



# RAPPORT ANNUEL 2022

**SCPI**

**UFG PIERRE ET VACANCES  
CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE**



**LA FRANÇAISE**  
INVESTING TOGETHER

# UFG-PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE

## SCPI « DEMESSINE/ZRR » À CAPITAL VARIABLE EN LIQUIDATION

### Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2023



#### NOUVEAUTÉ

Depuis la crise sanitaire, nous avons constaté une baisse sensible de la fréquentation des assemblées générales.

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

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

<b>1/</b>	<b>FICHE D'IDENTITÉ</b>	2
<b>2/</b>	<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022</b>	4
<b>3/</b>	<b>GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE</b>	10
<b>4/</b>	<b>TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	12
<b>5/</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	15
<b>6/</b>	<b>TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>	16
<b>7/</b>	<b>COMPTES ANNUELS</b>	18
<b>8/</b>	<b>ANNEXE</b>	21
<b>9/</b>	<b>TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE</b>	24
<b>10/</b>	<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	25
<b>11/</b>	<b>AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR</b>	28



# 1 / FICHE D'IDENTITÉ



**Type de SCPI**  
SCPI « Demessine/ZRR »  
à capital variable en liquidation

**Siège social**  
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

**Date de création**  
23 août 2007

**No 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 31/12/2022**  
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  
Thierry MOLTON, Directeur Général  
Guillaume ALLARD  
Franck MEYER  
David RENDALL  
Thierry SEVOUMIANS

**Conseil de surveillance**

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

**Commissaire aux comptes**

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

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

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

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

Olivier BLICQ  
Jean-Yves DAVID  
Alain EMIRIAN

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024

**EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI**

Auguste-Thouard Expertise  
50 cours de l'île Seguin  
92100 Boulogne-Billancourt

**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 2022

### CONTEXTE & ACTUALITÉ

#### LE GROUPE PIERRE & VACANCES CENTER PARCS

**Le Groupe a présenté le 1<sup>er</sup> décembre dernier les résultats annuels de 2021/2022**

Après un très bon premier semestre et un chiffre d'affaires en hausse de +141 % par rapport au premier semestre de l'exercice précédent, la dynamique de croissance de l'activité s'est poursuivie au second semestre (+39 % par rapport au second semestre de l'exercice précédent). Sur l'exercice 2021/2022, le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 1 769,9 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 1 202 millions d'euros sur l'exercice 2021/2022, représentant près du double du chiffre d'affaires enregistré sur l'exercice précédent. L'activité sur l'exercice est supérieure à celle d'avant crise, avec un chiffre d'affaires hébergement en hausse de 12,6 % par rapport à celui de l'exercice 2018/2019 dont :

• **Center Parcs : +25,5 %**

Ces résultats sont attribuables à une augmentation du prix moyen de vente (+23 %), grâce à la diversification de l'offre de l'entreprise vers des produits de gamme supérieure. Le taux d'occupation moyen a été de 75,4 % (contre 76 % pour l'exercice 2018/2019).

• **Pierre & Vacances : -3,8 %** dans un contexte de baisse de l'offre avec la fermeture de plusieurs Pierres & Vacances non rentables (-17 % de chambres à commercialiser).

Ces résultats sont le fruit d'une augmentation du prix moyen de vente (+23 %), grâce à la montée en gamme engagée dans le plan stratégique du Groupe. Le taux d'occupation moyen s'est élevé à 75,4 % (contre 76 % pour l'exercice 2018/2019).

• **Adagio : -4,3 %**

Au cours de l'exercice, le prix moyen de vente a augmenté de 4,9 % et le taux d'occupation a été de 72,4 % (contre 78,8 % pour l'exercice 2018/2019).

Sur l'exercice 2021/2022, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 342,2 millions d'euros, soit une augmentation de +88,4 % par rapport à l'exercice 2020/2021 et de 15,1 % par rapport à l'exercice 2018/2019, notamment liée aux performances de Maeva (chiffre d'affaires représentant près de trois fois celui enregistré sur l'exercice 2019).

