LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Situation au 1er trimestre 2021 / Validité 2e trimestre 2021

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 31/03/2021)

Nombre d'associés	**5 915**
Nombre de parts	**3 609 187**
Capital social effectif	**541 378 050 €**
Variation depuis le 01/01/2021	**+15 118 200 €**
Capitalisation	**1 118 847 970 €**
Prix de souscription*	**310,00 €**
Valeur de retrait	**285,20 €**
Valeur de réalisation	**290,68 €**
Valeur IFI 2021 préconisée** résidents français	**246,98 €**
Valeur IFI 2021 préconisée non résidents***	**246,98 €**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**35 % / 35 %**
Réel au 31/03/2021	**33,42 % / 32,57 %**

** Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 29,76 € TTC.*
*** Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.*
**** Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus sont pris en compte.*

Le Village 3 – La Défense – Nanterre (92)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute de ce 1er trimestre 2021 atteint **31,5 millions d'euros.** Non significatives, seules 751 parts ont fait l'objet d'un retrait. 31,2 millions d'euros constituent donc de nouvelles ressources pour participer au financement des investissements décrits ci-contre.
Au 31 mars 2021, LF Grand Paris Patrimoine capitalise plus de **1,1 milliard d'euros.**

Nouvelles souscriptions	100 788
Souscriptions compensant les retraits	751
Parts en attente de retrait au 31/03/2021	-

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

Information conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mardi 15 juin à 15h00.**
En raison de la persistance de la crise sanitaire et des mesures restrictives prises pour y répondre, un récent décret en a prolongé l'application jusqu'à fin juillet 2021. Cette année encore, celles-ci ne seront donc pas ouvertes au public et se dérouleront à huis-clos. La participation des associés se fera exclusivement grâce au formulaire de vote par correspondance. **Nous vous invitons donc à ne pas vous déplacer physiquement en juin.**
La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2020 vous seront envoyés par la poste préalablement aux assemblées générales. **Il vous sera demandé de retourner vos votes par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance.**
Pour préparer ces assemblées, lors de sa séance du 4 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2020 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

Trois nouveaux investissements, sous promesse de vente depuis décembre dernier, ont été présentés au conseil : deux actifs loués à Montreuil (93) et Issy-les-Moulineaux (92) ainsi qu'une VEFA pour un ensemble immobilier destiné à Grenoble École de Management (bail ferme de 12 ans) à Pantin (93), livrable mi-2023.
Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2020 s'élève à 89,8 % et le taux d'occupation physique au 31 décembre est de 94,1 %. Le taux d'encaissement moyen de l'année a atteint 98 %.
La valeur de reconstitution par part diminue de 0,14 % et s'établit à 339,46 euros contre 339,95 euros en 2019. Le prix de souscription de la part reste inchangé à 310 euros.

Commentaire de gestion

L'attrait des épargnants pour LF Grand Paris Patrimoine s'est traduit pas une collecte nette de plus de 31 millions d'euros. Profitant des conditions favorables du marché, la SCPI a financé à hauteur de 49 % les 307 millions d'euros d'investissement du trimestre pour 4 actifs aux portes de Paris : le Shift, siège de Nestlé France, Edo, siège de Transdev, à Issy-les-Moulineaux (92), rue de Valmy, siège de l'ACOSS (l'Agence Centrale des Organismes de Sécurité Sociale), à Montreuil (93) et les Villages 3, occupés par Orange Cyberdéfense, à La Défense (92).
L'activité locative a été marquée par le départ de Medtronic d'Ileo à Boulogne-Billancourt (92) qui n'a pas pu être compensé par les quelques relocations du trimestre. Le bilan commercial négatif impacte le stock vacant de 2 111 m² supplémentaires.
Le taux d'occupation physique est donc en légère baisse à 93,8 % au 31 mars (vs. 94,1 % au trimestre précédent) mais le taux d'occupation financier progresse à 91,7 % pour ce 1er trimestre (vs. 90,2 % au trimestre précédent) compte tenu de la forte hausse des revenus locatifs (+17 %) résultant de l'important volume d'investissements du trimestre dans des actifs à revenu immédiat.
Les comptes prévisionnels de l'année 2021, hors circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire, devraient permettre une progression de la distribution annuelle avec **un acompte trimestriel par part de 3,51 euros.** Cet acompte aura été effectivement versé pour le 1er trimestre 2021.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2020	**13,68 €**
- dont distribution des réserves	67,76 %
Taux de distribution sur valeur de marché 2020	**4,41 %**
1er trimestre (versé le 30/04/2021)	3,51 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	3,51 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,51 €

