



RAPPORT ANNUEL 2023

SCPI
UFG PIERRE ET VACANCES
CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE

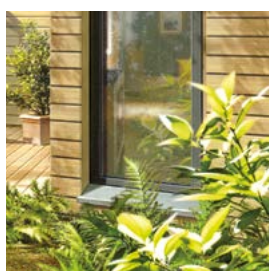


LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

UFG PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE

SCPI « DEMESSINE/ZRR » À CAPITAL VARIABLE EN LIQUIDATION

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 13 juin 2024



1/ CONJONCTURE	2
2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023	4
3/ GOUVERNANCE 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	14
6/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	16
7/ TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	18
8/ TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	20
9/ COMPTES ANNUELS	22
10/ ANNEXE	25
11/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	28
12/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	29
13/ AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR	32

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

Pour avoir accès à ces vidéos, connectez-vous dès à présent sur : <https://scpi-ag.la-francaise.com/>



1 / 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 31/12/2023

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
Thierry GORTZOUNIAN
Franck MEYER
David RENDALL

Conseil de surveillance

Groupe La Française, président du conseil de surveillance
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

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

Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Olivier BLICQ
Jean-Yves DAVID
Alain EMIRIAN

Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation France
(Anciennement Auguste Thouard Expertises)
50 cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 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 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.



2 /

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
SUR L'EXERCICE 2023

CONTEXTE & ACTUALITÉ

LE GROUPE PIERRE & VACANCES CENTER PARCS

Le Groupe a communiqué le 1^{er} décembre 2023 les résultats consolidés de l'exercice 2022 / 2023.

Le Groupe affiche des performances opérationnelles à un niveau record, avec :

Un chiffre d'affaires des activités touristiques à 1 742 millions d'euros, en progression de +12,8 % par rapport à l'exercice 2022 et de +27,6 % par rapport à l'exercice 2019 (référence pré-Covid).

À l'intérieur de ce chiffre d'affaires des activités touristiques, le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 1 357,4 millions d'euros, en hausse de 12,9 % par rapport à l'exercice précédent, et en croissance de 27,1 % par rapport à l'exercice 2019. Il est porté notamment par l'activité Center Parcs, en hausse de 13,1%. Cette croissance est liée à une hausse du prix moyen de vente (+5,2%) et au nombre de nuits vendues (+7,5%). Le taux d'occupation s'élève à 76,6 % sur l'exercice, en hausse de 1,2 point par rapport à l'exercice précédent.

Un EBITDA ajusté Groupe à 137 millions d'euros, en croissance de +30 % par rapport à l'exercice 2022 et de +74 % par rapport à l'exercice 2019.

Une génération de trésorerie opérationnelle à 56 millions d'euros.

Un an après la finalisation des opérations de restructuration financière et capitalistique, le Groupe est profondément transformé, exécutant sa stratégie RéInvention avec des résultats probants :

- Des performances financières en avance sur les objectifs du plan, avec une croissance de la profitabilité de toutes les marques.
- Une proposition d'offre qualitative et cohérente en termes de produits, services et expérience client.

Fort de cette bonne dynamique, et au vu du portefeuille de réservations touristiques à date qui offre déjà une bonne visibilité sur le 1^{er} semestre, le Groupe prévoit pour l'exercice 2024 un EBITDA ajusté compris entre 145 millions d'euros et 150 millions d'euros.

Au 1^{er} trimestre 2023/2024, le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs enregistre un chiffre d'affaires des activités touristiques en hausse de près de 6 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022/2023, dans la lignée de la croissance enregistrée sur la saison estivale.

Le dynamisme de l'activité concerne l'ensemble des marques du Groupe.

Le chiffre d'affaires Hébergement s'élève notamment à 287,2 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2023/2024 en croissance de +5,4 % par rapport au même trimestre de l'exercice précédent, après une hausse de +4,8 % enregistrée pendant la saison estivale. Cette croissance est tirée à la fois par une hausse du prix moyen de vente (+5,0 %) et du nombre de nuits vendues (+0,5 %).

Le RevPar (chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de nuits offertes) est également en progression par rapport au 1^{er} trimestre 2022/2023 (+4,4 %). Le taux d'occupation s'établit à 69,4 % (vs. 69,9 % sur le 1^{er} trimestre 2022/2023).