Ces résultats solides confirment la pertinence des choix stratégiques du Groupe et la qualité de son offre touristique, qui répond aux besoins changeants de ses clients en matière de tourisme local.

Hors bénéfice des produits non-récurrents, l'EBITDA ajusté de l'exercice 2021/2022 s'établit à 105 millions d'euros, en progression par rapport à l'exercice 2018/2019 (79 millions d'euros).

**Le Groupe a réalisé un résultat net de 325,0 millions d'euros, grâce à l'amélioration de ses performances opérationnelles et à la conversion de dette en capital dans le cadre de sa restructuration.**

#### FINALISATION ET SUCCÈS DES OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION ET NOMINATION D'UNE NOUVELLE GOUVERNANCE

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs annonce la finalisation et le succès de ses opérations de restructuration capitalistique et financière. Avec une gouvernance entièrement renouvelée, le Groupe dispose des ressources nécessaires à la mise en œuvre de son Plan Stratégique de transformation « Réinvention ».

Le Groupe a finalisé le 16 septembre 2022 l'injection de nouvelles liquidités, le retraitement de l'endettement et le nouveau financement dans le cadre de sa réalisation définitive :

- apports de fonds propres d'environ 200 millions d'euros ;
- désendettement massif du Groupe avec notamment la conversion en capital de 555 millions d'euros de dette ;
- émission et attribution gratuite de 42 321 972 bons de souscription d'actions de la Société (les « BSA Actionnaires ») au profit de l'ensemble de ses actionnaires justifiant d'une inscription en compte de leurs actions le 5 août 2022 ;
- émission de 41 934 100 bons de souscription d'actions de la Société (les « BSA Créanciers ») à l'occasion de leur détachement des actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital de conversion susmentionnée ;
- émission et l'attribution gratuite de 39 107 134 bons de souscription d'actions de la Société (les « BSA Garants ») au profit d'Alcentra et de Fidera, lesquels ont été exercés par ces derniers à ce jour, donnant lieu à l'émission d'autant d'actions ordinaires nouvelles de la Société ;
- mise en place d'un nouveau financement d'un montant global maximum en principal d'environ 300 millions d'euros.

#### PAIEMENT DES LOYERS

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 sur l'année 2022.

## PERSPECTIVES

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 a débuté les opérations de cession du patrimoine.

Pour mémoire, nous vous rappelons tout d'abord que lors de l'assemblée générale du 4 juillet 2022, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable. Aux termes des résolutions adoptées, votre gérant dispose des pouvoirs à l'effet de rechercher un ou plusieurs acquéreurs pour les actifs détenus par votre SCPI.

Nous vous rappelons la stratégie de sortie de la SCPI UFG-Pierre & Vacances Conseil Immobilier Moselle déjà évoquée précédemment : la conclusion du nouveau bail en octobre 2020 pour une durée de long terme à des conditions locatives renégociées et améliorées permet de valoriser au mieux les actifs. La situation du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs étant désormais stabilisée, la cession des cottages peut être à nouveau envisagée. Nous avons dès lors entamé le processus de cession des actifs de votre SCPI et nous vous tiendrons informé dans les prochains mois de son évolution.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2022

Capital	12 302 500 €
Nombre de parts	2 590
Capitalisation	12 950 000 €
Nombre d'associés	224
Valeur de réalisation	4 740,14 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	5 000,00 €

Prix acquéreur	3 384,69 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	2 973,88 €
Distribution de l'exercice 2022 <sup>(2)</sup>	201,00 €
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) <sup>(3)</sup>	4,02 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	-1,63 %
Rendement global immobilier <sup>(4)</sup>	2,39 %

<sup>(1)</sup> Le prix de souscription est initial.

<sup>(2)</sup> Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

<sup>(3)</sup> 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 part acquéreur moyen de l'année N-1.

