

# LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2022



## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

LF Grand Paris Patrimoine vise à investir dans des immeubles situés à Paris et dans sa région et à titre accessoire dans des actifs situés en France, en régions, dans les grandes aires urbaines de plus de 300 000 habitants. Le patrimoine sera composé à 75 % au moins de locaux de bureaux et de commerces, et d'au plus 25 % de locaux logistiques, hôteliers et de résidences de services gérées. La SCPI prend également en compte des critères extra-financiers dans ses politiques de sélection et de gestion des actifs afin de protéger leur valeur actuelle et future au regard de leurs caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance.

### CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES



Date de création : 13/10/1999  
N° de siren : 424 708 782 RCS Paris  
Durée : 90 ans  
Capital maximum statutaire : 955 500 000 €  
Visa AMF : SCPI n°18-25 en date du 21 août 2018  
Société de gestion : La Française Real Estate Managers  
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014  
Dépositaire : CACEIS Bank

### Chiffres clés (au 31/12/2021)

Nombre d'associés	8 241
Nombre de parts	4 064 674
Capital social effectif	609 701 100 €
Variation depuis le 01/01/2021	+83 441 250 €
Capitalisation	1 260 048 940 €
Prix de souscription*	310,00 €
Valeur de retrait	285,20 €
Valeur de réalisation**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée non résidents**	ND

### Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	35 % / 35 %
Réel au 31/12/2021	31,83 % / 29,30 %

\* Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 29,76 € TTC.

\*\* Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

École GEM – 183 avenue Jean Lolive – Pantin (93)



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

La collecte brute de ce 4<sup>e</sup> trimestre 2021 atteint **45,7 millions d'euros**. La contrepartie au retrait de 3 163 parts représentant 1 million d'euros, 44,7 millions d'euros constituent donc de nouvelles ressources pour financer les investissements décrits ci-contre.  
Au 31 décembre 2021, LF Grand Paris Patrimoine capitalise près de **1,3 milliard euros**.

Nouvelles souscriptions	144 376
Souscriptions compensant les retraits	3 163
Parts en attente de retrait au 31/12/2021	-

### Décal de jouissance des parts

**Souscription** : depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020, les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit le mois de souscription.  
**Retrait** : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

### Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 16 décembre dernier en présentiel, au siège de la société de gestion.  
Il a été informé de la démission reçue quelques semaines plus tôt de Maurice Tomé de ses fonctions de membre du conseil, pour raisons de santé. Il avait présidé le conseil de la SCPI depuis sa création fin 1999 sous le nom d'UFG Pierre et jusqu'à la dernière assemblée générale. Ses membres lui ont exprimé leurs chaleureux remerciements pour son implication exemplaire pendant toutes ces années et son rôle déterminant dans la transformation de votre SCPI il y a 3 ans et l'ont assuré de leur soutien amical dans l'épreuve qu'il traverse.  
Les membres du conseil ont ensuite pris connaissance de la dernière acquisition réalisée à Boulogne-Billancourt (92) qui clôture un programme d'investissements de plus de 513 millions d'euros en 2021, situés à 95 % à Paris et sa 1<sup>ère</sup> couronne.  
La présentation de l'évolution sur un an des scores des 46 actifs audités dans le cadre du label ISR montre une progression sur tous les critères (environnement, social et gouvernance) ; performance saluée par le Conseil.  
Les indicateurs de l'activité locative restent sur une bonne orientation avec des taux d'occupation toujours supérieurs à 90 %.