Compte tenu des réservations à date sur le 2^{ème} trimestre de l'exercice 2023/2024, le Groupe anticipe à ce jour une poursuite de la croissance de l'activité en comparaison avec le 2^{ème} trimestre 2022/2023, sur l'ensemble des marques. Le portefeuille de réservations engrangé à date, en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent, atteint près de 85 % de l'objectif budgété pour le 1^{er} semestre (qui représente un peu plus de 40 % de l'activité annuelle) et près de la moitié de l'objectif budgété pour l'ensemble de l'exercice 2023/2024, permettant au Groupe d'aborder 2024 avec confiance.

(Sources : Groupe Pierre et Vacances - Center Parcs).

SUIVI DES PROCÉDURES

Pour rappel, la société de gestion avait diligenté fin 2019 un audit technique des cottages dans le cadre de l'assurance dommage ouvrage. Cet audit avait révélé plusieurs désordres, qui concernaient :

- Un problème de gestion de l'écoulement des eaux de pluie qui entraînerait une humidification des sous-faces des auvents ;
- Un dysfonctionnement dans l'ouverture/fermeture des baies vitrées.

L'ensemble des cottages du Center Parcs des trois forêts construit initialement étant affectés par ces désordres, c'est le syndic de copropriété qui suit ce dossier au nom et pour le compte de chacun des propriétaires.

Une partie de ces désordres est garantie par l'assureur dommages-ouvrages et l'expert dommage-ouvrage travaille sur une solution réparatoire afin d'améliorer l'écoulement des eaux de pluie et la réparation des parties bois abîmées. Une dernière réunion s'est tenue en ce sens le 24 octobre 2023 avec toutes les parties en présences, experts et entreprises concernées. Pour l'ensemble des désordres, les constructeurs ont aussi été assignés en parallèle. Le Tribunal a nommé un expert judiciaire qui a cherché alors à identifier la cause du désordre et à trouver les solutions réparatoires. L'expert doit désormais se positionner.

Nous constatons la longueur de ces procédures qui ont été retardées initialement par la période Covid et post Covid. Nous suivons leurs évolutions et espérons leur aboutissement prochain.

PAIEMENT DES LOYERS

Le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs a, à ce jour, réglé l'intégralité de ses loyers et charges exigibles au titre de l'année 2023.

PERSPECTIVES

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 devenu liquidateur dispose des pouvoirs à l'effet de rechercher un ou plusieurs acquéreurs pour les actifs détenus par votre SCPI.

Nous avons dès lors entamé au cours de l'exercice 2023, après la stabilisation de la situation économique et financière du groupe Pierre et Vacances - Center Parcs, le processus de cession des actifs de votre SCPI.

La vente est prévue en bloc.

Votre Gérant poursuit, avec l'Intermédiaire mandaté pour la vente, la recherche d'un acquéreur aux conditions financières les plus favorables. Le secteur du Tourisme se porte bien et la situation économique et financière satisfaisante du Groupe Pierre et vacances - Center Parcs sont des éléments positifs. Néanmoins, la conjoncture financière, perturbée en profondeur par la remontée des taux d'intérêt, entraîne des modifications profondes des stratégies d'investissement ainsi qu'un certain attentisme voire opportunisme chez certains investisseurs.

Plusieurs Institutionnels ont néanmoins marqué un intérêt pour l'acquisition des cottages détenus par la SCPI et votre gérant travaille activement sur ces différentes pistes afin de recevoir une offre d'acquisition dans les meilleurs délais.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Capital	12 302 500 €
Nombre de parts	2 590
Capitalisation	12 950 000 €
Nombre d'associés	225
Valeur de réalisation	4 443,96 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	5 000,00 €

Prix acquéreur	ND
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	ND
Distribution de l'exercice 2023 ⁽²⁾	201,00 €
Taux de distribution 2023 ⁽³⁾	4,02 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	-6,25 %
Rendement global immobilier ⁽⁴⁾	-2,23 %

⁽¹⁾ Correspond au prix de souscription initial.

⁽²⁾ Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

⁽³⁾ 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 initial.