<sup>(4)</sup> 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

	2022 (en euros)	2021 (en euros)
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	691 637,27	517 048,57
dont loyers	661 205,25	486 674,25
Total des charges	113 501,75	106 845,95
Résultat	578 135,52	410 202,62
Distribution	520 590,00	388 500,00
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	12 302 500,00	12 302 500,00
Total des capitaux propres	12 766 794,28	12 709 248,76
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	12 379 017,16	12 379 017,16

	Global 2022 (en euros)	Par part 2022 (en euros)
<b>Autres informations</b>		
Résultat	578 135,52	223,22 <sup>(1)</sup>
Distribution	520 590,00	201,00 <sup>(1)</sup>

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

	Global 2022 (en euros)	Par part 2022 (en euros)
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	12 150 000,00	4 691,12
Valeur comptable	12 766 794,28	4 929,26
Valeur de réalisation	12 276 961,92	4 740,14
Valeur de reconstitution	14 197 632,16	5 481,71



# 2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022

## VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN 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	12 379 017,16
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	387 777,12
<b>Valeur comptable</b>	<b>12 766 794,28</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>4 929,26</b>

### 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	11 889 184,80
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	387 777,12
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>12 276 961,92</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>4 740,14</b>

### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	12 276 961,92
Frais d'acquisition des immeubles	820 353,75
Commission de souscription	1 100 316,49
<b>Valeur de reconstitution<sup>(1)</sup></b>	<b>14 197 632,16</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>5 481,71</b>

<sup>(1)</sup> Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

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

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	48	-
Parts retirées	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	9	0,35 %

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la durée de détention des parts dont les associés sont titulaires

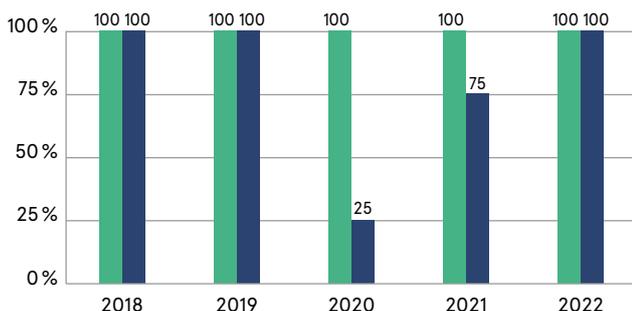
conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de la SCPI UFG-Pierre & Vacances. Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, peuvent néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse, le prix établi, inférieur à la valeur de réalisation publiée, prend en compte l'absence d'avantage fiscal transmis à l'acquéreur.

**Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2022 ressort à 3 340 euros par part.**

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation moyens calculés soient en fonction des loyers, 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 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.

### TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

2022	En euros
Travaux réalisés	Néant

■ Taux d'occupation physique annuel  
■ Taux d'occupation financier annuel

## EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

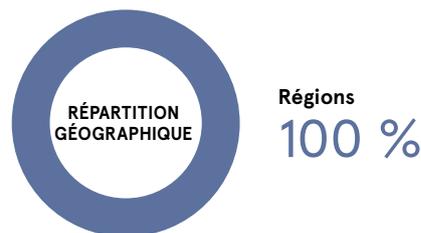
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, la surface du patrimoine détenue par UFG-Pierre & Vacances est de 3 199 m<sup>2</sup>.

#### Répartition par nature de locaux



#### Répartition géographique



### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022<sup>(1)</sup>

	Hôtels, tourisme et loisirs	Total en €	Total en %
Régions	12 150 000,00	12 150 000,00	100,00 %
<b>Total €</b>	<b>12 150 000,00</b>	<b>12 150 000,00</b>	
Total 2021	12 150 000,00	12 150 000,00	
<b>Total %</b>	<b>100,00 %</b>		<b>100,00 %</b>

<sup>(1)</sup> Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital).