## REVENUS DISTRIBUÉS

<b>Exercice 2021</b>	<b>14,04 €</b>		
- dont distribution des réserves	ND*		
<b>Taux de distribution sur valeur de marché 2021</b>	<b>4,53 %</b>		
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2021)	3,51 €		
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 29/07/2021)	3,51 €		
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/10/2021)	3,51 €		
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/01/2022)	3,51 €		
- dont plus-value	1,50 €		
- dont produits financiers	-		
- après prélèvements sociaux	3,51 €		
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,51 €		
<b>Variation du prix de part 2021</b>	<b>TRI 5 ans</b>	<b>TRI 10 ans</b>	<b>TRI 15 ans</b>
0,00 %	4,93 %	4,78 %	4,57 %

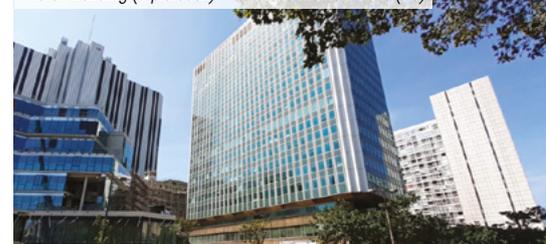
\* Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme. **Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.**

10-11 avenue André Morizet – Boulogne-Billancourt (92)



Héron Building (4 plateaux) – 66 av. du Maine – Paris (75)



L'atterrissage des comptes 2021 et le budget 2022 confirment ainsi les prévisions antérieures avec un taux de distribution de 4,53 % pour l'année écoulée et son maintien pour 2022. Le report à nouveau représente près de 12 mois de distribution.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation par part devrait légèrement baisser compte tenu de l'impact des frais d'acquisition du très important programme d'investissement de l'année, partiellement compensé par la hausse de la valeur d'expertise du patrimoine existant.

### Commentaire de gestion

LF Grand Paris Patrimoine enregistre une collecte nette record de près de 173 millions d'euros en 2021. Le plan d'arbitrage de votre SCPI s'est finalisé par la cession de 4 actifs pour un montant total de près de 25 millions d'euros dont un dernier ce trimestre qui a permis de réaliser une plus-value distribuable.

Ces ressources nouvelles lui ont permis de renforcer son exposition au Grand Paris avec pas moins de 10 opérations d'investissement pour 513 millions d'euros dont 5 sur ce dernier trimestre 2021 (voir ci-contre). Au 31 décembre 2021, 92 % du patrimoine de LF Grand Paris Patrimoine est exposé au Grand Paris.

La politique de financement des investissements déployée depuis ces dernières années a permis de porter le ratio d'endettement à plus de 31,83 % au 31 décembre 2021.

Ce 4<sup>e</sup> trimestre a été marqué par la livraison de l'actif de Malakoff acquis en VEFA en 2020. Cet actif de 23 000 m<sup>2</sup> est entièrement loué à Safran et génère d'ores et déjà des revenus pour la SCPI.

L'activité locative de ce 4<sup>e</sup> trimestre fait ressortir un nouveau solde commercial légèrement positif. Les taux d'occupation physique et financier s'affichent en hausse sensible par rapport au trimestre précédent et s'affichent respectivement à 94,7 % (vs. 93,9 %) et 94,8 % (vs. 92,1 %). Aucune franchise de loyer n'a été accordée ce trimestre. La confirmation de l'évolution favorable du taux de recouvrement des loyers permet ainsi de distribuer un acompte au même niveau que celui des trimestres précédents, soit **3,51 € par part dont 1,50 € de plus-value**. Le taux de distribution de LF Grand Paris Patrimoine atteint ainsi 4,53 %, conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

Un rapport annuel ESG (Environnement Social et Gouvernance) couvrant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021 est disponible sur le site Internet du groupe la Française à la rubrique « Produits », dans votre extranet ou directement sur : <https://lfgrou.pe/bt>.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Extension	17 669	2 083	36 %
BUR	106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	Location	5 147	429	100 %
BUR	Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE	Location	3 227	574	100 %
BUR	Equinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	Location	10 207	1 096	25 %
BUR	Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	Location	17 075	885	50 %

#### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Equinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	10 207	5 442	25 %
BUR	106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	5 147	429	100 %

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS	6 783	5 179	36 %
BUR	Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	17 669	4 489	36 %
BUR	Equinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	10 207	4 346	25 %
BUR	Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	17 075	1 413	50 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

### Investissements en direct

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI (%)
EDUC	École GEM - 183 avenue Jean Lolive - 93500 PANTIN (Voir descriptif page 6)	5 860	43 957 050 €	100 %
BUR	Héron Building (4 plateaux) 66 avenue du Maine - 75014 PARIS (Voir descriptif page 6)	3 984	45 028 320 €	100 %
BUR	11 à 15 avenue André Morizet - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (Voir descriptif page 6)	5 052	48 061 036 €	100 %

\* AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).

