉ DES PARTS EN 2021 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	Néant	-
Parts retirées avec contrepartie	Néant	-
Parts transférées par succession et/ou donation	Néant	-

Aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice et la capitalisation de la SCPI demeure fixée à 12 950 000,00 euros répartie entre 222 associés porteurs de parts.

Il est rappelé que le marché des parts pratiqué est celui de la confrontation (c'est-à-dire échange à prix fixé en fonction des offres et des demandes inscrites dans le carnet d'ordres tenu par la société de gestion).

Seule la valeur de réalisation de 4 818,62 euros publiée par ailleurs peut servir de support à l'estimation du portefeuille détenu par les associés (notamment dans le cadre de déclaration fiscale).

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

	2021
Travaux réalisés	112,50

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

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

Au 31 décembre 2021, la surface du patrimoine détenue par UFG Pierre & Vacances est de 3 199 m².

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



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



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

	Hôtels - Loisirs	Total en €	Total en %
Régions	12 150 000,00	12 150 000,00	100 %
Total €	12 150 000,00	12 150 000,00	
Total 2020	12 150 000,00	12 150 000,00	
Total %	100 %		100 %

CHANGEMENT SUBSTANTIEL INTERVENU AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

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

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

NOMINATION DE DEUX ASSOCIÉS CANDIDATS AU PLUS EN QUALITÉ DE MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AFIN D'ATTEINDRE LE MINIMUM STATUTAIRE

Le seuil minimum statutaire de sept associés candidats n'a pas été atteint lors de la nomination des membres du conseil de surveillance en date du 24 juillet 2020. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidature a été lancé par le biais du bulletin trimestriel d'information daté du 31 janvier 2022.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de nommer au moins deux nouveaux membres du conseil de surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2025 – appelée à statuer sur les comptes de 2024.

PERSONNES PHYSIQUES :

Olivier BLICQ – 64 ans

Détenant : 3 parts
Demeurant à : Lille (59)
Profession / activité : Investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 16

Jean-Yves DAVID – 65 ans

Détenant : 3 parts
Demeurant à : Pornichet (44)
Profession / activité : investisseur privé, ancien cadre dans la fonction publique hospitalière
Nombre de mandats CS SCPI : 5

Alain EMIRIAN – 74 ans

Détenant : 10 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : ancien trader sur les marchés financiers
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

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 UFG Pierre & Vacances Conseil Immobilier Moselle, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital.

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier.

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

Risque lié au crédit.

L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement.

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit promoteur.

Risque lié à l'effet de levier.

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

Risque de gestion discrétionnaire.

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

Risque de durabilité.

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 218 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 11 484 566,23 euros (dont 9 973 866,23 euros de part fixe et 1 510 700,00 euros de part variable).

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon

discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique de rémunération a été modifiée en 2021 et intègre désormais les risques en matière de durabilité.

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet : <https://www.lfgrou.pe/clients> (Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <https://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.

Veillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/>.

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com.

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

*<https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>

4 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ¹
2017	12 302 500,00	-	2 590	222	-	5 000,00
2018	12 302 500,00	-	2 590	222	-	5 000,00
2019	12 302 500,00	-	2 590	222	-	5 000,00
2020	12 302 500,00	-	2 590	222	-	5 000,00
2021	12 302 500,00	-	2 590	222	-	5 000,00

¹ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix d'entrée au 1 ^{er} janvier (euros) ¹	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Distribution versée au titre de l'année (euros) ²	162,48	162,48	162,48	30,00	150,00
- dont distribution de report à nouveau (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ³	3,25%	3,25%	3,25%	0,60%	3,00%
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)					
Taux de distribution (méthode Aspim) (en %) ⁴					3,00%
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁵	68,82	80,58	90,46	80,68	89,06

¹ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

² Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

³ Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées);

(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

⁴ Nouvelle réglementation ASPIM : 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, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées);