Variation du prix de part 2020	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
3,33 %	4,73 %	4,82 %	5,23 %

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.***

55 boulevard Charles de Gaulle – Malakoff (92)



EDO – 3 allée Grenelle – Issy-les-Moulineaux (92)



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Crisco *7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES*	Relocation	17 075	624	50 %
BUR	*100 rue Martre - 92110 CLICHY*	Relocation	2 132	257	100 %
BUR	Campus Zone Nord *102 rue de Paris - 91300 MASSY*	Relocation	13 594	302	20 %

LIBÉRATION

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Ileo - *27-33 quai Alphonse Le Gallo* *92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	17 834	4 665	36 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
12 064 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Carré Feydeau - *5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS*	6 890	5 305	36 %
BUR	Ileo - *27-33 quai Alphonse Le Gallo* *92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	17 834	4 765	36 %
BUR	Le Crisco *7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES*	17 075	2 298	50 %
BUR	Carnot Plaza *14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY*	7 622	4 853	20 %
BUR	Le Vectorial *61 avenue Jules Quentin (V1 V2) - 92000 NANTERRE*	26 819	5 842	20 %

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.

Investissement en France via la SCI Issy Shift

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	SHIFT - *34/30 rue Guynemer - 92040 ISSY-LES-MOULINEAUX* (voir descriptif page 6)	47 213	46 964 700 €

À l'issue de cette augmentation de capital, LF Grand Paris Patrimoine détient 14,33 % du capital de la SCI.

Investissement en France via la SCI LF Les Villages

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Les Villages 3 - *Place de l'Ellipse - 92000 NANTERRE* (voir descriptif page 6)	6 766	23 010 000 €

À l'issue de cette augmentation de capital, LF Grand Paris Patrimoine détient 60 % du capital de la SCI.

Investissement en France via la SCI LF Valmy

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Le Valmy - *26/42 rue de Valmy - 93100 MONTREUIL* (voir descriptif page 6)	16 840	45 220 040 €

À l'issue de cette augmentation de capital, LF Grand Paris Patrimoine détient 67 % du capital de la SCI.

Investissement en France via la SCI LF Edo

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	EDO - *3 allée Grenelle - 92040 ISSY-LES-MOULINEAUX* (voir descriptif page 6)	10 889	42 050 200 €

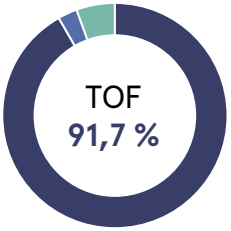
À l'issue de cette augmentation de capital, LF Grand Paris Patrimoine détient 60 % du capital de la SCI.

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	*24 rue de l'Europe - Monet Bât. 7B* *44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE*	2 352	9 %	3 758 690 €	33 %
BUR	*22 rue de l'Europe - Cézanne Bât. 6C* *44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE*	2 351	0 %	3 781 310 €	33 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2021



LOCAUX OCCUPÉS
- **91,7 %** Taux d'Occupation Financier
- **2,9 %** Sous franchise

LOCAUX VACANTS
- **0,0 %** Sous promesse de vente
- **0,0 %** En cours de restructuration
- **5,4 %** En recherche de locataires

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

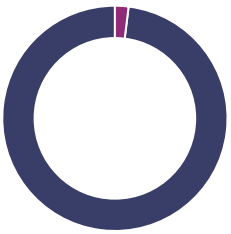
31/12/2020	31/03/2021
94,1 %	**93,8 %**

SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2021

Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
33	**17**
Surface en exploitation	**Loyers encaissés au cours du trimestre**
195 005 m²	**6 049 075 €**

