

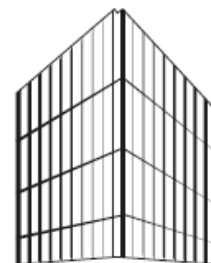
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Jeudi 29 juin 2023 à 15h00

au 321 Avenue Jean-Jaurès 69007 LYON

SOGELYM DIXENCE

INVESTMENT MANAGEMENT



GRAFIT

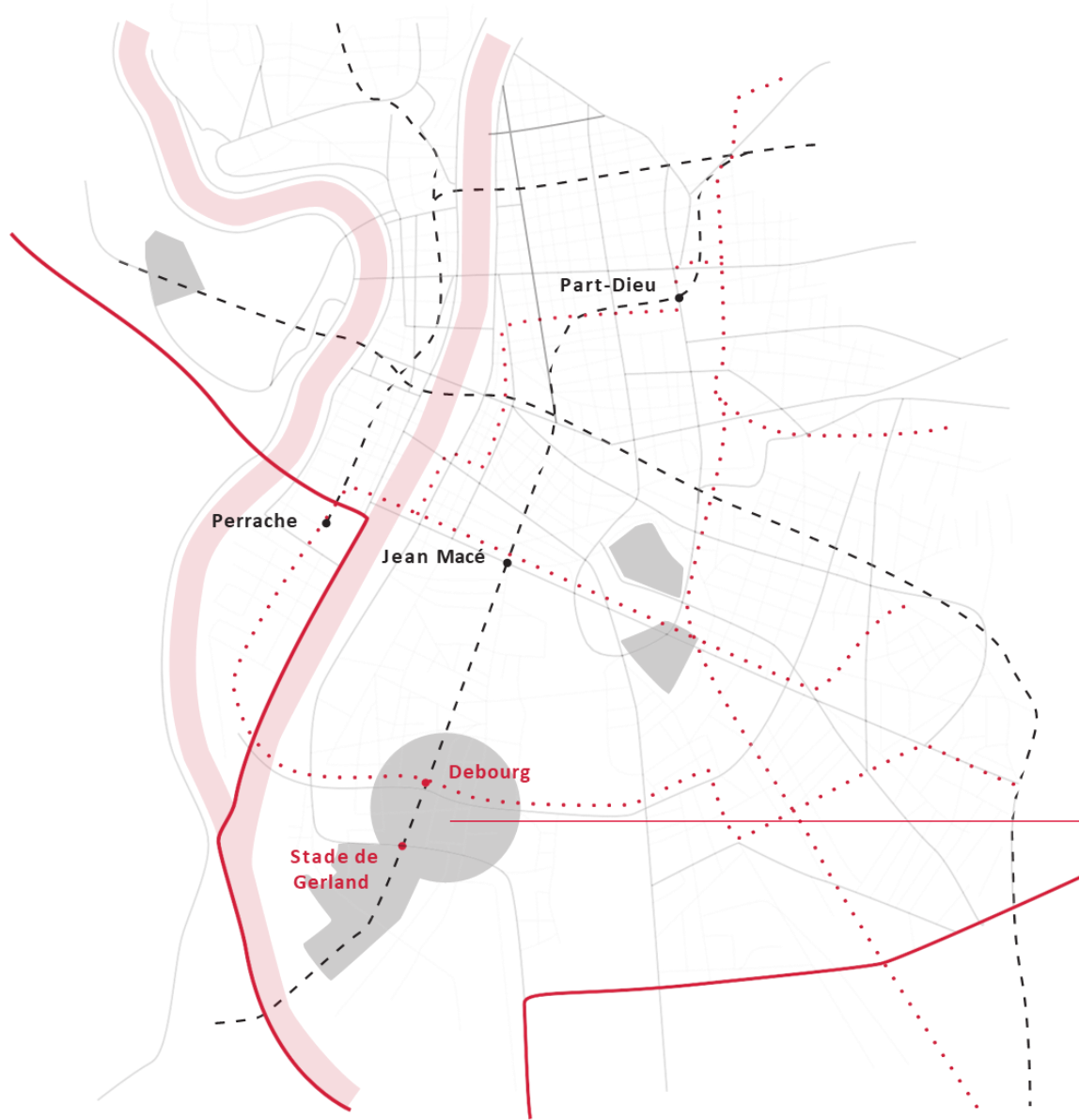
Ordre du jour

Présentation avant
l'Assemblée Générale

- L'actif
- Rétrospective 2022
- Avancement du chantier
- Planning
- Suivi de la VEFA
- Timelapse
- Visite du chantier



Quartier Gerland



Domilyon



321

Avenue Jean-Jaurès
69007 LYON

- Métro
- Tramway
- Autoroute

L'actif

TPOLOGIE	Bureaux
SURFACES	2 706 m ²
DÉTENTION	Pleine propriété
DATE D'ACQUISITION	29 déc. 2022
PRIX D'ACQUISITION	12 217 600 € HT
VALORISATION au 31/12/2022	12 217 600 € HT