### Investissement en France via la SCI LF Châtillon

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Châtillon qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Le Prisme - 125 avenue de Paris - 92320 CHÂTILLON (voir descriptif page 7)	15 400	18 150 000 €

À l'issue de cette augmentation de capital, LF Grand Paris Patrimoine détient 30 % du capital de la SCI.

### Investissement en France via la SCI LF Grand Lyon

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Grand Lyon qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Les Jardins du Lou - Bâts. 1 et 2 - 60 avenue Tony Garnier - 69007 LYON (voir descriptif page 7)	16 237	11 683 795 €

À l'issue de cette augmentation de capital, LF Grand Paris Patrimoine détient 25 % du capital de la SCI.

### Arbitrage

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Héron Building 26-28 avenue René Cassin - 69009 LYON	6 380	0 %	21 000 000 €	100 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2021



#### LOCAUX OCCUPÉS

94,8 % Taux d'Occupation Financier

0,0 % Sous franchise

#### LOCAUX VACANTS

0,0 % Sous promesse de vente

0,3 % En cours de restructuration

4,9 % En recherche de locataires

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2021

93,9 %

31/12/2021

94,7 %

### SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2021

Nombre d'immeubles en direct

34

Nombre d'immeubles via des SCI

20

Surface en exploitation

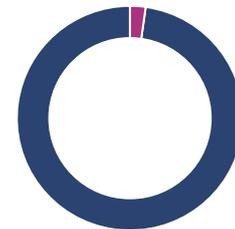
213 530 m<sup>2</sup>

Loyers encaissés au cours du trimestre

6 624 563 €

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

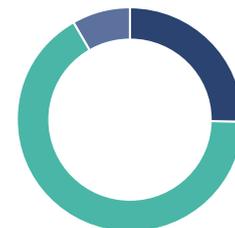
#### RÉPARTITION SECTORIELLE



97,54 % Bureaux

2,46 % Résidences gérées

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



25,53 % Paris

66,26 % Île-de-France

8,21 % Régions

# LF GRAND PARIS PATRIMOINE

## NOTATION D'IMMEUBLE

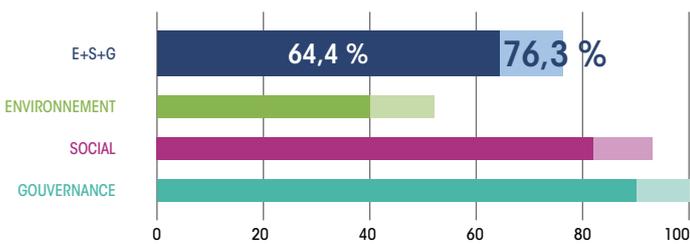
### 92230 CHÂTILLON

Le Prism - 125 avenue de Paris

D'une surface de 15 800 m<sup>2</sup>, cet actif labélisé Breeam In Use offre de nombreux espaces de détente : balcons et des terrasses végétalisées, restaurant d'entreprise, cafétéria et espace polyvalent. Situé au cœur d'un pôle tertiaire important du futur Grand Paris, à moins de 400 m d'une station de métro, le Prisme fait la part belle aux mobilités douces en proposant à ses utilisateurs bornes de charge pour véhicules électriques et emplacements vélo sécurisés.



#### SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



#### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

**617** kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

Baromètre 2020 de l'OID\*  
390 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an



#### ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

**20,0** kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

Baromètre 2020 de l'OID\*  
17,9 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>



ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES



TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS



GESTION OPTIMISÉE DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE



GESTION OPTIMISÉE DE LA CONSOMMATION D'EAU



BORNES DE CHARGE POUR VÉHICULE ÉLECTRIQUE



EMPLACEMENTS SÉCURISÉS POUR VÉLO



RACCORDEMENT À LA FIBRE OPTIQUE



RACCORDEMENT DES PARTIES COMMUNES AU WI-FI



PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS LA FRANÇAISE



COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

#### NOS ENGAGEMENTS



PLAN DE CONSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ



CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'AIR



CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'EAU



PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG DANS LA SÉLECTION DES FOURNISSEURS

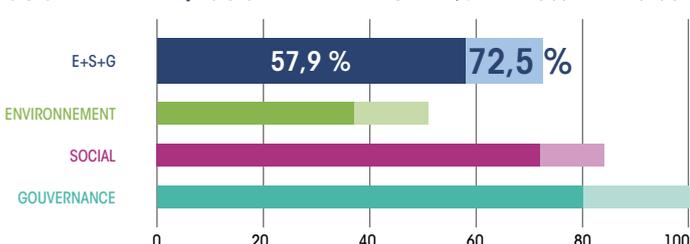
### 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

11-15 avenue André Morizet

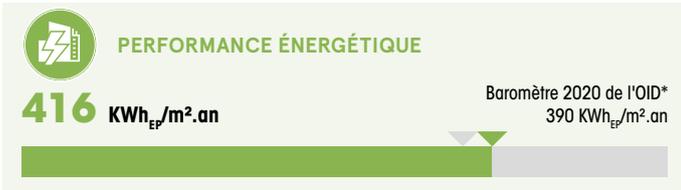
Situé au cœur d'une ville prisée des actifs et des familles, à proximité d'un large choix de commerces, de restaurants et de services, cet actif de 5 100 m<sup>2</sup> offre de belles prestations et de nombreux services. À moins de 400 m du métro, l'actif fait la part belle aux mobilités douces en proposant à ses utilisateurs bornes de charge pour véhicules électriques et emplacements vélo sécurisés.



#### SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



\* Périmètre : actifs de bureaux Paris et Île-de-France.



- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- BORNES DE CHARGE POUR VÉHICULE ÉLECTRIQUE
- EMPLACEMENTS SÉCURISÉS POUR VÉLO
- PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS LA FRANÇAISE
- COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

- GESTION OPTIMISÉE DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE
- GESTION OPTIMISÉE DE LA CONSOMMATION D'EAU
- RACCORDEMENT À LA FIBRE OPTIQUE
- RACCORDEMENT DES PARTIES COMMUNES AU WI-FI

**NOS ENGAGEMENTS**

- PLAN DE CONSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ
- CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'AIR
- CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'EAU
- PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG DANS LA SÉLECTION DES FOURNISSEURS

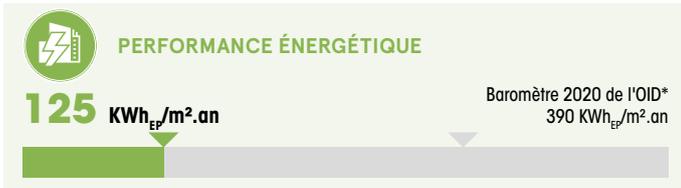
**69007 LYON**

**Les Jardins du Lou - 60 avenue Tony Garnier**

Situé dans le parc tertiaire de 28 000 m<sup>2</sup> des Jardins du Lou, l'actif offre de larges plateaux bénéficiant de lumière naturelle, de balcons et de terrasses accessibles. En face du Matmut Stadium de Gerland, à proximité du métro et du tramway, l'actif s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse, laissant une large place aux espaces paysagers.



**SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %** ■ Actuel ■ Prévision



- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- EMPLACEMENTS SÉCURISÉS POUR VÉLO
- RACCORDEMENT À LA FIBRE OPTIQUE

- GESTION OPTIMISÉE DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE
- BORNES DE CHARGE POUR VÉHICULE ÉLECTRIQUE
- PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS LA FRANÇAISE
- COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

**NOS ENGAGEMENTS**

- UTILISATION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE
- GESTION OPTIMISÉE DE LA CONSOMMATION D'EAU
- CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'EAU
- CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'AIR
- PLAN DE CONSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ
- PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG DANS LA SÉLECTION DES FOURNISSEURS

\* Périmètre : actifs de bureaux Paris et Île-de-France.



