

Rapport annuel 2024

SCPI
UFG PIERRE
ET VACANCES
CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE

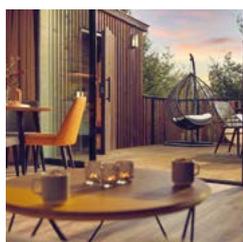


LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

UFG PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE SCPI « DEMESSINE/ZRR » À CAPITAL VARIABLE EN LIQUIDATION

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 25 juin 2025



1/ CONJONCTURE	2
2/ FICHE D'IDENTITÉ	4
3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024	6
4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	12
5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	14
6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	18
7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	20
8/ TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	22
9/ TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	24
10/ COMPTES ANNUELS	28
11/ ANNEXE	31
12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	35
13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	36

1 / CONJONCTURE

LA FRÉQUENTATION DES HÉBERGEMENTS COLLECTIFS DE TOURISME EN LÉGER RETRAIT EN 2024

Malgré un début de saison prometteur, le repli des mois de juin et de juillet n'a pas été compensé par un mois d'août plus favorable et la saison estivale 2024 n'atteint pas le niveau particulièrement élevé de la saison 2023.

En effet, l'Insee observe un retrait de 1% par rapport à 2023, représentant 2,5 millions de nuitées en moins. Les campings sont le principal moteur de la fréquentation estivale (119,9 millions de nuitées en 2024 et +0,9% par rapport à l'année 2023), devant les hôtels (86,7 millions de nuitées et -2,5% par rapport à 2023). Quant à la fréquentation des autres hébergements collectifs de tourisme, celle-ci décline également en 2024 (-3,1% par rapport à 2023), pénalisée par la baisse du nombre de nuitées en résidence de tourisme (-3,6% par rapport à 2023).

Durant la saison estivale, la présence de la clientèle résidente dans les hébergements collectifs diminue pour la deuxième année consécutive (-2%, soit 3,4 millions de nuitées en moins qu'en 2023). La reprise de la clientèle non-résidente, amorcée en fin d'année 2022, se poursuit en 2024 avec une hausse de 1,2% par rapport à 2023. Cependant, ces 900 000 nuitées supplémentaires ne parviennent pas à compenser le recul de la clientèle résidente.

LES JEUX OLYMPIQUES ET PARALYMPIQUES, UNE ÉCLAIRCIE DANS UNE SAISON TOURISTIQUE TERNE

Météo peu favorable, mouvements sociaux, élections européennes, puis législatives, reports des festivals, délocalisation de l'arrivée du Tour de France... : autant de facteurs ayant contribué à la baisse de fréquentation observée en Île-de-France (-6,2% par rapport à 2023). Cependant, les Jeux ont permis d'inverser cette tendance durant les mois de juillet et août. Le taux moyen d'occupation avoisine les 80% la semaine qui marque l'ouverture des Jeux, contre près de 60% quelques jours auparavant.

Cette dynamique s'est poursuivie pendant 2 semaines, avec des taux d'occupation nettement supérieurs à ceux de 2023 (+10 points en moyenne). Dès la cérémonie de clôture, le 11 août, le taux d'occupation est redescendu à 67%, avant d'atteindre les 70% à l'ouverture des Jeux Paralympiques.

FOCUS SUR LA RÉGION GRAND EST

D'avril à septembre 2024, les hébergements collectifs de tourisme du Grand Est enregistrent 14,2 millions de nuitées. La fréquentation baisse de 3,6% après un niveau record, enregistré lors de la saison estivale de 2023.

La fréquentation hôtelière est en tête avec 7,9 millions de nuitées. Celle des campings, quant à elle, représente 3,8 millions de nuitées, laissant 2,5 millions de nuitées aux autres hébergements collectifs de tourisme.

Dans la région, près de trois nuitées sur cinq sont réservées par les touristes résidents. Leur fréquentation baisse tout de même de 4,7% par rapport à 2023 et celle des non-résidents de 2,1%.