⁽⁴⁾ 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

	2023 (en euros)	2022 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	714 759,01	691 637,27
dont loyers	674 630,25	661 205,25
Total des charges	313 335,82	113 501,75
Résultat	401 423,19	578 135,52
Distribution	520 590,00	520 590,00

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	12 647 627,47	12 766 794,28
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	12 379 017,16	12 379 017,16

	Global 2023 (en euros)	Par part 2023 (en euros)
Autres informations		
Résultat	401 423,19	154,99 ⁽¹⁾
Distribution	520 590,00	201,00 ⁽¹⁾

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	11 500 000,00	4 440,15
Valeur comptable	12 647 627,47	4 883,25
Valeur de réalisation	11 509 860,31	4 443,96
Valeur de reconstitution	13 317 622,29	5 141,94



2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023 (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	268 610,31
Valeur comptable	12 647 627,47
Valeur comptable ramenée à une part	4 883,25

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	11 241 250,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	268 610,31
Valeur de réalisation	11 509 860,31
Valeur de réalisation ramenée à une part	4 443,96

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	11 509 860,31
Frais d'acquisition des immeubles	775 646,25
Commission de souscription	1 032 115,73
Valeur de reconstitution⁽¹⁾	13 317 622,29
Valeur de reconstitution ramenée à une part	5 141,94

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

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

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	44	1,7%
Parts retirées	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	12	0,5%

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

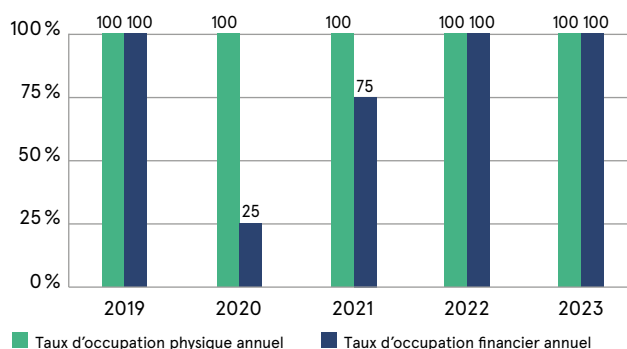
conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de la SCPI UFG Pierre & Vacances. Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, peuvent néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse, le prix établi, inférieur à la valeur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

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2023 ressort à 3 347,04 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

	2023
Travaux réalisés	195 789,00

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2023 TRAVAUX D'ENTRETIENS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût HT (euros)
Domaine du Bois des Archolins	FRAQUELFING ET HATTIGNY	Divers travaux d'entretien des cottages	195 789,00

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI UFG Pierre & Vacances s'établit au 31 décembre 2023 à 11 500 000 euros. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 5,35 % par rapport à l'exercice précédent.

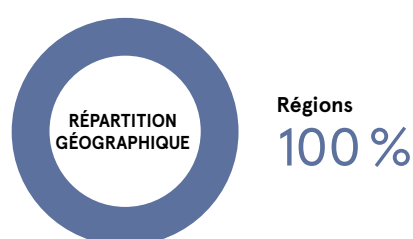
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, la surface du patrimoine détenue par UFG Pierre & Vacances est de 3 199 m².

Répartition par nature de locaux



Répartition géographique



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023⁽¹⁾

	Hôtels, tourisme et loisirs	Total en €	Total en %
Régions	11 500 000,00	11 500 000,00	100,00 %
Total €	11 500 000,00	11 500 000,00	
Total 2022	12 150 000,00	12 150 000,00	
Total %	100,00 %		100,00 %

⁽¹⁾ 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'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons qu'aucun événement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en oeuvre 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.

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

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

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

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

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié ou compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement La Française Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

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.

(1) 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 ⁽¹⁾
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
2022	12 302 500,00	-	2 590	224	-	3 384,69
2023	12 302 500,00	-	2 590	225	-	-

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix d'entrée au 1 ^{er} janvier (euros) ⁽¹⁾	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	3 384,69
Dividende versé au titre de l'année (euros) ⁽²⁾	162,48	30,00	150,00	201,00	201,00
- dont distribution de report à nouveau	-	-	-	-	22,90 %
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽³⁾	3,25 %	0,60 %	3,00 %	4,02 %	-
Taux de distribution ⁽⁴⁾	-	-	3,00 %	4,02 %	4,02 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽⁵⁾	90,46	80,68	89,06	111,28	65,27

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

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

⁽³⁾ Ancienne méthode correspondant à :

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

(ii) par le prix de part initial.