Chers associés,

L'année 2021 s'est achevée sur un excellent bilan pour les produits d'épargne immobiliers, au premier rang desquels les SCPI, qui se sont une nouvelle fois positionnées comme un placement performant et résilient.

La collecte SCPI opérée sur l'année écoulée par les équipes du groupe La Française, s'établit à 1,4 milliard d'euros, dépassant son plus haut niveau enregistré en 2019. Cet excellent bilan s'explique notamment par l'engouement des investisseurs pour les SCPI de bureaux et de santé.

Les SCPI gérées par La Française REM ont réalisé une année immobilière 2021 très active avec près de 1,6 milliard d'euros de transactions (investissements et cessions) au travers de sa plateforme européenne. Les nouvelles acquisitions sont venues renforcer la qualité et la performance des patrimoines de l'ensemble des SCPI qui affichent, en cette fin d'année, des valeurs d'expertise globalement bien orientées.

Les indicateurs de gestion du parc immobilier sont restés solides sur l'exercice : stabilité des taux d'occupation, normalisation des encaissements, pas d'accélération des congés et des niveaux de réserves importants sur certaines SCPI.

Cette bonne gestion a permis de confirmer les distributions annoncées en début d'année 2021 sur l'ensemble de notre gamme avec des performances allant de 4 % à 5,20 %. Des objectifs de distribution que nous pensons pouvoir atteindre à nouveau en 2022.

En 2021, la Française REM a continué à innover avec le lancement de la SCPI LF Avenir Santé, spécialisée dans l'immobilier médico-social de proximité dont vous découvrirez le premier investissement dans ce bulletin.

Pour l'année 2022, nous observerons attentivement la macro-économie. Le scénario actuel repose sur une croissance attendue encore soutenue en France, sur un retour à une inflation plus mesurée au cours de l'exercice et sur une indexation positive des loyers. Dans ces conditions, l'immobilier devrait continuer à attirer massivement les investisseurs en offrant un couple rendement/risque toujours attractif. La politique d'investissement de La Française REM restera plus que jamais très sélective, guidée par les tendances actuelles et de demain au premier rang desquelles la gestion durable des patrimoines et l'anticipation des besoins de nos locataires qui voudront aborder dans les meilleures conditions les défis de l'après-crise sanitaire.

Toutes les équipes se joignent à moi pour vous souhaiter une belle année 2022. Nous vous renouvelons nos remerciements pour votre confiance et vous prions d'agréer, chers associés, nos respectueuses salutations.

**Marc-Olivier Penin**

*Directeur Général La Française Real Estate Managers*

# ÉDITO

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

## 93500 PANTIN

École GEM - 183 avenue Jean Lolive

Il s'agit de l'acquisition en VEFA d'un ensemble de deux bâtiments à destination de CINASPIC situés à Pantin. L'ensemble immobilier, qui sera livré en 2023, est à proximité immédiate de l'arrêt « Église de Pantin » de la ligne de métro 5. L'ensemble immobilier est composé d'une surface totale de 5 860 m<sup>2</sup> en R+6 et R+5 et accueille un amphithéâtre, une cafétéria et une bibliothèque. Il est loué à 100 % à Grenoble EM, grande école de commerce française, pour une durée de 12 ans à compter de la date de livraison.

**Surface : 5 860 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 43 957 050 € AEM \***

**Signature : 26/10/2021**

**Détenu à 100 % par LF Grand Paris Patrimoine.**

### ÉDUCATION



## 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

11 à 15 avenue André Morizet

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 5 052 m<sup>2</sup> au cœur de Boulogne-Billancourt. L'actif occupe un très large foncier en angle et offre une grande visibilité depuis la station de métro 9 Marcel Sembat. L'immeuble s'élève en R+2 sur 2 étages de sous-sol et offre de nombreux services aux occupants : cafétéria, salle de conférence et possède trois grandes terrasses/jardins aménagés. Loué à 100 % au Groupe Omnicom (2<sup>e</sup> groupe de publicité mondial).