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

### DISSOLUTION ANTICIPÉE DE LA SOCIÉTÉ

Lors de l'assemblée générale du 4 juillet 2022, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable.

## ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

## RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

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

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

# 2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022

## EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du conseil de surveillance de :

Christian BAGOURD  
Bertrand de GELOES  
Francis DUPONT  
Michelle PONCINET  
Philippe VAYSSE

expirent à l'issue de la présente assemblée.

Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2023.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder à la nomination de quatre associés candidats au moins et neuf associés candidats au plus qui seront élus pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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

### PERSONNES PHYSIQUES

#### Christian BAGOURD – 70 ans

Détenant : 20 parts  
Demeurant à : Saint-Grégoire (35)  
Profession/activité : retraité  
de la fonction publique hospitalière  
Nombre de mandat CS SCPI : 1  
Membre sortant

#### Philippe CABANIER – 51 ans

Détenant : 1 part  
Demeurant à : Toulouse (31)  
Profession/activité : directeur  
financier, investisseur privé  
Nombre de mandat CS SCPI : 1

#### Bertrand de GELOES – 75 ans

Détenant : 10 parts  
Demeurant à : Vannes (56)  
Profession/activité : ancien  
chef d'entreprise dans le transport  
Nombre de mandats CS SCPI : 12  
Président sortant

#### Francis DUPONT – 76 ans

Détenant : 10 parts  
Demeurant à : Reims (51)  
Profession/activité : cadre retraité  
Nombre de mandat CS SCPI : 1  
Membre sortant

#### Michelle PONCINET – 72 ans

Détenant : 50 parts  
Demeurant à : Aix-les-Bains (73)  
Profession/activité : cadre retraitée  
Nombre de mandat CS SCPI : 1  
Membre sortant

#### Philippe VAYSSE – 68 ans

Détenant : 10 parts  
Demeurant à : Paris 17<sup>e</sup> (75)  
Profession/activité : avocat fiscaliste  
Nombre de mandat CS SCPI : 1  
Secrétaire sortant





A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for writing.

# 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, 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](http://www.la-francaise.com).

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

### RÉMUNÉRATION

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

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 232 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 12 876 895,35 euros (dont 10 731 218,60 euros de part fixe et 2 145 676,75 euros de part variable).

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des

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

La politique de rémunération a été revue en 2022 et le seuil au-delà duquel 50 % de la rémunération variable doit être étalée sur 3 ans pour le personnel identifié est passé de 200 à 100 000 euros.

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

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

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française<sup>(1)</sup>.

### 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.

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](mailto: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.

<sup>(1)</sup> [https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique\\_de\\_remuneration\\_LFAM\\_LFREM.pdf](https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.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 <sup>(1)</sup>
2018	12 302 500,00		2 590,00	222,00		5 000,00
2019	12 302 500,00		2 590,00	222,00		5 000,00
2020	12 302 500,00		2 590,00	222,00		5 000,00
2021	12 302 500,00		2 590,00	222,00		5 000,00
2022	12 302 500,00		2 590,00	224,00		3 384,69

<sup>(1)</sup> Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix d'entrée au 1 <sup>er</sup> janvier (euros) <sup>(1)</sup>	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Dividende versé au titre de l'année (euros) <sup>(2)</sup>	162,48	162,48	30,00	150,00	201,00
- dont distribution de report à nouveau (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(3)</sup>	3,25 %	3,25 %	0,60 %	3,00 %	4,02 %
Taux de distribution (méthode ASPIM) (en %) <sup>(4)</sup>				3,00 %	4,02 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) <sup>(5)</sup>	80,58	90,46	80,68	89,06	111,28

<sup>(1)</sup> Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

<sup>(2)</sup> Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(5)</sup> 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 <sup>er</sup> 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)
2018					65,94
2019					
2020					
2021					
2022					50,00