Rétrospective 2022

- **7 octobre 2022** : signature de la promesse d'acquisition en Vente en l'Etat Future d'achèvement (VEFA)
- **21 octobre 2022** : signature d'un Bail commercial en Etat Future d'Achèvement (BEFA) avec les Hospices Civils de Lyon, sur la totalité de l'immeuble, pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes et pour un loyer annuel de 622 380,00 € HT/HC. Une franchise de loyer équivalent à 12 mois de loyer a été accordée.
- **25 octobre 2022** : démarrage du chantier pour une durée de 17 mois
- **29 décembre 2022** : signature de l'acte d'acquisition en VEFA

PM : l'acquisition du foncier auprès de la Métropole par le promoteur-vendeur - la SAS PRALONG - a eu lieu le 30 septembre 2021.



Avancement du chantier

- Les fondations profondes (réalisées en amont avec le chantier de l'OMS)
- Gros œuvre terminé
- Toiture R+8 : charpente métallique et étanchéité en cours d'achèvement
- Hors d'Eau / Hors d'Air (hors lift)
- Lots techniques en cours

Planning

SAS PRALONG

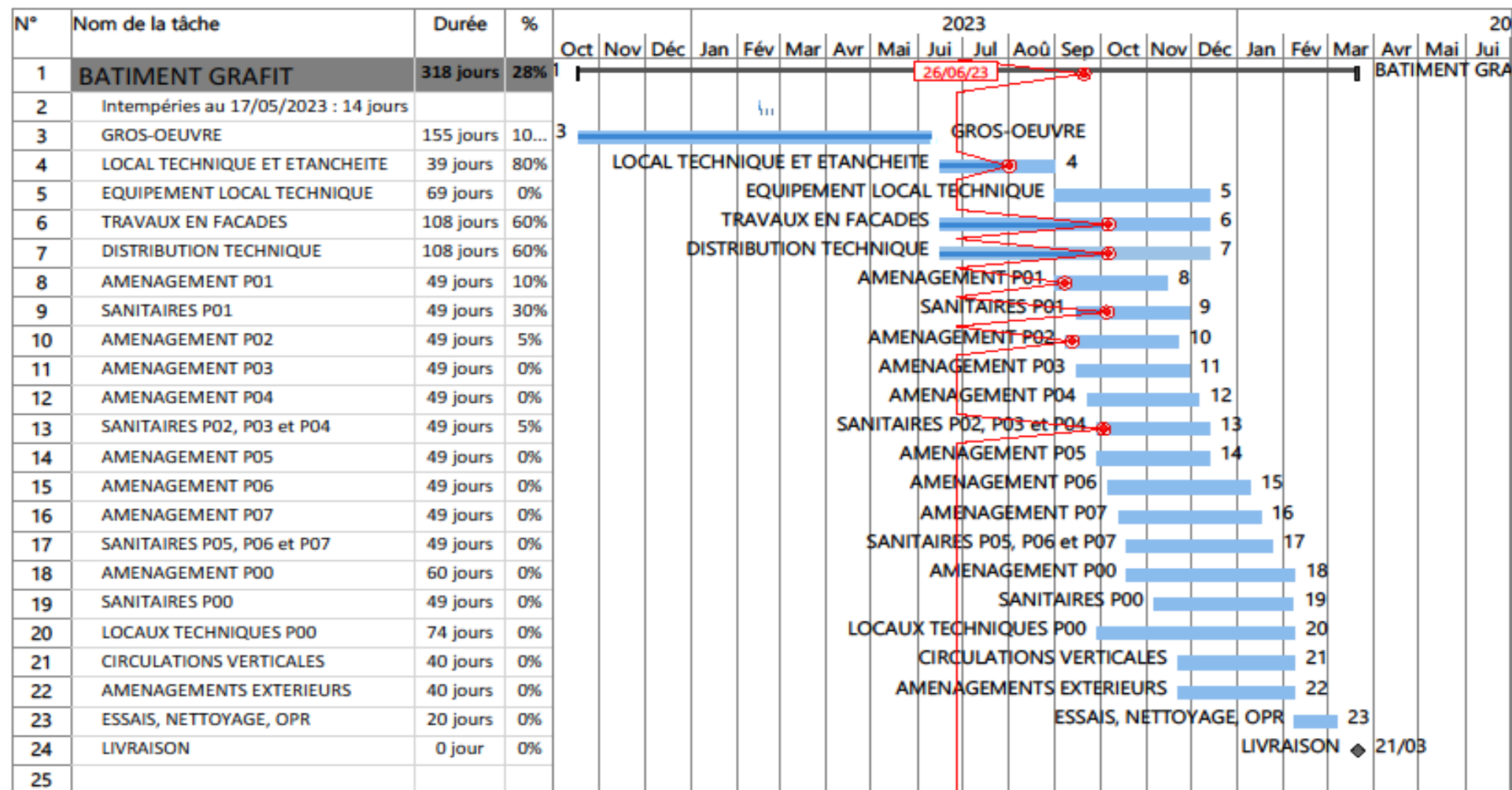
GRAFIT



Calendrier enveloppe des travaux

Pointage avancement au 26/06/2023 - Compris intempéries

V2 -09/12/2022





Suivi de la VEFA

- **Avancement conforme au planning** : date de livraison prévisionnelle (hors causes légitimes) au 31 mars 2024
- **Causes légitimes de prorogation de délai** : 10 jours
- **Avenant au BEFA** : réalisation des travaux preneur; signature prévisionnelle fin juin 2023 – pas d'impact délai