**Surface : 5 052 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 48 061 036 € AEM \***

**Signature : 29/12/2021**

**Détenu à 100 % par LF Grand Paris Patrimoine.**

### BUREAUX



## 75014 PARIS

Héron Building (4 plateaux) - 66 avenue du Maine

Il s'agit de l'acquisition de 4 plateaux de bureaux de 3 984 m<sup>2</sup>, situés aux 2<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> étages de l'immeuble « Héron Building » dans le XIV<sup>e</sup> arrondissement de Paris, idéalement placé au pied de la Gare Montparnasse. L'ensemble développe une surface totale de 3 408 m<sup>2</sup> de bureaux et 576 m<sup>2</sup> d'archives, et est loué à 4 locataires (Energie Mutuelle, Groupe Le Duff, Actual group, et D&A group).

**Surface : 3 984 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 45 028 320 € AEM \***

**Signature : 09/11/2021**

**Détenu à 100 % par LF Grand Paris Patrimoine.**

### BUREAUX



# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

## 92320 CHÂTILLON

### Le Prisme - 125 avenue de Paris

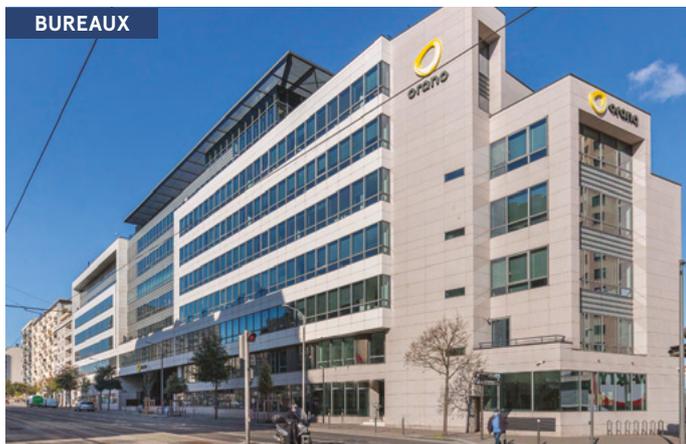
Il s'agit de l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux de 15 400 m<sup>2</sup> au cœur du Projet du Grand Paris à Châtillon. L'actif bénéficie d'une excellente accessibilité à proximité du métro 13 et du tram 3, qui sera renforcée par l'arrivée de la ligne 15 en 2025. Entièrement rénové récemment, la majorité des étages est agrémentée d'un balcon ou d'une terrasse végétalisée. L'immeuble dispose également d'une cafétéria, d'une bibliothèque, de salles de réunion, d'un rooftop et de 268 emplacements de stationnement. Certifié BREEAM in Use niveau Very Good, l'actif est 100 % loué à Orano (ex AREVA) via un bail de 9 ans fermes.