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	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
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	202,86	100,00	204,64	100,00	51,64	100,00	187,91	100,00	255,29	100,00
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire										
Produits divers										
<b>Total des revenus</b>	<b>202,86</b>	<b>100,00</b>	<b>204,64</b>	<b>100,00</b>	<b>51,64</b>	<b>100,00</b>	<b>187,91</b>	<b>100,00</b>	<b>255,29</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges</b>										
Commission de gestion	10,13	5,00	10,23	5,00	5,16	10,00	18,79	10,00	12,70	4,97
Autres frais de gestion <sup>(1)</sup>	6,73	3,32	6,06	2,96	5,67	10,98	7,31	3,89	19,37	7,59
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			4,44	2,17	1,35	2,62	0,04	0,02		
Charges immobilières non récupérées	11,75	5,79	11,55	5,65	19,24	37,25	3,38	1,80		
<b>Sous total - charges externes</b>	<b>28,61</b>	<b>14,11</b>	<b>32,29</b>	<b>15,78</b>	<b>31,42</b>	<b>60,85</b>	<b>29,53</b>	<b>15,71</b>	<b>32,07</b>	<b>12,56</b>
<b>Charges internes</b>										
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens										
- dotation nette aux autres provisions <sup>(2)</sup>										
<b>Sous total - charges internes</b>										
<b>Total des charges</b>	<b>28,61</b>	<b>14,11</b>	<b>32,29</b>	<b>15,78</b>	<b>31,42</b>	<b>60,85</b>	<b>29,53</b>	<b>15,71</b>	<b>32,07</b>	<b>12,56</b>
<b>Résultat</b>	<b>174,25</b>	<b>85,89</b>	<b>172,35</b>	<b>84,22</b>	<b>20,22</b>	<b>39,15</b>	<b>158,38</b>	<b>84,29</b>	<b>223,22</b>	<b>87,44</b>
Variation du report à nouveau	11,76	5,80	9,88	4,83	(9,78)	(18,94)	8,38	4,46	22,22	8,70
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	162,48	80,09	162,48	79,40	30,00	58,09	150,00	79,83	201,00	78,73
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	162,48	80,09	162,48	79,40	30,00	58,09	150,00	79,83	201,00	78,73

<sup>(1)</sup> Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du liquidateur, 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.

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

### EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2021 <sup>(1)</sup>	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
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)
Frais d'acquisition des immobilisations	(316 538,52)		(316 538,52)
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>99 562,32</b>		<b>99 562,32</b>

<sup>(1)</sup> Depuis l'origine de la société.

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

## DÉCLARATION FISCALE

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

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

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2022 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

### PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	691 635
Autres charges déductibles	304 941
Revenu net	386 694
Soit par part en pleine jouissance	149,30

Revenu financier	En euros
Revenu	Néant
Soit par part en pleine jouissance	Néant
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

### PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC <sup>(1)</sup>	578 136
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	578 136

<sup>(1)</sup> Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS <sup>(1)</sup>	578 136
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	578 136

<sup>(1)</sup> Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 <sup>er</sup> janvier 2023 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
2 800,58	2 800,58

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

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-6 du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31 décembre 2022, 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
<b>Échéances au 31/12/2022</b>								
Fournisseurs		29 354,62						29 354,62 <sup>(1)</sup>
Fournisseurs d'immobilisations								
<b>Total à payer</b>		<b>29 354,62</b>						<b>29 354,62</b>
<b>Échéances au 31/12/2021</b>								
Fournisseurs		54 035,32						54 035,32 <sup>(1)</sup>
Fournisseurs d'immobilisations								
<b>Total à payer</b>		<b>54 035,32</b>						<b>54 035,32</b>

<sup>(1)</sup> Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

# 5 / RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

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.

Au cours de l'exercice 2022, 48 parts ont été échangées sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 3 340 euros.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Pour mémoire, nous vous rappelons tout d'abord que lors de l'assemblée générale du 4 juillet 2022, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable.

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 2022, 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 s'était 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<sup>er</sup> octobre 2020, sont favorables.