Au global, le recul de la fréquentation dans la région est marqué aux mois d'avril, de juin et de septembre. La météo, en demi-teinte, explique en partie cette évolution. Les mois de mai et d'août sont très dynamiques, grâce à un afflux de touristes en provenance de l'étranger.



2/ 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

N° D'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 31/12/2024
12 302 500 euros

VISA AMF
SCPI n° 13-33 en date du 20 septembre 2013

INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE RISQUE (SRI)⁽¹⁾



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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris

399 922 699 RCS PARIS

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

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

Directoire

Philippe DEPOUX, Président

Thierry MOLTON, Directeur Général

Guillaume ALLARD

Thierry GORTZOUNIAN

Antoine LE TREUT

Franck MEYER

David RENDALL

Conseil de surveillance

Groupe La Française, président du conseil de surveillance

Pascale AUCLAIR

Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest

Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes titulaires

Mazars – Tour Exaltis

61 rue Henri Regnault

92075 Paris La Défense Cedex

PricewaterhouseCoopers Audit

63 rue de Villiers

92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

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 la présente assemblée générale

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation France

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 le 31 décembre 2025

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

CONTEXTE & ACTUALITÉ

LE GROUPE PIERRE & VACANCES CENTER PARCS

Le Groupe a communiqué le 4 décembre 2024 ses résultats consolidés de l'exercice 2023/2024.

Dans un environnement resté complexe sur l'ensemble de l'exercice, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs enregistre des performances robustes, en croissance pour la 4^e année consécutive, avec :

Le chiffre d'affaires du Groupe qui s'élève à 1,9 milliard d'euros dont, 1,8 milliard pour les activités touristiques, en progression de 3,7% par rapport à l'exercice 2023 et de +32% par rapport à l'exercice 2019 (référence pré-Covid).

Au sein de ce chiffre d'affaires Tourisme, 1,3 milliard d'euros est généré par l'hébergement, soit +2,6% par rapport à l'exercice précédent. L'hébergement est porté notamment par l'activité Pierre & Vacances en hausse de 5%. L'activité Center Parcs a été pénalisée, par rapport à 2023, par l'indisponibilité partielle des cottages au 1^{er} semestre, l'environnement politique incertain au printemps/été 2024 ainsi que par de mauvaises conditions météorologiques. Elle enregistre une hausse de 2,7% (contre une augmentation de 13,1% en 2023).

Un EBITDA à 174,3 millions d'euros soit +37 millions d'euros par rapport à l'exercice 2023.

Quant à l'EBITDA Tourisme, il est proche de 200 millions d'euros et en augmentation de 16 millions d'euros par rapport à l'exercice 2023. Les performances sont particulièrement remarquables pour la marque Pierre & Vacances, dont l'EBITDA triple sur l'exercice (27 millions d'euros en 2024 contre 8,8 millions d'euros en 2023).

Un retour à un résultat net positif après plus d'une décennie de pertes nettes, à 29 millions d'euros (perte nette de -21 millions d'euros en 2023).

Par ailleurs, la structure financière est assainie, avec une génération de trésorerie opérationnelle de 68 millions d'euros, une trésorerie nette de 33 millions et une dette refinancée en juillet 2024, moins de 2 ans après les opérations de restructuration.

Ce refinancement a été possible d'une part grâce au remboursement par anticipation de la dette réinstallée d'un montant en principal de 303 millions d'euros et son prêt garanti par l'Etat d'un montant en principal de 25 millions d'euros en utilisant les liquidités disponibles du Groupe et d'autre part par la mise en place d'une ligne de crédit d'un montant de 205 millions d'euros.

Ces performances sont le reflet de la bonne dynamique du plan stratégique « RéInvention » qui recentre les marques sur une offre premiumisée, toujours plus expérientielle, tout en réalisant des économies significatives.

Le Groupe va d'ailleurs plus loin avec « Beyond ReInvention » et s'engage dans une croissance durable avec 5 piliers stratégiques :

- Agir pour un tourisme de proximité à impact positif ;
- Investir pour une expérience client immersive, reposant sur une technologie innovante et une culture de service enrichie ;
- Développer le réseau avec une part prépondérante en asset-light ;
- Poursuivre la réduction des coûts de structure ;
- Faire de leurs marques des piliers de croissance autonomes et responsables.