**Surface : 15 400 m<sup>2</sup>**

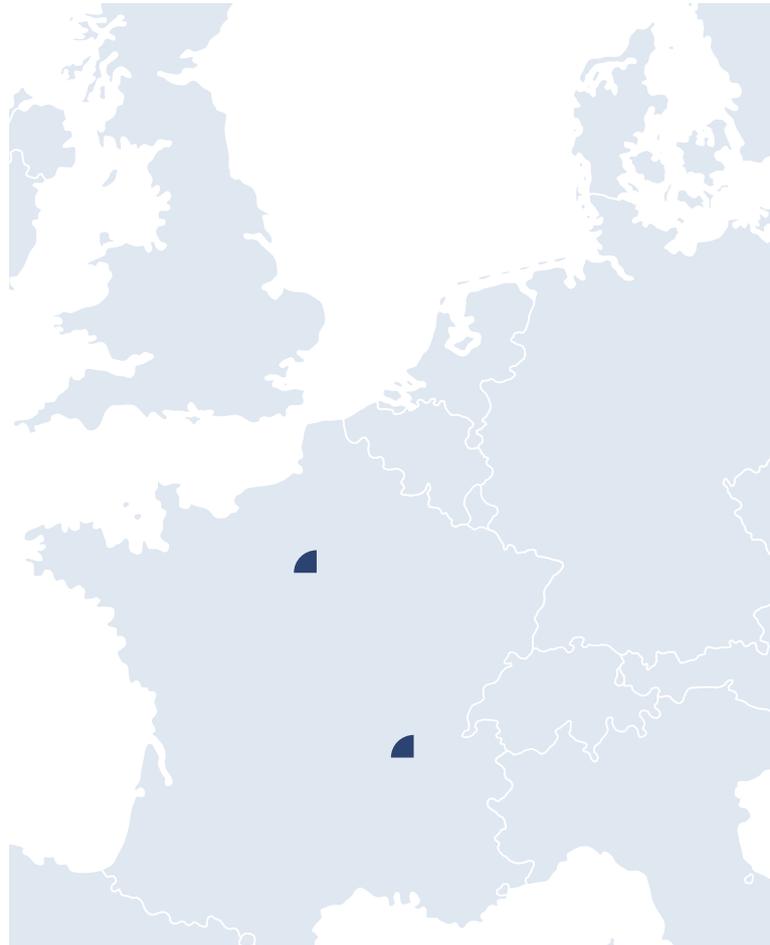
**Montant de l'acquisition : 110 834 764 € AEM \***

**Signature : 21/10/2021**

**Acquis par la SCI LF Châtillon dont le capital au 31/12/2021 est détenu à 30 % par LF Grand Paris Patrimoine, à 20 % par Épargne Foncière, à 15 % par Sélectinvest 1, à 15 % par LF Multimmo, à 15 % par Qualimmo et à 5 % par LF Opsis Patrimoine.**



BUREAUX



## 69007 LYON

### Les Jardins du Lou - Bâts. 1 et 2 - 60 avenue Tony Garnier

Il s'agit de l'acquisition de deux immeubles à usage de bureaux d'une surface de 16 237 m<sup>2</sup>, livrés en 2021. Les deux actifs bénéficient d'un excellent emplacement au cœur du quartier Gerland, second quartier de bureaux de la métropole lyonnaise, à proximité des transports. L'ensemble est intégralement loué à une filiale d'EDF (100 % bât. 1 et 60 % bât. 2) dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans et à la filiale digitale du groupe M6 (40 % bât. 2). Le programme des Jardins du Lou bénéficie des certifications HQE Excellent, BREEAM Very Good et E+C- Niveau E2 C1.

**Surface : 16 237 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 97 223 786 € AEM \***

**Signature : 23/12/2021**

**Acquis par la SCI LF Grand Lyon dont le capital au 31/12/2021 est détenu à 25 % par LF Grand Paris Patrimoine, à 25 % par Épargne Foncière, à 25 % par Crédit Mutuel Pierre 1 et à 25 % par Selectinvest 1.**



BUREAUX

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables et ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. L'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI. Une note synthétique est également disponible sur [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

### Déclaration de revenus

Chaque année votre société de gestion vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à votre SCPI au titre de l'année précédente.

### Fiscalité des produits financiers pour les personnes physiques résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCV ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%. Il convient de préciser que, l'abattement de 40% sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG. Selon leur intérêt, certains contribuables peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est désormais abaissé à 12,8%. Il est à noter également que les revenus financiers ne sont pas impactés par le nouveau dispositif fiscal de prélèvement à la source, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, car comme nous l'avons précisé au préalable, ils font déjà l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire pour la majorité des contribuables.