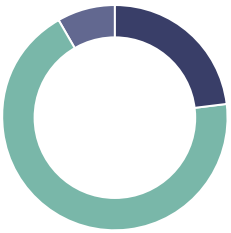
RÉPARTITION DU PATRIMOINE
(EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- **97,98 %** Bureaux
- **2,02 %** Résidences gérées

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- **23,06 %** Paris
- **68,85 %** Île-de-France
- **8,09 %** Régions

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

ÉDITO

Cher(e) associé(e),

Les SCPI gérées par La Française REM avaient confirmé leur caractère résilient au cours de l'exercice 2020 en distribuant les rendements prévus sur la quasi-totalité des véhicules d'investissement. La valeur des patrimoines immobiliers avait quant à elle affiché une belle stabilité dans l'environnement complexe et incertain de la crise sanitaire.

L'exercice 2021 débute à présent, toujours contraint par la recherche d'un équilibre entre mesures sanitaires que les pouvoirs publics tentent de moduler au mieux pour maintenir sous contrôle l'épidémie et ses différents variants, et soutien à l'économie française. Sur un autre front, la vaccination des populations progresse à présent régulièrement et semble dans une phase d'accélération, faisant naître fort logiquement l'espoir d'une rebond économique rapide et les impatiences d'une liberté retrouvée.

Dans ce contexte, les locataires des patrimoines des SCPI font également au mieux pour maintenir leurs activités, diversement impactées par la crise. De leur côté les équipes de La Française REM continuent à les accompagner en faisant preuve des souplesses et aménagements nécessaires en suivant les mêmes principes qu'en 2020. Le bilan de nos SCPI au premier trimestre 2021 affiche à nouveau une bonne performance avec le recouvrement au moment où nous écrivons ces lignes de 90 % des loyers quittancés sur le trimestre. Les actions se poursuivant autour du solde à recouvrer, ce ratio est appelé à augmenter. Ces niveaux d'encaissements sont comparables à ceux que nous affichions sur le deuxième semestre 2020, et nous permettent de vous adresser des distributions pleines – et conformes à nos anticipations - au titre du premier trimestre, telles que vous les retrouverez détaillées dans le livret qui suit.

Le nouveau confinement vient retarder la reprise économique attendue mais il semble acquis que les progrès de la couverture vaccinale viendront lever progressivement certaines contraintes. Immobilièrement nous serons notamment attentifs aux conséquences de la possible réduction des mesures d'accompagnement de l'État qui affecteront nécessairement l'équilibre financier de certains locataires. Certaines grandes entreprises souhaiteront également rationaliser leur occupation locative en se positionnant sur des bureaux adaptés aux nouveaux modes de travail. Il nous faudra être capable d'anticiper ces mouvements afin de les accompagner au mieux.

Les équipes de La Française REM restent mobilisées et vous remercient de votre confiance