(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁵ Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} 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 de parts (euros HT)
2017	-	-	-	-	50,00
2018	-	-	-	-	65,94
2019	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	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	202,48	99,99	202,86	100,00	204,64	100,00	51,64	100,00	187,91	100,00
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,01	0,01								
Produits divers							0,00	0,00	0,00	0,00
Total des revenus	202,49	100,00	202,86	100,00	204,64	100,00	51,64	100,00	187,91	100,00
Charges										
Commission de gestion	10,12	5,00	10,13	5,00	10,23	5,00	5,16	10,00	18,79	10,00
Autres frais de gestion*	4,88	2,41	6,73	3,32	6,06	2,96	5,67	10,98	7,31	3,89
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					4,44	2,17	1,35	2,62	0,04	0,02
Charges immobilières non récupérées	11,52	5,69	11,75	5,79	11,55	5,65	19,24	37,25	3,38	1,80
Sous total - charges externes	26,52	13,10	28,62	14,11	32,29	15,78	31,42	60,85	29,53	15,71
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens										
- dotation nette aux autres provisions**										
Sous total - charges internes										
Total des charges	26,52	13,10	28,62	14,11	32,29	15,78	31,42	60,85	29,53	15,71
Résultat	175,97	86,90	174,24	85,89	172,35	84,22	20,22	39,15	158,38	84,29
Variation du report à nouveau	13,49	6,66	11,76	5,80	9,88	4,83	(9,78)	(18,94)	8,38	4,46
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	162,48	80,24	162,48	80,09	162,48	79,40	30,00	58,09	150,00	79,83
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	162,48	80,24	162,48	80,09	162,48	79,40	30,00	58,09	150,00	79,83

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2020*	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	12 950 000,00		12 950 000,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(154 882,00)		(154 882,00)
Achats d'immeubles	(12 379 017,16)		(12 379 017,16)
Achats de parts de sociétés immobilières	(316 538,52)		(316 538,52)
Sommes restant à investir	99 562,32		99 562,32

* Depuis l'origine de la société.

4 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

PERSONNES PHYSIQUES

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2021 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	523 489
Autres charges déductibles	62 728
Revenu net	460 761
Soit par part pleine jouissance	177,90
Revenu financier	En euros
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	410 202,62
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	410 202,62

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	410 202,62
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	410 202,62

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 ^{er} janvier 2022 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
4 559,47	4 559,47

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2022.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2021, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2021								
Fournisseurs		54 035,32						54 035,32
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		54 035,32						54 035,32
Échéances au 31/12/2020								
Fournisseurs		15 059,99						15 059,99
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		15 059,99						15 059,99

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

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

DISSOLUTION ANTICIPÉE DE LA SCPI

La durée de placement recommandée de la SCPI ayant été dépassée et le bail commercial avec la société Center Parcs ayant été renouvelé en octobre 2020, la société de gestion envisage de débiter les opérations de cession du patrimoine.

Pour ce faire, nous vous avons convoqué afin de prononcer la dissolution anticipée de la SCPI et de nommer La Française Real Estate Managers en qualité de liquidateur avec les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation et de cession du patrimoine, de maintenir l'expert immobilier, les commissaires aux comptes Titulaire et Suppléant, pour la durée des opérations de liquidation et de maintenir les membres du conseil de surveillance dernièrement élus pour la durée de leur mandat en cours soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2023 appelée à statuer sur les comptes de 2022.

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 2021.

La société de gestion nous ayant fourni toutes informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires, nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent :

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La décision ayant été prise, dès la fin de l'année 2009, de ne plus augmenter le capital de la SCPI, ce dernier est demeuré fixé à 12 302 500,00 euros.

Le marché des parts n'a enregistré aucune transaction et aucune part n'était en attente de retrait au 31 décembre 2021.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Nous vous rappelons que le patrimoine de notre SCPI, constitué de 45 cottages situés dans le Domaine des Trois Forêts en Moselle, est loué depuis le 30 décembre 2009, à la société Center Parcs suivant un bail commercial permettant l'exploitation touristique.

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2021, à 12 150 000,00 euros, exprimée hors droits et hors frais conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité. Cette valeur est stable par rapport à l'exercice précédent.

Pour rappel, la société de gestion a indiqué s'être rapprochée du preneur afin de contractualiser la suite de leurs relations. Ainsi un nouveau bail portant sur les 45 cottages a été signé le 8 octobre 2020. Les conditions de ce nouveau bail, entré en vigueur le 1^{er} octobre 2020, sont favorables, malgré un contexte dans lequel les activités touristiques sont impactées par les conséquences de la crise sanitaire liées à la Covid 19.