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs a réglé l'intégralité des loyers et charges exigibles correspondant à l'année 2022.

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs a présenté le 1<sup>er</sup> décembre 2022 ses résultats annuels de 2021/2022. Le Groupe a réalisé un résultat net de 325,0 millions d'euros, soit son premier exercice positif depuis plus de dix ans. Ce résultat est notamment porté par une hausse spectaculaire de la gamme Center Parcs (+25,5 % de chiffre d'affaires). En comparaison, la gamme Pierre & Vacances enregistre un repli de 3,8 % de son chiffre d'affaires. Par ailleurs, le Groupe a finalisé le 16 septembre 2022 ses opérations de restructuration capitalistique permettant entre autres un apport de fonds propre et un désendettement massif via la conversion en capital de 555 millions d'euros de dettes.

Fort de l'ensemble de ces éléments (restructuration capitalistique, excellents résultats annuels, belles perspectives

d'avenir et bail ferme long), la société de gestion indique qu'il est désormais possible d'envisager une cession des cottages. La société de gestion a rencontré à plusieurs reprises les dirigeants du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs au cours de l'année 2022, le sujet de la cession de ces cottages a notamment été évoqué.

## COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 7 mars 2023, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2022.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2022 se solde par un bénéfice de 578 135,52 euros, soit 223,22 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2022 s'est élevée à 201,00 euros par part, soit un rendement de 4,02 % (méthode ASPIM).

## 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.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 7 mars 2023 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 2022 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission et nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par voie électronique afin d'éviter des frais inutiles à notre SCPI.

Pour le conseil de surveillance,  
Monsieur Bertrand de GELOES, Président

# 6 / TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### Rapports du liquidateur, 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 du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport du liquidateur dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2022 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 578 135,52 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 578 135,52 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 230 669,28 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 808 804,80 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 520 590,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 288 214,80 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

### Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 12 766 794,28 euros, soit 4 929,26 euros par part,
- valeur de réalisation : 12 276 961,92 euros, soit 4 740,14 euros par part,
- valeur de reconstitution : 14 197 632,16 euros, soit 5 481,71 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 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 2023.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

### Fixation des honoraires de liquidation de La Française Real Estate Managers – Constatation des honoraires perçus en 2022

L'assemblée générale décide de fixer les honoraires de liquidation dus à la société La Française Real Estate Managers, à :

- 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 ;

et après avoir pris connaissance de la possibilité pour la société La Française Real Estate Managers d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière, décide de fixer les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique lorsqu'elle est confiée à La Française Real Estate Managers en lieu et place d'un autre intermédiaire en transaction immobilière, à un maximum de :

- 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit du locataire ;
- 4,17 % HT du prix de vente hors droits

L'Assemblée générale constate que les honoraires de liquidation versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 33 228,08 euros TTC en 2022.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

#### Nomination de quatre associés candidats au moins ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance

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

- Christian BAGOURD ;
- Bertrand DE GELOES ;
- Francis DUPONT ;
- Michelle PONCINET ;
- Philippe VAYSSE ;

Nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025 (seront nommés les quatre associés candidats au moins ou les neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Christian BAGOURD		
Philippe CABANIER		
Bertrand de GELOES		
Francis DUPONT		
Michelle PONCINET		
Philippe VAYSSE		