Marc-Olivier Penin
Directeur Général La Française Real Estate Managers

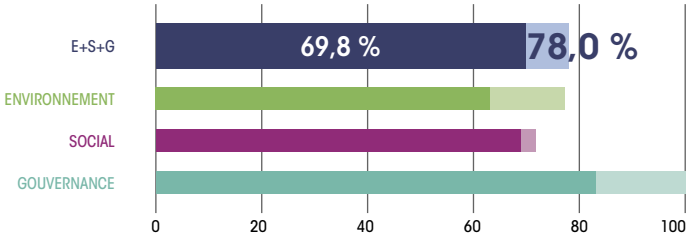
LABEL ISR
& NOTATION D'IMMEUBLES

92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

SHIFT - 34/40 rue Guynemer



SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

148 $KWh_{EP}/m^2.an$

Baromètre 2019 de l'OID 412 $KWh_{EP}/m^2.an$

ÉMISSIONS DE CO_2

3,7 $kg_{éq}CO_2/m^2$

Baromètre 2019 de l'OID 18,97 $kg_{éq}CO_2/m^2$

UTILISATION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

GESTION OPTIMISÉE DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE

GESTION OPTIMISÉE DE LA CONSOMMATION D'EAU

EMPLACEMENTS SÉCURISÉS POUR VÉLO

RACCORDEMENT DES PARTIES COMMUNES AU WI-FI

RACCORDEMENT À LA FIBRE OPTIQUE

BORNES DE CHARGE POUR VÉHICULE ÉLECTRIQUE

PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS LA FRANÇAISE

NOS ENGAGEMENTS POUR LES 3 PROCHAINES ANNÉES

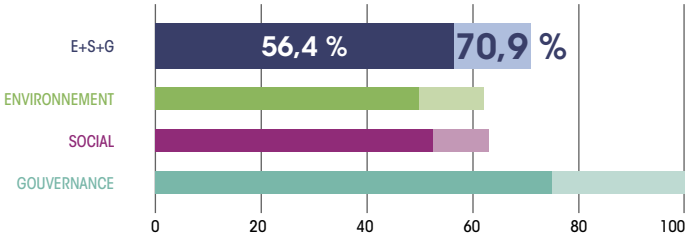
- Analyse des capacités de résilience du bâtiment face aux risques climatiques physiques,
- Communication des résultats de la stratégie ISR aux occupants,
- Sensibilisation des occupants aux éco gestes,
- Plan de conservation de la biodiversité.

92000 NANTERRE

Les Villages 3 - La Défense



SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

450 $KWh_{EP}/m^2.an$

Baromètre 2019 de l'OID 412 $KWh_{EP}/m^2.an$

ÉMISSIONS DE CO_2

16,0 $kg_{éq}CO_2/m^2$

Baromètre 2019 de l'OID 18,97 $kg_{éq}CO_2/m^2$

UTILISATION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

GESTION OPTIMISÉE DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE

GESTION OPTIMISÉE DE LA CONSOMMATION D'EAU

PLAN DE CONSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'EAU

TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS

RACCORDEMENT DES PARTIES COMMUNES AU WI-FI

PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS LA FRANÇAISE

NOS ENGAGEMENTS POUR LES 3 PROCHAINES ANNÉES

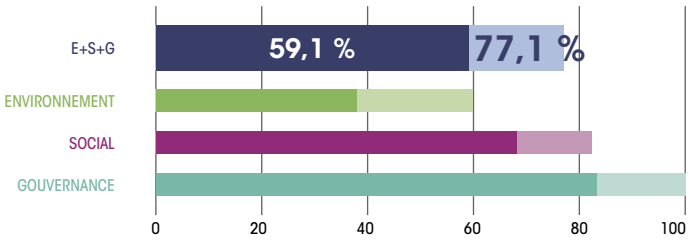
- Analyse des capacités de résilience du bâtiment face aux risques climatiques physiques,
- Communication des résultats de la stratégie ISR aux occupants,
- Sensibilisation des occupants aux éco gestes,
- Contrôle de la qualité de l'air,
- Raccordement à la fibre optique.