La persistance de l'épidémie au cours du 1^{er} semestre 2021 a conduit à de nouvelles restrictions (couvre-feu, limite de déplacements...) pénalisant grandement l'ensemble des opérateurs du tourisme. Par ailleurs, l'interdiction d'exploitation des remontées mécaniques cet hiver, ainsi que l'interdiction d'accès aux espaces aquatiques, restaurants et activités intérieures, sportives et de loisirs, ont obligé le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs à fermer la quasi-totalité des Domaines Center Parcs sur le semestre.

La société de gestion a eu des échanges nourris avec les représentants du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs durant le 1^{er} semestre 2021. Afin de préserver les intérêts des associés tout en permettant à l'exploitant de traverser cette crise qui affecte particulièrement le secteur du tourisme, la société de gestion a négocié une franchise de 2,5 mois, correspondant à la période du 16 janvier 2021 jusqu'au 31 mars 2021. Les demandes initiales de l'exploitant portaient sur 4,5 mois de franchise.

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs a, à ce jour, repris le paiement de ses loyers et a réglé l'intégralité des loyers et charges exigibles correspondants à l'année 2021.

Enfin, la société de gestion indique suivre avec une acuité particulière la finalisation de la restructuration capitalistique du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs, cela afin d'envisager la cession prochaine des actifs détenus par la SCPI.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 8 mars 2022, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2021.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2021 se solde par un bénéfice de 410 202,62 euros, soit 158,38 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2021 s'est élevée à 150 euros par part.

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

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 8 mars 2022 est soumis à votre approbation. Ce projet n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2021 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

**Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Bertrand de GELOES, 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 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2021 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 410 202,62 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 410 202,62 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 208 966,66 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 619 169,28 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 388 500 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 230 669,28 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 12 709 248,76 euros, soit 4 907,05 euros par part ;
- valeur de réalisation : 12 480 231,60 euros, soit 4 818,62 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 14 437 486,83 euros, soit 5 574,32 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de 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 € 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 2022.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Nomination de deux associés candidats au moins ou de sept associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance afin d'atteindre le minimum statutaire

L'assemblée générale, prenant acte que le seuil minimum statutaire de sept associés candidats n'ayant pas été atteint lors la nomination des membres du conseil de surveillance en date du 24 juillet 2020, décide de nommer au moins deux nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de 2024 : (seront nommés les sept associés candidats au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Olivier BLICQ		
Jean-Yves DAVID		
Alain EMIRIAN		

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

8 / TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Dissolution anticipée de la société – Nomination, pouvoirs et rémunération du Liquidateur

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

- prononce la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable à compter de ce jour, conformément aux dispositions des articles 1844-7 et 1844-8 du Code civil ;
- la société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Durant cette période, la Dénomination sociale, suivie de la mention « Société en liquidation », ainsi que le nom du Liquidateur devra figurer sur les actes et documents destinés aux tiers ;
- prend acte que, du fait de la dissolution et conformément à l'article XXVII des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers, deviendra Liquidateur sans limitation de durée et qu'elle disposera des pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation dans les conditions prévues aux statuts et en se conformant aux dispositions légales, qu'elle pourra réaliser tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettie à aucune forme ou formalité juridique, décide de fixer et de décomposer comme suit la rémunération du liquidateur :
 - pour la gestion des biens sociaux : de maintenir la rémunération inchangée, soit à 10 % HT des recettes locatives annuelles HT,
 - pour la gestion de la trésorerie : de maintenir la rémunération à 10 % HT des produits financiers annuels,
 - pour la réalisation de l'actif social : 1,25 % HT du montant annuel des ventes ;
- décide que le siège social de la société UFG Pierre & Vacances Conseil Immobilier Moselle reste fixé au 128, boulevard Raspail - 75006 Paris où la correspondance et tous les actes et documents relatifs à la liquidation devront être adressés et notifiés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Confirmation des commissaires aux comptes pour la durée de leur mandat restant à courir

L'assemblée générale, à compter de la dissolution de la société, confirme dans leurs fonctions de commissaires aux comptes :

- titulaire de la société DELOITTE & ASSOCIES ;
- suppléant de la société B.E.A.S.