⁽⁴⁾ Le taux de distribution est la division :

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

(ii) par le prix de part initial.

⁽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)
2019	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-
2022	48	1,85 %	-	-	50,00
2023	44	1,70 %	Dans le trimestre	90	50,00

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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	204,64	100,00	51,64	100,00	187,91	100,00	255,29	100,00	260,48	98,61
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire									3,65	1,38
Produits divers									0,02	0,01
Total des revenus	204,64	100,00	51,64	100,00	187,91	100,00	255,29	100,00	264,15	100,00
Charges										
Commission de gestion	10,23	5,00	5,16	10,00	18,79	10,00	12,70	4,97		
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	6,06	2,96	5,67	10,98	7,31	3,89	19,37	7,59	32,99	12,49
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	4,44	2,17	1,35	2,62	0,04	0,02			75,59	28,62
Charges immobilières non récupérées	11,55	5,65	19,24	37,25	3,38	1,80			0,58	0,22
Sous total - charges externes	32,29	15,78	31,42	60,85	29,53	15,71	32,07	12,56	109,16	41,33
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens										
- dotation nette aux autres provisions ⁽²⁾										
Sous total - charges internes										
Total des charges	32,29	15,78	31,42	60,85	29,53	15,71	32,07	12,56	109,16	41,33
Résultat	172,35	84,22	20,22	39,15	158,38	84,29	223,22	87,44	154,99	58,67
Variation du report à nouveau	9,88	4,83	(9,78)	(18,94)	8,38	4,46	22,22	8,70	(46,01)	(17,42)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	162,48	79,40	30,00	58,09	150,00	79,83	201,00	78,73	201,00	76,09
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	162,48	79,40	30,00	58,09	150,00	79,83	201,00	78,73	200,82	76,03

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2022 ⁽¹⁾	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	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)
Sommes restant à investir	99 562,32		99 562,32

⁽¹⁾ 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 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2023 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	674 630
Autres charges déductibles	297 209
Revenu net	377 421
Soit par part en pleine jouissance	145,72

Revenu financier	En euros
Revenu	9 479
Soit par part en pleine jouissance	3,66
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	2,86

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC ⁽¹⁾	401 423
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	401 423

⁽¹⁾ Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS ⁽¹⁾	401 423
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	401 423

⁽¹⁾ Plus ou moins-values comptables comprises.

Depuis le 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, 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 2024 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
2 777,78	2 777,78

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

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-6 du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31 décembre 2023, de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2023								
Fournisseurs		46 450,31						46 450,31 ⁽¹⁾
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		46 450,31						46 450,31
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		29 354,62						29 354,62 ⁽¹⁾
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		29 354,62						29 354,62

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



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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification statutaire de votre SCPI UFG Pierre & Vacances.

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

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

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

En conséquence, l'article XX-1 des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XX : Conseil de Surveillance

(...)

1. Nomination

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

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.

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

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale devant ratifier sa nomination, après appel à candidatures.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

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

Nous espérons que cette proposition emportera 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 2023.

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 2023, 44 parts ont été échangées sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 3 347,04 euros.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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 2023, à 11 500 000,00 euros, exprimée hors droits et hors frais conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité, contre 12 150 000,00 euros 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^{er} octobre 2020, sont favorables.

Le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs a réglé l'intégralité des loyers et charges exigibles correspondants à l'exercice 2023.

Le Groupe affiche des performances opérationnelles à un niveau record, avec un chiffre d'affaires des activités touristiques à 1 742,00 millions d'euros, en progression de +12,8 %, par rapport à l'exercice 2022 et de +27,6 % par rapport à l'exercice 2019 (référence pré-Covid).

L'assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 2022 avait décidé la dissolution anticipée de la société et a nommé la société La Française Real Estate Managers en qualité de Liquidateur, et lui a conféré tous les pouvoirs afin de réaliser l'actif social et immobilier.

Un processus de cession des cottages dont le SCPI est propriétaire dans le Center Parc « Domaine des Trois Forêts » a ainsi été initié.