## VOS PARTS DE SCPI

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, et du document d'informations clés, disponibles sur le site [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com) ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – [produitsnominatifs@la-francaise.com](mailto:produitsnominatifs@la-francaise.com)

### Traitement des souscriptions

L'enregistrement des « bulletins de souscription » est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

### Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI (Cf. rubrique « Collecte et marché des parts » de votre SCPI).

**Acompte sur dividende :** les distributions de dividendes s'effectuent au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

**Distributions de réserves (plus-values...)** : les distributions de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

### Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

TRIMESTRES/SEMESTRES	DATE DE VERSEMENT
1 <sup>er</sup> trimestre (janv. - fév. - mars)	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre (avr. - mai - juin)	Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre (juill. - août - sept.)	Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre (oct. - nov. - déc.)	Fin janvier

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

### Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidant en France

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont :

TAUX D'ABATTEMENT		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6% (96%)	1,65% (26,4%)
22 <sup>e</sup> année	4% (4%)	1,67% (1,6%)
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9% (72,0%)
<b>Total</b>	<b>(100%)</b>	<b>(100%)</b>

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

1 <sup>er</sup> semestre (janvier à juin)	Fin juillet
2 <sup>e</sup> semestre (juillet à décembre)	Fin janvier

### Modalités de retraits et cessions

#### Dans le cas d'une SCPI à capital fixe

Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

#### Dans le cas d'une SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le groupe La Française)

Les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé « retrait/souscription » :

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

- La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-dessus). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait.

- En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

#### Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5%) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire).

**Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.**

## RISQUES SCPI

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 comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

**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, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

**Risques liés au marché immobilier :** comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

**Risques liés à la gestion discrétionnaire :** le style de gestion pratiqué par les SCPI repose sur la sélection et la location d'actifs destinés aux activités prévues dans les notices d'informations. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.

**Risque de contrepartie :** le risque de contrepartie est le risque qu'un locataire, par sa défaillance ne puisse plus respecter ses engagements et verse plus ses loyers. Des garanties financières sont mises en place afin de limiter les impacts sur la rentabilité de la SCPI.

**Risques de marché :** les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

**Risque lié au crédit :** l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait qu'en cas d'achat de parts à crédit la distribution par la SCPI n'est pas garantie.

**Risque lié à l'endettement (effet de levier) :** 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 la concentration :** le patrimoine immobilier de la SCPI peut être composé d'un nombre limité d'actifs d'un même secteur d'activité ne permettant pas une dispersion des risques optimale, notamment durant des périodes incertaines (crise sanitaire par exemple). De ce fait, la SCPI peut être exposée à un risque de concentration. Ce risque peut toutefois être atténué par la diversification des actifs et de leurs répartitions géographiques.

**Risques en matière de durabilité :** la société de gestion estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir. Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité ;
5. Risques réputationnels ;
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux.

**Risques liés aux investissements à l'étranger :** pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté :

1. par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux ;
2. par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

## SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

**Crédit :** l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

## GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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.

## RESTRICTION US PERSON

La loi « Dodd Franck » entrée en vigueur impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés

et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique.

La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person :

<http://fmgrou.pe/usperson>

## DONNÉES ASSOCIÉS

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.fmgrou.pe/clients> (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).

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

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

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

## LEXIQUE

**CAPITALISATION :** son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

**EFFET DE LEVIER :** le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier induit est autorisé dans les limites rappelées à la note d'information de chaque SCPI.

**NANTISSEMENT DES PARTS :** les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

**TAUX D'OCCUPATION :** taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.

• **En fonction des loyers :** il s'agit du **taux d'occupation financier (TOF)**, l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ;

- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

• **En fonction des surfaces :** il s'agit du **taux d'occupation physique (TOP)**. Il se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés ;
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

**TAUX DE DISTRIBUTION (DVM) :** dividende annuel brut avant prélèvement libérateur versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI d'habitation le prix de part correspond au prix acquéreur en vigueur au moment de la souscription.

**TRI (TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE) :** taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

**VALEUR DE RÉALISATION :** valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

**VALEUR DE RECONSTITUTION :** valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

**VALEUR DE RETRAIT :** prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.