Et ce, pour la durée de leur mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2025.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Confirmation de l'expert immobilier pour la durée de leur mandat restant à courir

L'assemblée générale, à compter de la dissolution de la société, confirme la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, dans ses fonctions d'expert immobilier et ce, pour la durée de son mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2025.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Confirmation des membres du conseil de surveillance pour la durée de leur mandat restant à courir

L'assemblée générale, à compter de la dissolution de la société, confirme les membres du conseil de surveillance dernièrement élus, dans leurs fonctions, et ce, pour la durée de leur mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2022.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

9/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	12 379 017,16	12 150 000,00	12 379 017,16	12 150 000,00
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	12 379 017,16	12 150 000,00	12 379 017,16	12 150 000,00
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)	12 379 017,16	12 150 000,00	12 379 017,16	12 150 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation	14 463,97	14 463,97	14 463,97	14 463,97
Actifs immobilisés				
associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	14 463,97	14 463,97	14 463,97	14 463,97
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	8 816,29	8 816,29	18 493,08	18 493,08
Locataires et comptes rattachés			7 441,50	7 441,50
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	8 816,29	8 816,29	11 051,58	11 051,58
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	667 295,13	667 295,13	469 329,91	469 329,91
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	667 295,13	667 295,13	469 329,91	469 329,91
Total III (Actifs d'exploitation)	690 575,39	690 575,39	502 286,96	502 286,96
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(360 343,79)	(360 343,79)	(193 757,98)	(193 757,98)
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	(54 035,32)	(54 035,32)	(15 059,99)	(15 059,99)
– Fournisseurs et comptes rattachés	(54 035,32)	(54 035,32)	(15 059,99)	(15 059,99)
– Locataires et comptes rattachés				
Dettes diverses	(306 308,47)	(306 308,47)	(178 697,99)	(178 697,99)
Total IV (passifs d'exploitation)	(360 343,79)	(360 343,79)	(193 757,98)	(193 757,98)
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)				
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	12 709 248,76		12 687 546,14	
Valeur estimée du patrimoine		12 480 231,60		12 458 528,98

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)¹

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
Capital	12 302 500,00			12 302 500,00
Capital souscrit	12 302 500,00			12 302 500,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	176 079,48			176 079,48
Prime d'émission	647 500,00			647 500,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(471 420,52)			(471 420,52)
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	234 298,92	(25 332,26)		208 966,66
Résultat de l'exercice	(25 332,26)	25 332,26	21 702,62	21 702,62
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	52 367,74	(52 367,74)	410 202,62	410 202,62
Acomptes sur distribution	(77 700,00)	77 700,00	(388 500,00)	(388 500,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
Total général	12 687 546,14		21 702,62	12 709 248,76

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

9/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits immobiliers		
Loyers	486 674,25	133 744,93
Charges facturées	30 373,00	7 441,50
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	517 047,25	141 186,43
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	30 373,00	7 441,50
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	112,50	3 500,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	8 765,00	49 824,50
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Total II : Charges immobilières	39 250,50	60 766,00
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	477 796,75	80 420,43
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Total I : Produits d'exploitation		
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	48 667,43	13 374,49
Charges d'exploitation de la société	9 175,38	6 503,95
Diverses charges d'exploitation	9 752,09	8 175,04
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
Total II : Charges d'exploitation	67 594,90	28 053,48
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(67 594,90)	(28 053,48)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers		
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières		
Résultat financier C = (I - II)		
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	1,32	2,08
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	1,32	2,08
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0,55	1,29
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0,55	1,29
Résultat exceptionnel D = (I - II)	0,77	0,79
Résultat net (A+B+C+D)	410 202,62	52 367,74

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

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.

RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE

La rémunération statutaire de la gestion et de l'administration de la SCPI UFG Pierre & Vacances Conseil Immobilier Moselle est fixée à 10 % maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société. Sur cette base, la commission au titre de l'exercice s'élève à 48 667,43 euros HT.

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 Auguste- Thouard Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2021 des immeubles locatifs : 12 150 000,00 euros.