Le Liquidateur a poursuivi, avec l'Intermédiaire mandaté pour la vente, la recherche d'un acquéreur aux conditions financières les plus favorables pour une cession en bloc de l'ensemble des cottages. Au cours de la réunion du conseil de surveillance

du 5 mars 2024, le Liquidateur a présenté l'avancement du processus de cette vente, dans un marché de l'investissement immobilier fortement impacté par la hausse des taux financiers depuis l'été 2022.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 5 mars 2024, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2023.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2023 se solde par un bénéfice de 401 423,19 euros, soit 154,99 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2023 s'est élevée à 201,00 euros par part, soit un rendement supérieur à 4,00 %.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance en cas de violation avérée des obligations de confidentialité et de loyauté.

Nous vous invitons à voter favorablement à l'ensemble des modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de votre conseil de surveillance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 5 mars 2024 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2023 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 RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 401 423,19 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa mission de Gérant et de liquidateur et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 401 423,19 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 288 214,80 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 689 637,99 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 169 047,99 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 12 647 627,47 euros, soit 4 883,25 euros par part,
- valeur de réalisation : 11 509 860,31 euros, soit 4 443,96 euros par part,
- valeur de reconstitution : 13 317 622,29 euros, soit 5 141,94 euros par part.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

L'assemblée générale prend acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2023.

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

SIXIÈME RÉOLUTION

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 2024.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers – Constatation des honoraires perçus en 2023

L'assemblée générale, 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 des locataires ;
- 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais.

L'assemblée générale constate qu'aucun honoraire n'a été versé à ce titre à la société La Française Real Estate Managers courant l'exercice précédent.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de liquidation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2023

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 avec toutefois un minimum de 15 000,00 euros HT annuels ;
- 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 (hors frais hors droits).

L'assemblée générale constate que les honoraires de liquidation versés à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 68 408,73 euros en 2023.

NEUVIÈME 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

Introduction de la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance – Modification corrélative de l'article XX-1 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide d'introduire la possibilité pour les associés de révoquer un membre du conseil de surveillance.

Par conséquent, elle décide de modifier corrélativement le l'article XX-1 des statuts de la société comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

(...)

1. Nomination

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

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.

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

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale devant ratifier sa nomination, après appel à candidatures.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

(...)

1. Nomination

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

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.

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

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale devant ratifier sa nomination, après appel à candidatures.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

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

DEUXIÈME 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 2023 (EUROS)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	12 379 017,16	11 241 250,00	12 379 017,16	11 889 184,80
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	11 241 250,00	12 379 017,16	11 889 184,80
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	11 241 250,00	12 379 017,16	11 889 184,80
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	32 973,64	32 973,64	15 290,35	15 290,35
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	32 973,64	32 973,64	15 290,35	15 290,35
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	44 641,63	44 641,63	5 238,68	5 238,68
Locataires et comptes rattachés	36 733,20	36 733,20		
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	7 908,43	7 908,43	5 238,68	5 238,68
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	582 115,10	582 115,10	715 172,71	715 172,71
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	582 115,10	582 115,10	715 172,71	715 172,71
Total III (Actifs d'exploitation)	659 730,37	659 730,37	735 701,74	735 701,74
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(391 120,06)	(391 120,06)	(347 924,62)	(347 924,62)
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	(46 450,31)	(46 450,31)	(29 354,62)	(29 354,62)
Dettes diverses	(344 669,75)	(344 669,75)	(318 570,00)	(318 570,00)
Total IV (Passifs d'exploitation)	(391 120,06)	(391 120,06)	(347 924,62)	(347 924,62)
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)	12 647 627,47		12 766 794,28	
Valeur estimée du patrimoine		11 509 860,31		12 276 961,92

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

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
Capital	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	230 669,28	57 545,52		288 214,80
Résultat de l'exercice	57 545,52	(57 545,52)	(119 166,81)	(119 166,81)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	578 135,52	(578 135,52)	401 423,19	401 423,19
Acomptes sur distribution	(520 590,00)	520 590,00	(517 805,80)	(517 805,80)
Prélèvement libératoire payé pour compte			(2 784,20)	(2 784,20)
Distribution des acomptes sur liquidation				
Total général	12 766 794,28		(119 166,81)	12 647 627,47