Enfin, le Groupe confirme sa trajectoire en s'engageant dans une croissance dynamique avec un objectif d'EBITDA en 2026 fixé à 200 millions d'euros puis 220 millions d'euros en 2028.

PERSPECTIVES

Nous vous rappelons avoir initié, courant 2023, le processus de cession des 45 cottages dont la SCPI est propriétaire dans le Center Parcs « Domaine des Trois Forêts ». Au cours du 1^{er} semestre 2024, un nouveau mandat de commercialisation en co-exclusivité avait été signé afin d'élargir les recherches. En novembre, votre SCPI était entrée en négociation exclusive pour la cession de l'intégralité de son actif immobilier.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que cette négociation a porté ses fruits et que votre SCPI a signé une promesse de vente le 30 décembre 2024. Celle-ci est sous condition suspensive de l'obtention du financement. La réitération de la vente par acte authentique doit intervenir avant le 31 juillet 2025.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Capital	12 302 500,00 €	Prix acquéreur	3 221,53
Nombre de parts	2 590	Distribution de l'exercice 2024 ⁽²⁾	222,00 €
Capitalisation	12 950 000,00 €	Taux de distribution 2024 ⁽³⁾	4,44 %
Nombre d'associés	223	Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	-21,48 %
Valeur de réalisation	3 489,51 €	Rendement global immobilier ⁽⁴⁾	-17,04 %
Prix de souscription ⁽¹⁾	5 000,00 €		

(1) Correspond au prix de souscription initial.

(2) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année N

(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 sur résultat 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 (EUROS)

	2024	2023		Global 2024	Par part 2024
Compte de résultat au 31 décembre			Autres informations		
Produits de la SCPI	732 324,04	714 759,01	Résultat	593 572,55	229,18 ⁽¹⁾
dont loyers	688 055,50	674 630,25	Distribution	574 980,00	222,00 ⁽¹⁾
Total des charges	138 751,49	313 335,82			
Résultat	593 572,55	401 423,19			
Distribution	574 980,00	520 590,00			
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre			Patrimoine		
Capital social	12 302 500,00	12 302 500,00	Valeur vénale / expertise	9 150 000,00	3 532,82
Total des capitaux propres	12 666 220,02	12 647 627,47	Valeur comptable	12 666 220,02	4 890,43
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	12 379 017,16	12 379 017,16	Valeur de réalisation	9 037 827,86	3 489,51
			Valeur de reconstitution	10 451 621,67	4 035,38

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	12 379 017,16
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	287 202,86
Valeur comptable	12 666 220,02
Valeur comptable ramenée à une part	4 890,43

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	8 750 625,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	287 202,86
Valeur de réalisation	9 037 827,86
Valeur de réalisation ramenée à une part	3 489,51

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	9 037 827,86
Frais d'acquisition des immeubles	603 793,13
Commission de souscription	810 000,68
Valeur de reconstitution⁽¹⁾	10 451 621,67
Valeur de reconstitution ramenée à une part	4 035,38

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

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2024 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	35	1,35%
Parts retirées	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	7	0,27%

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 2024 ressort à 2 990,31 euros par part.

Pour rappel, dans la perspective de la concrétisation de la cession au 1^{er} semestre 2025, votre société de gestion a décidé de suspendre le marché secondaire à compter du 18 décembre 2024 jusqu'à la clôture de la liquidation de votre SCPI.

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La promesse de vente atteste de la valeur vénale du patrimoine. Ainsi, au 31 décembre 2024, celui-ci est valorisé à hauteur de 9 150 000,00 euros, contre 11 500 000,00 euros par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

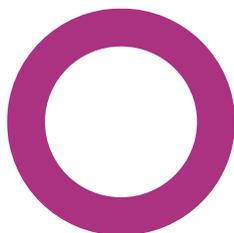
Au 31 décembre 2024, la surface du patrimoine détenue par UFG Pierre & Vacances est de 3 199 m².