- Préparation de la **mise en exploitation** du site avec le vendeur et le Property Management
- **Échéance de la VEFA** :
 - 1 échéance à la signature :
4 276 160 € HT (décembre 2022)
 - 2 échéances en février et juin 2023 :
1 832 640 € HT
 - échéances à venir : 4 276 160 € HT



Timelapse

TRÈS PROCHAINEMENT

Suivez toute l'actualité de votre Fonds GRAFIT
directement sur notre site web à l'adresse :

www.sogelym-dixence-investment.fr/actualite_grafit.html



Ordre du jour

Assemblée Générale
Ordinaire

- Rapport de gestion du Président
- Rapport du Commissaire aux Comptes
- Approbation des comptes annuels et quitus au Président
- Affectation du résultat de l'exercice
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes et approbation de ces conventions
- Constatation du capital social
- Questions diverses
- Pouvoirs

Financements et ratios (au 31 décembre 2022)



VALEUR IMMEUBLE

12 217 600 €



FONDS PROPRES

4 500 000 €



TRÉSORERIE

632 747 €



CRD
(Capital restant dû)

**1 774 700 €*
*dont 855 232 prêt-relais TVA**

Bilan

ACTIF		
	2022	N-1
Autres actifs : Stock et en-cours - VEFA	4 927 024 €	-
Créances	1 156 922 €	-
Liquidités	632 747 €	-
Total de l'actif	6 716 693 €	-

PASSIF		
	2022	N-1
Capital	4 517 255 €	-
Résultat de l'exercice	- 17 255 €	-
Capitaux propres	4 500 000 €	-
Dettes fournisseurs	441 993 €	-
Comptes financiers (emprunts)	1 774 700 €	-
Total du passif	6 716 693 €	-