### HUITIÈME 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.



# 7// COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>12 379 017,16</b>	<b>11 889 184,80</b>	<b>12 379 017,16</b>	<b>12 150 000,00</b>
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	11 889 184,80	12 379 017,16	12 150 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (Placements immobiliers)</b>	<b>12 379 017,16</b>	<b>11 889 184,80</b>	<b>12 379 017,16</b>	<b>12 150 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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				
<b>Total II (Immobilisations financières)</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>15 290,35</b>	<b>15 290,35</b>	<b>14 463,97</b>	<b>14 463,97</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	15 290,35	15 290,35	14 463,97	14 463,97
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>	<b>5 238,68</b>	<b>5 238,68</b>	<b>8 816,29</b>	<b>8 816,29</b>
Locataires et comptes rattachés				
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	5 238,68	5 238,68	8 816,29	8 816,29
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>715 172,71</b>	<b>715 172,71</b>	<b>667 295,13</b>	<b>667 295,13</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	715 172,71	715 172,71	667 295,13	667 295,13
<b>Total III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>735 701,74</b>	<b>735 701,74</b>	<b>690 575,39</b>	<b>690 575,39</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(347 924,62)</b>	<b>(347 924,62)</b>	<b>(360 343,79)</b>	<b>(360 343,79)</b>
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	(29 354,62)	(29 354,62)	(54 035,32)	(54 035,32)
Dettes diverses	(318 570,00)	(318 570,00)	(306 308,47)	(306 308,47)
<b>Total IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>(347 924,62)</b>	<b>(347 924,62)</b>	<b>(360 343,79)</b>	<b>(360 343,79)</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>Total V (Comptes de régularisation)</b>				
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>12 766 794,28</b>		<b>12 709 248,76</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>12 276 961,92</b>		<b>12 480 231,60</b>

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2021	Autres mouvements	Situation au 31/12/2022
<b>Capital</b>	<b>12 302 500,00</b>			<b>12 302 500,00</b>
Capital souscrit	12 302 500,00			12 302 500,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>176 079,48</b>			<b>176 079,48</b>
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				
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>208 966,66</b>	<b>21 702,62</b>		<b>230 669,28</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>21 702,62</b>	<b>(21 702,62)</b>	<b>57 545,52</b>	<b>57 545,52</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	410 202,62	(410 202,62)	578 135,52	578 135,52
Acomptes sur distribution	(388 500,00)	388 500,00	(520 590,00)	(520 590,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
<b>Total général</b>	<b>12 709 248,76</b>		<b>57 545,52</b>	<b>12 766 794,28</b>

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

# 7/ COMPTES ANNUELS

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	661 205,25	486 674,25
Charges facturées	30 430,00	30 373,00
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>Total I : Produits de l'activité immobilière</b>	<b>691 635,25</b>	<b>517 047,25</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	30 430,00	30 373,00
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		112,50
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières		8 765,00
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>30 430,00</b>	<b>39 250,50</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>661 205,25</b>	<b>477 796,75</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses		
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>		
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	32 892,45	48 667,43
Charges d'exploitation de la société	38 995,19	9 175,38
Diverses charges d'exploitation	9 507,48	9 752,09
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>81 395,12</b>	<b>67 594,90</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>(81 395,12)</b>	<b>(67 594,90)</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>		
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	462,13	
Dépréciations		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>462,13</b>	
<b>Résultat financier C = (I - II)</b>	<b>(462,13)</b>	
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	2,02	1,32
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>2,02</b>	<b>1,32</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	1 214,50	0,55
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>1 214,50</b>	<b>0,55</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>	<b>(1 212,48)</b>	<b>0,77</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>578 135,52</b>	<b>410 202,62</b>

## 8

# 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<sup>er</sup> janvier 2017. Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 2022, la convention de continuité de l'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2022 sont établis en valeur liquidative.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les 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 32 892,45 euros HT.

## RÉMUNÉRATION DU LIQUIDATEUR

La rémunération statutaire du liquidateur 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 33 228,08 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 nommé 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 2022 des immeubles locatifs : 12 150 000 euros.**

# 8 / ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

La valeur estimée dans l'état du patrimoine est retraitée du droit de partage et des frais de commercialisation. Ce retraitement d'un montant de 260 815,20 euros permet d'obtenir une valeur de patrimoine plus proche de la valeur en fin de liquidation. Pour cette même raison, cette valeur retraitée est utilisée pour le calcul de la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

## PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

## PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

## PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement important n'est survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Hôtels, tourisme et loisirs	12 379 017,16	11 889 184,80	12 379 017,16	12 150 000,00
<b>Total</b>	<b>12 379 017,16</b>	<b>11 889 184,80</b>	<b>12 379 017,16</b>	<b>12 150 000,00</b>
<b>Total général</b>	<b>12 379 017,16</b>	<b>11 889 184,80</b>	<b>12 379 017,16</b>	<b>12 150 000,00</b>

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

<b>Immobilisations locatives au 31/12/2021</b>	<b>12 379 017,16</b>
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021	12 379 017,16
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022	12 379 017,16
<b>Immobilisations locatives au 31/12/2022</b>	<b>12 379 017,16</b>
<b>Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2021</b>	<b>14 463,97</b>
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021	14 463,97
Fonds de roulement versés aux syndicis	826,38
Fonds de roulement restitués par les syndicis	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022	15 290,35
<b>Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2022</b>	<b>15 290,35</b>

## RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)	Dotations 2022 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Montant des provisions au 31/12/2022 (euros)
<b>Total</b>				<b>Néant</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2021	410 202,62	Distribution 2021	388 500,00
Report à nouveau 2021	208 966,66	Report à nouveau après affectation du résultat	230 669,28
<b>Total distribuable</b>	<b>619 169,28</b>		

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	8 543,14
<b>Total</b>	<b>8 543,14</b>

Produits à recevoir	
<b>Total</b>	<b>Néant</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

<b>Total</b>	<b>Néant</b>
--------------	--------------

## INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

<b>Total</b>	<b>750,00</b>
--------------	---------------

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalité	1 214,00
Divers charges exceptionnels	0,50
<b>Total</b>	<b>1 214,50</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Divers produits exceptionnels	2,02
<b>Total</b>	<b>2,02</b>

## ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions bancaires reçues des locataires	322 212,00
<b>Total</b>	<b>322 212,00</b>

# 9 / 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 <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
<b>Hôtels, tourisme et loisirs</b>							
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
<b>Total hôtels, tourisme et loisirs</b>			<b>3 199,00</b>	<b>12 379 017,16</b>		<b>12 379 017,16</b>	<b>12 379 017,16</b>
<b>Total général</b>			<b>3 199,00</b>	<b>12 379 017,16</b>		<b>12 379 017,16</b>	<b>12 379 017,16</b>

# 10 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier 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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à la décision de cessation d'activité qui conduit à présenter les comptes annuels en valeurs liquidatives.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

# 10/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## 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.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 17 mai 2023

**Le commissaire aux comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**Sylvain GIRAUD**

# 10/ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société civile de Placement Immobilier UFG-Pierre & Vacances Conseil Immobilier Moselle,

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.

### Conventions approuvées au cours des exercices antérieurs :

- *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 2022 s'élève à 32 892,45 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 2022.

- 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 2022.

Conformément à la décision de l'assemblée générale en date du 4 juillet 2022, la société de gestion La Française Real Estate Managers désignée en qualité de liquidateur unique de la SCPI est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1) Pour la gestion des biens sociaux, une rémunération du liquidateur à hauteur de 10% HT des recettes locatives annuelles HT.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2022 s'élève à 33 228,08 euros.

- 2) Pour la réalisation de l'actif social, une rémunération du liquidateur à hauteur de 1,25% HT du montant annuel des ventes.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2022.

- 3) Pour la gestion de la trésorerie, une rémunération du liquidateur à hauteur de 10 % HT des produits financiers annuels.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2022.

L'assemblée générale de juin 2017 a décidé la possibilité pour la société La Française REM d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière et fixé les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission à un montant maximum de 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires et de 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit de tout acquéreur.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2022.

Paris La Défense, le 17 mai 2023

**Le commissaire aux comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**Sylvain GIRAUD**

# 11 / 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 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](mailto:serviceclient@la-francaise.com)

**Une société du Groupe La Française**  
[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)