Répartition géographique du patrimoine



Régions
100 %

Répartition du patrimoine selon la nature des locaux



Hôtels, tourisme et loisirs
100 %

Taux d'occupation financier (TOF)



TOF⁽¹⁾
100 %

Locaux occupés
100 %

Locaux vacants
(en recherche de locataires ou en vente)

0,0 %

(1) Le patrimoine étant en liquidation, le TOF n'est pas représentatif.

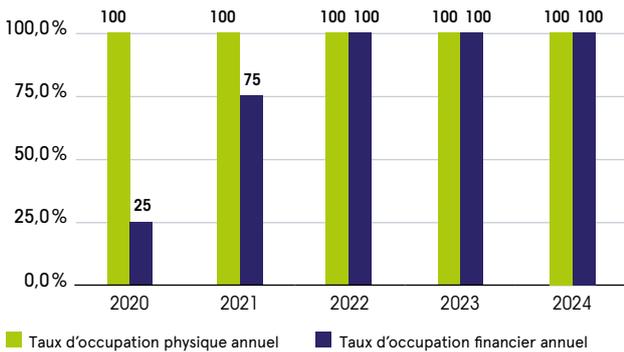
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024

	2024		2023	
	en euros	en %	en euros	en %
Hôtels, tourisme et loisirs	9 150 000,00	100,00 %	11 500 000,00	100,00 %
Total	9 150 000,00	100,00 %	11 500 000,00	100,00 %

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION

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



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

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

SITUATION LOCATIVE

Le Groupe Pierre & Vacances Centers Parcs a, à ce jour, réglé l'intégralité de ses loyers et charges exigibles au second semestre 2024.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (entretiens courants et remises en état locatif) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

	2024
Travaux réalisés	Néant

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que le changement substantiel suivant est intervenu au cours de l'exercice :

SUSPENSION DU MARCHÉ SECONDAIRE

Dans la perspective de la concrétisation de la cession du patrimoine, la société de gestion a décidé de suspendre le marché secondaire à compter du 18 décembre 2024 jusqu'à la clôture de la liquidation de la SCPI.

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 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.

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

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de trois membres du conseil de surveillance 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 2025.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder à la nomination d'un associé candidat au moins et de six associés candidats au plus qui seront élus pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

Nous 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.

CANDIDATS SORTANTS

PERSONNES PHYSIQUES

Olivier BLICQ – 67 ans

Détenant : 33 parts

Demeurant à : Lille (59)

Profession / activité : Investisseur privé

Nombre de mandats CS SCPI : 17

Jean-Yves DAVID – 68 ans

Détenant : 30 parts

Demeurant à : Pornichet (44)

Profession / activité : investisseur privé, ancien cadre dans la fonction publique hospitalière

Nombre de mandats CS SCPI : 5

NOUVEAU CANDIDAT

PERSONNE PHYSIQUE

Jean-Luc BRONSART – 70 ans

Détenant : 19 parts

Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)

Profession / activité : investisseur immobilier privé, loueur en meublé non professionnel

Nombre de mandats CS SCPI : 43



4 / GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont UFG Pierre & Vacances, bénéficient de la mise à disposition des directions « Conformité, Contrôle Interne, Risques non-côtés » et « Risques Opérationnels / Pilotage des risques » du Groupe.

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital

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

Risque de marché immobilier

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : **risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant. 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 de gestion discrétionnaire

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

Risque de durabilité

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

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

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

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

intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

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

5 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2020	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	-	ND
2024	12 302 500,00	-	2 590	223	-	ND

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix d'entrée au 1 ^{er} janvier (euros) ⁽¹⁾	5 000,00	5 000,00	5 000,00	3 384,69	ND
Distribution versée au titre de l'année (euros) ⁽²⁾	30,00	150,00	201,00	201,00	222,00
<i>dont distribution de report à nouveau</i>	-	-	-	22,90 %	-
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽³⁾	0,60%	3,00%	4,02%	-	-
Taux de distribution ⁽⁴⁾	-	3,00%	4,02%	4,02%	4,44%
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽⁵⁾	80,68	89,06	111,28	65,27	72,45

(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-value distribuées) ;
- (ii) par le prix acquéreur historique de 5 000 euros.