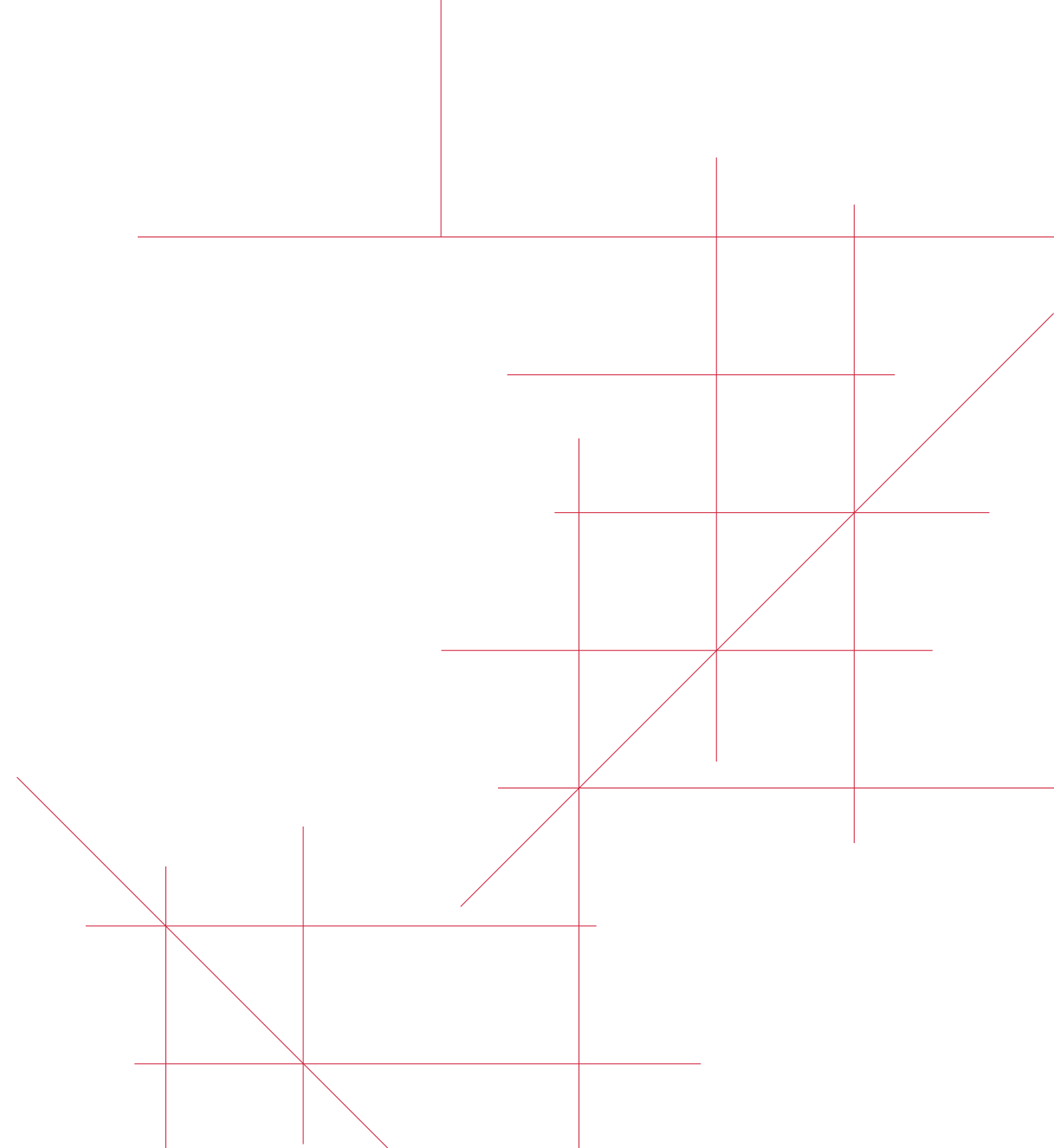
Compte de résultat

COMPTE DE RÉSULTAT		
	2022	N-1
Produits sur opérations financières	- €	-
Charges sur opérations financières	- €	-
Autres produits	1 255 €	-
Frais de gestion et dotations aux amortissements	- 18 510 €	-
Résultat net de l'exercice	- 17 255 €	-
Résultat de l'exercice	- 17 255 €	-

Valorisation de l'action

Valorisation au 31/12/2022	Montants
Actif net début exercice	0 €
Total souscription sur la période	4 500 000 €
Résultat net de l'exercice	- 17 255 €
Frais de constitution et diff. d'estimation	- 15 000 €
Différences d'estimation	32 255 €
Actif net fin d'exercice	4 500 000 €
Nombre d'actions	450
VL au 31/12/2022	10 000 €

Prévisionnel de trésorerie



Prévisionnel de trésorerie

	2023
Trésorerie (au 30 avril)	286 369 €
Loyers	- €
Intérêts bancaires	- 215 371 €
Charges sur les vacants	- €
Honoraires (CAC, comptable, et CACEIS)	- 32 500 €
Honoraires société de gestion	- 20 000 €
Remboursement TVA	55 000 €
Solde	73 498 €

Commissaire aux Comptes



Rapport général
& Rapport spécial

Assemblée Générale Ordinaire



Approbation des comptes sociaux

1^{ère} résolution

- L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.
- L'Assemblée Générale constate, conformément aux dispositions de l'article 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, qu'au cours de l'exercice écoulé, aucune somme n'a été enregistrée au titre des dépenses ou charges non déductibles fiscalement visées à l'article 39,4 et 39,5 du Code Général des Impôts.
- En conséquence, elle donne au Président quitus de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Affectation du résultat

2^{ème} résolution

- L'Assemblée Générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à - 17 255 € de la manière suivante :

Perte de l'exercice - 17 255 €

Affectée en totalité au compte "Report à nouveau" s'élevant ainsi à - 17 255 €

- Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte que, s'agissant du premier exercice social, il ne peut y avoir eu lieu à une distribution antérieure de dividendes.

Conventions réglementées

3^{ème} résolution

- L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 227-10 et suivants du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Constatation du capital social

4^{ème} résolution

- L'Assemblée Générale constate que le capital souscrit au 31 décembre 2022 s'élève à un montant de **4 500 000 €**.

CAPITAL SOCIAL	VALEUR LIQUIDATIVE Au 31 décembre 2022	ACTIONS
4 500 000 €	10 000 €	450 €

Pouvoirs

5^{ème} résolution

- L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

SOGELYM DIXENCE

INVESTMENT MANAGEMENT

ESPACE EUROPÉEN DE L'ENTREPRISE

8 rue du Dublin – BP 80054
67013 STRASBOURG CEDEX

CARRÉ CHAMPERRET

7 rue Anatole France
93000 LEVALLOIS-PERRET

03 88 18 92 30
investment@sogelym-dixence.fr