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



9/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023	31/12/2022
Produits immobiliers		
Loyers	674 630,25	661 205,25
Charges facturées	30 611,00	30 430,00
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	705 241,25	691 635,25
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	30 611,00	30 430,00
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	195 789,00	
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 500,00	
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	227 900,00	30 430,00
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	477 341,25	661 205,25
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		32 892,45
Charges d'exploitation de la société	76 011,33	38 995,19
Diverses charges d'exploitation	9 424,15	9 507,48
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
Total II : Charges d'exploitation	85 435,48	81 395,12
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(85 435,48)	(81 395,12)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	9 457,06	
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	9 457,06	
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		462,13
Dépréciations		
Total II : Charges financières		462,13
Résultat financier C = (I - II)	9 457,06	(462,13)
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	60,70	2,02
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	60,70	2,02
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0,34	1 214,50
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0,34	1 214,50
Résultat exceptionnel D = (I - II)	60,36	(1 212,48)
Résultat net (A+B+C+D)	401 423,19	578 135,52

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.

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 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 68 408,73 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. Il s'agit des deux méthodes les plus couramment utilisées. Certains experts retiennent la seule méthode par capitalisation du revenu la jugeant plus pertinente, d'autres préfèrent réaliser une moyenne des 2 méthodes. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2023 des immeubles locatifs : 11 500 000,00 euros.

La valeur estimée dans l'état du patrimoine est retraitée des frais de commercialisation. Ce retraitement d'un montant de 258 750,00 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.

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.

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 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Hôtels, tourisme et loisirs	12 379 017,16	11 241 250,00	12 379 017,16	11 889 184,80
Total général	12 379 017,16	11 241 250,00	12 379 017,16	11 889 184,80

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2022	12 379 017,16
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022	12 379 017,16
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023	12 379 017,16
Immobilisations locatives au 31/12/2023	12 379 017,16
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2022	15 290,35
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022	15 290,35
Fonds de roulement versés aux syndics	17 683,29
Fonds de roulement restitués par les syndics	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023	32 973,64
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2023	32 973,64

RELEVÉ DES PROVISIONS

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2022	578 135,52	Distribution 2022	520 590,00
Report à nouveau 2022	230 669,28	Report à nouveau après affectation du résultat	288 214,80
Total distribuable	808 804,80		

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer		Produits à recevoir	
Fournisseurs factures non parvenues	8 312,20	Autres créances d'exploitation	642,03
Total	8 312,20	Total	642,03

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	36 733,20
Total	36 733,20

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	1 000,00
Total	1 000,00

CHARGES FINANCIÈRES

Total	Néant
-------	-------

PRODUITS FINANCIERS

Produits d'intérêts des comptes courants	9 457,06
Total	9 457,06

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Divers charges exceptionnels	0,34
Total	0,34

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Divers produits exceptionnels	60,70
Total	60,70

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM
Honoraire du liquidateur (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais administratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets)	68 408,73

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions bancaires reçues des locataires	342 349,50
Total	342 349,50

11 /

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale. La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier. La colonne « Méthode » renvoi à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées en annexe comptable.

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

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Hôtels, tourisme et loisirs								
Domaine des Trois Forêts (Bois des Harcholins) 57830 FRAQUELFING ET HATTIGNY	30/12/2008	100,00%	947,95	CA/CO	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%	1 489,50	CA/CO	2 872 913,85		2 872 913,85	2 872 913,85
Domaine des Trois Forêts (Bois des Harcholins) 57830 FRAQUELFING ET HATTIGNY	30/09/2009	100,00%	761,55	CA/CO	3 616 554,01		3 616 554,01	3 616 554,01
Total hôtels, tourisme et loisirs			3 199,00		12 379 017,16		12 379 017,16	12 379 017,16
Total général			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 2023

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

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par le liquidateur 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 le liquidateur 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 du liquidateur 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.

12/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RESPONSABILITÉS DU LIQUIDATEUR RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient au liquidateur 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 au liquidateur 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 le liquidateur.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le liquidateur, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par le liquidateur 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 16 mai 2024

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 2023

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 2023 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 2023.

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 2023.

Conformément à la décision de l'assemblée générale en date du 4 juillet 2023, 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 2023 s'élève à 68 408,73 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 2023.

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 2023.

L'assemblée générale de juin 2017 a décidé la possibilité pour la société La Française Real Estate Managers 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 2023.

Paris La Défense, le 16 mai 2024

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 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