(4) Le taux de distribution est la division :

- (i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
- (ii) par le prix de 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 ⁽¹⁾	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2020	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-
2022	48	1,85 %	-	-	50,00
2023	44	1,70 %	Dans le trimestre	90	50,00
2024	35	1,35 %	Entre 3 et 6 mois	-	-

(1) Pour rappel, la société de gestion procède à la confrontation des ordres selon une fréquence trimestrielle (avant dernier mercredi du trimestre civil), le délai d'exécution quant à lui dépend du nombre de demandes d'acquisition et du prix demandé.

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

	2020		2021		2022		2023		2024	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	51,64	100,00	187,91	100,00	255,29	100,00	260,48	98,61	265,66	98,09
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire							3,65	1,38	5,17	1,91
Produits divers							0,02	0,01	0,01	
Total des revenus (I)	51,64	100,00	187,91	100,00	255,29	100,00	264,15	100,00	270,84	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	5,16	10,00	18,79	10,00	12,70	4,97				
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	5,67	10,98	7,31	3,89	19,37	7,59	32,99	12,49	33,94	12,53
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,35	2,62	0,04	0,02			75,59	28,62		
Charges immobilières non récupérées	19,24	37,25	3,38	1,80			0,58	0,22	7,72	2,85
Sous total - Charges externes	31,42	60,85	29,53	15,71	32,07	12,56	109,16	41,33	41,66	15,38
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens										
- dotation nette aux autres provisions ⁽²⁾										
Sous total - Charges internes										
Total des charges (II)	31,42	60,85	29,53	15,71	32,07	12,56	109,16	41,33	41,66	15,38
Résultat (I)-(II)	20,22	39,15	158,38	84,29	223,22	87,44	154,99	58,67	229,18	84,62
Variation du report à nouveau	(9,78)	(18,94)	8,38	4,46	22,22	8,70	(46,01)	(17,42)	7,18	2,65
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	30,00	58,09	150,00	79,83	201,00	78,73	201,00	76,09	222,00	81,97
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	30,00	58,09	150,00	79,83	201,00	78,73	200,82	76,03	201,74	74,49

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

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

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2023 ⁽¹⁾	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	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.

5 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

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

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

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

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC ⁽¹⁾	593 573
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	593 573

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS ⁽¹⁾	593 573
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	593 573

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

PERSONNES PHYSIQUES

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.

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	752 523
Autres charges déductibles	122 089
Revenu net	630 434
Soit par part en pleine jouissance	243,41

Revenu financier	
Revenu	13 364
Soit par part en pleine jouissance	5,16
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	4,30

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 2025 (euros)

Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
1 408,43	1 408,43

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

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31 décembre 2024, de soldes des

dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2024								
Fournisseurs		45 916,78						45 916,78 ⁽¹⁾
Total à payer		45 916,78						45 916,78
Échéances au 31/12/2023								
Fournisseurs		46 450,31						46 450,31 ⁽¹⁾
Total à payer		46 450,31						46 450,31

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



6 / 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 des modifications statutaires de votre SCPI UFG Pierre & Vacances Conseil Immobilier Moselle.

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

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

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

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

« Article XXV : Valeurs de la Société »

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

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

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

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.

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

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

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

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

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

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

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

« Article XXII : Assemblées Générales »

(...)

5. Délibérations - Quorum

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

Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et réglementations en vigueur.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

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

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

6. Consultation écrite

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

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

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

MODIFICATION DU NOMBRE DE MEMBRES COMPOSANT LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Nous vous précisons que cette modification sera applicable à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025.

En conséquence, le paragraphe 1 « Nomination » de l'article XX « Conseil de Surveillance » 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.