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Compte tenu que les SCPI résidentielles achètent des actifs neufs et que ces SCPI ont vocation à être liquidées au terme statutaire correspondant peu ou prou au terme de la garantie décennale, il a été décidé de ne pas appliquer de provisions pour gros entretien.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100% de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : Hypothèque, Privilège de prêteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces 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.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2022 s'est également ouvert dans un contexte de pandémie liée à la Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français. À ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la société.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Hôtels-Loisirs	12 379 017,16	12 150 000,00	12 379 017,16	12 150 000,00
Total	12 379 017,16	12 150 000,00	12 379 017,16	12 150 000,00
Total général	12 379 017,16	12 150 000,00	12 379 017,16	12 150 000,00

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2020	12 379 017,16
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2020	12 379 017,16
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2021	12 379 017,16
Immobilisations locatives au 31/12/2021	12 379 017,16
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2020	14 463,97
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2020	14 463,97
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021	14 463,97
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021	14 463,97

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2020 (euros)	Dotation 2021 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)
Total				Néant

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2020	52 367,74
Report à nouveau 2020	234 298,92
Total distribuable	286 666,66
Distribution 2020	77 700,00
Report à nouveau après affectation du résultat	208 966,66

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	18 277,00
Total	18 277,00

Produits à recevoir	
Total	Néant

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Total	Néant
--------------	--------------

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Total	1 000,00
--------------	-----------------

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	0,55
Total	0,55

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rompus	1,32
Total	1,32

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions bancaires reçues des locataires	
Total	322 212,00

11 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

L'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant la valeur estimée du patrimoine, 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.

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Hôtels-loisirs							
Domaine des Trois Forêts (Bois des Harcholins) 57830 FRAQUELFING ET HATTIGNY	30/09/2009	100,00%	947,95	3 616 554,01		3 616 554,01	3 616 554,01
Domaine des Trois Forêts (Bois des Harcholins) 57830 FRAQUELFING ET HATTIGNY	30/12/2008	100,00%	1 489,50	5 889 549,30		5 889 549,30	5 889 549,30
Domaine des Trois Forêts (Bois des Harcholins) 57830 FRAQUELFING ET HATTIGNY	30/03/2009	100,00%	761,55	2 872 913,85		2 872 913,85	2 872 913,85
Total Hôtels-Loisirs			3 199,00	12 379 017,16		12 379 017,16	12 379 017,16
Total			3 199,00	12 379 017,16		12 379 017,16	12 379 017,16

12 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier UFG - PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier UFG - PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « 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 et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

12 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

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

influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Paris-La Défense, le 20 mai 2022

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 2021

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Aux associés,

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 avisés 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 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1) Un montant de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2021 s'élève à 48 667,43 euros HT.

- 2) Un montant de 7,75 % HT du montant prime d'émission incluse de chaque souscription au titre de la commission de souscription.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

- 3) Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière.

Elle correspond à un montant de 1,25 % HT maximum du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

Paris-La Défense, le 20 mai 2022

Le commissaire aux comptes
Deloitte & associés
Sylvain GIRAUD

13 / AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR

Lorsque vous investissez dans cette SCPI de type « Loi Demessine / ZRR », dénommée UFG - Pierre & Vacances Conseil Immobilier Moselle, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

Le patrimoine de la SCPI n'est pas aussi diversifié que dans une SCPI classique, puisqu'il est constitué d'une seule classe d'actif, des cottages d'une résidence de tourisme, dont la gestion et l'exploitation seront assurées par la société Center Parcs France SCS.

La valeur du patrimoine et la renégociation des baux seront de ce fait directement liées à la gestion et à l'exploitation du parc, confié à l'expertise de diverses sociétés du Groupe et Pierre & Vacances.

L'investissement de la SCPI dans le Center Parcs de la Moselle repose sur les qualités d'exploitation du site par le Groupe Pierre & Vacances.

Aucune garantie d'exploitation n'est donnée aux investisseurs par le Groupe Pierre & Vacances. La valeur de l'investissement

réalisé par la SCPI, sa mise en valeur et les conditions de revente du patrimoine dépendront de cette exploitation.

Votre investissement vous permet de bénéficier de l'avantage fiscal exposé dans la note d'information, au paragraphe « Régime fiscal ». Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale, car l'économie d'impôts dépend de votre taux d'imposition.

Comme pour toute SCPI, il s'agit d'un placement à long terme.

Dans le cadre de l'avantage fiscal "Demessine / ZRR", vous devrez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la location du dernier lot acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Compte tenu des acquisitions qui seront réalisées en vente en l'état futur d'achèvement et de la durée du chantier de construction, la durée de conservation minimum de votre investissement se trouvera majorée de 2 années environ ; celle-ci sera donc de 11 ans minimum.



LA FRANÇAISE

INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

128 boulevard Raspail 75006 Paris
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com

Une société du Groupe La Française
www.la-francaise.com