93100 MONTREUIL

Le Valmy - 26/42 rue de Valmy



SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

392 $KWh_{EP}/m^2.an$

Baromètre 2019 de l'OID 412 $KWh_{EP}/m^2.an$

ÉMISSIONS DE CO_2

19,7 $kg_{éq}CO_2/m^2$

Baromètre 2019 de l'OID 18,97 $kg_{éq}CO_2/m^2$

UTILISATION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

GESTION OPTIMISÉE DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE

GESTION OPTIMISÉE DE LA CONSOMMATION D'EAU

CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'EAU

EMPLACEMENTS SÉCURISÉS POUR VÉLO

RACCORDEMENT DES PARTIES COMMUNES AU WI-FI

RACCORDEMENT À LA FIBRE OPTIQUE

PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS LA FRANÇAISE

NOS ENGAGEMENTS POUR LES 3 PROCHAINES ANNÉES

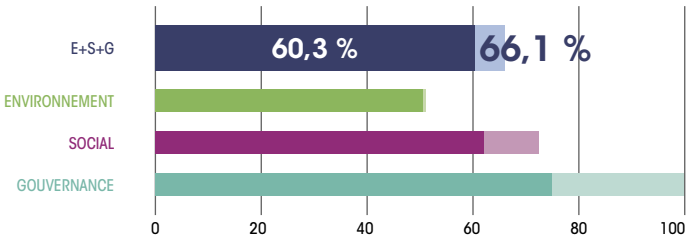
- Analyse des capacités de résilience du bâtiment face aux risques climatiques physiques,
- Communication des résultats de la stratégie ISR aux occupants,
- Sensibilisation des occupants aux éco gestes,
- Plan de conservation de la biodiversité,
- Contrôle de la qualité de l'air,
- Bornes de charge pour véhicule électrique,
- Prise en compte des critères ESG dans la sélection des fournisseurs,
- Tri et traitement des déchets.

92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

EDO - 3 allée Grenelle



SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

315 $KWh_{EP}/m^2.an$

Baromètre 2019 de l'OID 412 $KWh_{EP}/m^2.an$

ÉMISSIONS DE CO_2

19,4 $kg_{éq}CO_2/m^2$

Baromètre 2019 de l'OID 18,97 $kg_{éq}CO_2/m^2$

UTILISATION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

GESTION OPTIMISÉE DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE

GESTION OPTIMISÉE DE LA CONSOMMATION D'EAU

TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS

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

EMPLACEMENTS SÉCURISÉS POUR VÉLO

RACCORDEMENT DES PARTIES COMMUNES AU WI-FI

RACCORDEMENT À LA FIBRE OPTIQUE

BORNES DE CHARGE POUR VÉHICULE ÉLECTRIQUE

PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS LA FRANÇAISE

SENSIBILISATION DES OCCUPANTS AUX ÉCO-GESTES

NOS ENGAGEMENTS POUR LES 3 PROCHAINES ANNÉES

- Communication des résultats de la stratégie ISR aux occupants,
- Plan de conservation de la biodiversité,
- Prise en compte des critères ESG dans la sélection des fournisseurs.

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

92040 ISSY-LES-MOULINEAUX
SHIFT - 34/40 rue Guynemer

Il s'agit de l'acquisition d'un actif de bureaux neuf situé à Issy-les-Moulineaux, à proximité du boulevard périphérique, au sein du 3e plus grand quartier d'affaire d'Île-de-France et proche des métros ligne 12 et ligne 8. L'ensemble immobilier développe 47 213 m² et 480 places de stationnement ainsi que 95 emplacements pour les deux-roues. Il est loué à un locataire unique, Nestlé, via un bail de 12 ans dont 10 fermes.

Surface : 47 213 m²
Montant de l'acquisition : 632 755 716 € AEM*
Signature : 21/01/2021
Acquis par la SCI Issy Shift dont le capital au 31/03/2021 est détenu à 1/3 par LF Grand Paris Patrimoine, Épargne Foncière et Sélectinvest 1, à 1/3 par Primonial REIM et à 1/3 par EDF Invest .

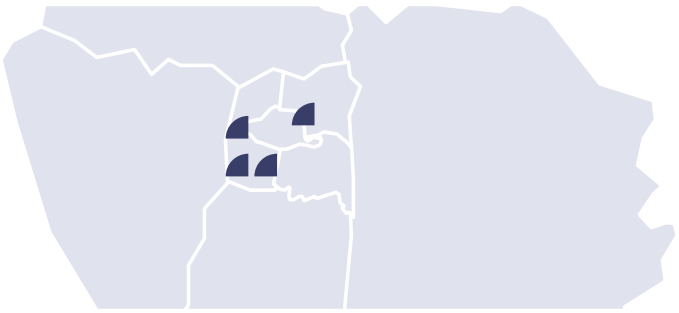


92040 ISSY-LES-MOULINEAUX
EDO - 3 allée Grenelle

Il s'agit de l'acquisition d'un actif de bureaux situé en plein cœur d'Issy-les-Moulineaux. L'ensemble immobilier, restructuré à neuf en 2017, est situé à proximité du boulevard périphérique, du RER C et de la ligne de tramway T2. L'ensemble immobilier est composé d'un total de 10 889 m² ainsi que de 141 emplacements de stationnement intérieurs, 22 emplacements de stationnement extérieurs et 144 parkings vélos. Il est entièrement loué à la société Transdev pour une durée résiduelle de 5,5 ans.