À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

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

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. »

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion



71 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la société de gestion, qui nous a régulièrement communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires, et du commissaire aux comptes, qui a répondu à toutes nos questions.

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 euros.

Au cours de l'exercice 2024, 30 parts ont été échangées lors de la confrontation du 2^e trimestre sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 3 221,53 euros et 5 parts ont été échangées lors de la confrontation du 3^e trimestre sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 1 602,99 euros.

Pour mémoire, dans la perspective de la concrétisation de la cession du patrimoine, la société de gestion a décidé de suspendre le marché secondaire à compter du 18 décembre 2024 jusqu'à la clôture de la liquidation de votre SCPI.

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.

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 1er octobre 2020, sont favorables.

Le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs a réglé l'intégralité des loyers et charges exigibles correspondants à l'exercice 2024.

Le Groupe affiche des performances opérationnelles robustes, dans un environnement resté complexe sur l'ensemble de l'exercice, avec un chiffre d'affaires des activités touristiques s'élevant à 1,8 milliard d'euros, en progression de +4%, par rapport à l'exercice 2023 et de +32% 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 et au cours du 1er semestre 2024, un nouveau mandat de commercialisation en co-exclusivité a été signé afin d'élargir les recherches

En novembre, le Liquidateur est entré en négociation exclusive pour une cession en bloc de l'ensemble des cottages. Cette négociation a été concluante et une promesse de vente a été signée le 30 décembre dernier pour les 45 cottages situés dans le Domaine des Trois Forêts en Moselle. La réitération par acte authentique doit intervenir au plus tard le 31 juillet 2025.

La promesse de vente atteste de la valeur vénale du patrimoine. Ainsi, au 31 décembre 2024, celui-ci est valorisé à hauteur de 9 150 000 euros, contre 11 500 000,00 euros au 31 décembre 2023.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 5 mars 2025, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2024.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2024 se solde par un bénéfice de 593 572,55 euros, soit 229,18 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2024 s'est élevée à 222 euros par part, soit un rendement à 4,44%.

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

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 5 mars 2025 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance.

La société de gestion vous propose de :

- supprimer le pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et réglementations en vigueur
- modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et indiquer que conformément aux lois et réglementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus. Il est précisé que cette modification sera effective à compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous rappelons qu'en application de l'article XX des statuts, l'assemblée générale ordinaire de la SCPI aura à pourvoir un poste de conseiller au moins et six postes de conseillers au plus. La liste des membres actuels du conseil est reprise dans le rapport de la société de gestion, les candidatures figurant par ailleurs au terme de la huitième résolution proposée à vos votes.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2024 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.

Enfin, nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par vote électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires.

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



8 / 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 2024 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 593 572,55 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 593 572,55 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 169 047,99 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 762 620,54 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 574 980,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 187 640,54 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 12 666 220,02 euros, soit 4 890,43 euros par part ;
- valeur de réalisation : 9 037 827,86 euros, soit 3 489,51 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 10 451 621,67 euros, soit 4 035,38 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 2024.

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

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

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

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers – Constatation des honoraires perçus en 2024

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 du locataire ;
- 4,17 % HT du prix de vente hors droits.

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 2024.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de liquidation de La Française Real Estate Managers – Constatation des honoraires perçus en 2024

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 70 143,42 euros en 2024.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Nomination d'un associé au moins ou de six associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance

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

- Monsieur Olivier BLICQ
- Monsieur Jean-Yves DAVID
- Monsieur Alain EMIRIAN

Décide que sont élus en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de 2027, (*Seront nommés un associé candidat au moins ou les six associés candidats au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix*) voix :

CANDIDATS SORTANTS

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

NOUVEAU CANDIDAT

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Jean-Luc BRONSART		

DIXIÈME 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 / TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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

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

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXV : Valeurs de la Société »

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

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

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

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXV : Valeurs de la Société »

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

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

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

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.

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

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

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et modification corrélative des paragraphes 5 « Délibérations – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXII 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 liquidateur, décide, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent conformément aux lois et réglementations en vigueur et de modifier corrélativement les paragraphes 5 « Délibérations – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXII : Assemblées Générales

(...)

5. Délibérations – Quorum

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

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

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

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

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

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

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

6. Consultation écrite

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXII : Assemblées Générales

(...)

5. Délibérations – Quorum

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

Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et réglementations en vigueur.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

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

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

6. Consultation écrite

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification du nombre de membres composant le conseil de surveillance et modification corrélative du paragraphe 1 « Nomination » de l'article XX 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 liquidateur, décide,

9 / TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

conformément aux lois et réglementations en vigueur, de modifier le nombre de membres composant le conseil de surveillance pour le fixer, à trois membres au moins et douze membres au plus, à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025 et de modifier corrélativement le paragraphe 1 « Nomination » de l'article XX « Conseil de Surveillance » des statuts de la société tel que 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.

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. »

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.

À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

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

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. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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.

10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	12 379 017,16	8 750 625,00	12 379 017,16	11 241 250,00
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	12 379 017,16	8 750 625,00	12 379 017,16	11 241 250,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	12 379 017,16	8 750 625,00	12 379 017,16	11 241 250,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (immobilisations financières)				
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passif d'exploitation	40 988,41	40 988,41	32 973,64	32 973,64
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	40 988,41	40 988,41	32 973,64	32 973,64
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	5 235,35	5 235,35	44 641,63	44 641,63
Locataires et comptes rattachés			36 733,20	36 733,20
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	5 235,35	5 235,35	7 908,43	7 908,43
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	666 886,38	666 886,38	582 115,10	582 115,10
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	666 886,38	666 886,38	582 115,10	582 115,10
TOTAL III (actifs d'exploitation)	713 110,14	713 110,14	659 730,37	659 730,37
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(425 907,28)	(425 907,28)	(391 120,06)	(391 120,06)
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	(45 916,78)	(45 916,78)	(46 450,31)	(46 450,31)
Dettes diverses	(379 990,50)	(379 990,50)	(344 669,75)	(344 669,75)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	(425 907,28)	(425 907,28)	(391 120,06)	(391 120,06)
Comptes de régularisation				
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	12 666 220,02		12 647 627,47	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		9 037 827,86		11 509 860,31

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

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2023	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
Capital	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	288 214,80	(119 166,81)		169 047,99
Résultat de l'exercice	(119 166,81)	119 166,81	18 592,55	18 592,55
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	401 423,19	(401 423,19)	593 572,55	593 572,55
Acomptes sur distribution	(517 805,80)	517 805,80	(571 058,87)	(571 058,87)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(2 784,20)	2 784,20	(3 921,13)	(3 921,13)
Distribution des acomptes sur liquidation				
TOTAL GÉNÉRAL	12 647 627,47		18 592,55	12 666 220,02

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Loyers	688 055,50	674 630,25
Charges facturées	30 856,00	30 611,00
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	718 911,50	705 241,25
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	30 856,00	30 611,00
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	19 994,53	1 500,00
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	50 850,53	227 900,00
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	668 060,97	477 341,25
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		
Charges d'exploitation de la société	77 953,23	76 011,33
Diverses charges d'exploitation	9 947,29	9 424,15
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : Charges d'exploitation	87 900,52	85 435,48
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(87 900,52)	(85 435,48)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	13 378,67	9 457,06
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	13 378,67	9 457,06
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières		
Résultat financier C = (I - II)	13 378,67	9 457,06
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	33,87	60,70
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	33,87	60,70
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0,44	0,34
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0,44	0,34
Résultat exceptionnel D = (I - II)	33,43	60,36
Résultat net (A+B+C+D)	593 572,55	401 423,19

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

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

Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 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 70 143,42 euros HT.

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.

Cette année, nous avons pris le prix de vente prévu dans la promesse de vente signée le 30 décembre 2024 soit : **9 150 000,00 euros.**

La valeur estimée dans l'état du patrimoine est retraitée des frais de commercialisation. Ce retraitement d'un montant de 399 375,00 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.

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

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.

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.

ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Hôtels, tourisme et loisirs	12 379 017,16	8 750 625,00	12 379 017,16	11 241 250,00
Total terrains et constructions locatives	12 379 017,16	8 750 625,00	12 379 017,16	11 241 250,00

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

PLACEMENTS IMMOBILIERS	
Immobilisations locatives au 31/12/2023	12 379 017,16
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023	12 379 017,16
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024	12 379 017,16
Immobilisations locatives au 31/12/2024	12 379 017,16
ACTIFS D'EXPLOITATION	
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2023	32 973,64
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023	32 973,64
Fonds de roulement versés aux syndics	8 014,77
Fonds de roulements restitués par les syndics	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024	40 988,41
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2024	40 988,41

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Relevé des amortissements	Néant
---------------------------	-------

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Relevé des charges à étaler	Néant
-----------------------------	-------

RELEVÉ DES PROVISIONS

Relevé des provisions	Néant
-----------------------	-------

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2023	401 423,19
Report à nouveau 2023	288 214,80
Total distribuable	689 637,99
Distribution 2023	520 590,00
Report à nouveau après affectation du résultat	169 047,99

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	12 624,00
Total charges à payer	12 624,00
Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	1 324,00
Total produits à recevoir	1 324,00

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Créances locataires	Néant
---------------------	-------

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

COMMISSIONS DE GESTION

Commission du liquidateur	70 143,42
----------------------------------	------------------

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Taxes foncières	30 856,00
Total	30 856,00

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Honoraires divers (audits et diagnostics)	19 994,53
Total	19 994,53

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

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	1 000,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	3 748,05
Publications et annonces légales	1 569,76
Déplacements, missions, réceptions	3 018,09
Frais bancaires	503,20
Cotisation AMF	108,19
Total	9 947,29

CHARGES FINANCIÈRES

Charges financières	Néant
---------------------	-------

PRODUITS FINANCIERS

Produits d'intérêts des comptes courants	13 378,67
Total	13 378,67

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Divers charges exceptionnelles	0,44
Total	0,44

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Divers produits exceptionnels	33,87
Total	33,87

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM
Arbitrage	1,25 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors honoraires d'arbitrage	
	2,5 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors honoraires d'arbitrage pour les ventes intervenant au profit des locataires	
	4,17 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors honoraires d'arbitrage pour les ventes intervenant sur un bien libre ou occupé vendu à un investisseur	
Honoraire de gérance (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)	70 143,42

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	342 349,50

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition	Néant
--------------------------------	-------

Promesses de vente			
Adresse	Nature	Date	Prix
Domaine du Bois des Archolins - NEUFMOULINS	Cottages	30/12/2024	9 150 000

Opérations de valorisation	Néant
-----------------------------------	-------

12 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale. La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine.

Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

La colonne « Méthode » renvoi à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées dans l'annexe comptable.

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Hôtels, tourisme et loisirs								
Domaine du Bois des Archolins 57830 NEUFMOULINS	30/12/2008	100,00 %	947,95	CA / CO	5 889 549,30		5 889 549,30	5 889 549,30
Domaine du Bois des Archolins 57830 SAINT-GEORGES	30/03/2009	100,00 %	1 489,50	CA / CO	2 872 913,85		2 872 913,85	2 872 913,85
Domaine du Bois des Archolins 57830 NEUFMOULINS	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



13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier UFG – Perre & Vacances Conseil Immobilier Moselle,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier UFG – Perre & Vacances Conseil Immobilier Moselle relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, le placement immobilier, présenté dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, est évalués à sa valeur vénale. La valeur vénale arrêtée par le liquidateur se base sur la signature d'une promesse de vente intervenue en fin d'exercice. Nos travaux ont consisté à rapprocher la valeur vénale retenue en comptabilité de celle figurant dans la promesse de vente.

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.

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 20 mai 2025
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier UFG - Perre & 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.

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

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 2024.

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 2024.

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 2024 s'élève à 70 143,42 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 2024.

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 2024.

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 2024.

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



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