Surface : 10 889 m²
Montant de l'acquisition : 134 336 000 € AEM *
Signature : 19/03/2021
Acquis par la SCI LF Edo dont le capital au 31/03/2021 est détenu à 60 % par LF Grand Paris Patrimoine, à 15 % par l'UC LF Multimmo, à 15 % par l'UC Qualimmo et à 10 % par l'OPCI LF Opsis Patrimoine.





93100 MONTREUIL
Le Valmy - 26/42 rue de Valmy

Il s'agit de l'acquisition d'un actif de bureaux situé dans le secteur tertiaire du bas Montreuil. L'actif bénéficie d'une proximité quasi immédiate avec le boulevard périphérique, et est proche des lignes de métro 1 et 9. L'ensemble immobilier développe une surface de 16 840 m² et inclut 210 places de stationnement réparties sur deux niveaux de sous-sol. L'intégralité des bureaux et archives sont loués à Acoss (collecteur de l'Urssaf), et 280 m² de commerce au rez-de-chaussée sont loués au restaurant Théodore, pour une durée résiduelle de 4,4 ans.

Surface : 16 840 m²
Montant de l'acquisition : 133 656 000 € AEM*
Signature : 08/03/2021
Acquis par la SCI LF Valmy, dont le capital au 31/03/2021 est détenu à 67 % par LF Grand Paris Patrimoine et à 33 % par Épargne Foncière.



92000 NANTERRE
Les Villages 3 - La Défense

Il s'agit de l'acquisition d'un actif de bureaux situé à la Défense dans le secteur Arche sud. L'ensemble immobilier, restructuré à neuf en 2016, est en proximité immédiate de la N13, du boulevard circulaire et du métro ligne 1. L'ensemble immobilier est composé d'un total de 6 766 m² de surface ainsi que de 104 emplacements de stationnement intérieurs, au sein du parking « Le Valmy ». Il est loué à Orange Cyberdéfense ainsi qu'à deux restaurants au rez-de-chaussée pour une durée résiduelle de 7,4 ans.

Surface : 6 766 m²
Montant de l'acquisition : 75 541 900 € AEM*
Signature : 04/03/2021
Acquis par la SCI LF Les Villages dont le capital au 31/03/2021 est détenu à 60 % par LF Grand Paris Patrimoine, à 20 % par l'UC LF Multimmo et à 20 % par l'UC Qualimmo.



* AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).

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

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 sur les 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 OPCI ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.
Depuis le 1er 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 1er 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.

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 assujetti 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 6e à la 21e année	6% (96%)	1,65% (26,4%)
22e année	4% (4%)	1,67% (1,6%)
De la 23e à la 30e année	-	9% (72,0%)
Total	**(100%)**	**(100%)**

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 ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – 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
1er trimestre (janv. - fév. - mars)	Fin avril
2e trimestre (avr. - mai - juin)	Fin juillet
3e trimestre (juill. - août - sept.)	Fin octobre
4e trimestre (oct. - nov. - déc.)	Fin janvier

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

1er semestre (janvier à juin)	Fin juillet
2e 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.

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-avant). 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.

AVERTISSEMENT

L'AMF met en garde le public à l'encontre de nombreux cas de sites internet usurpant les noms, adresses, logo et numéros d'agrément d'acteurs ou de produits financiers autorisés. Ce phénomène touche particulièrement les SCPI ainsi que leurs sociétés de gestion.
Retrouvez toutes les recommandations de l'AMF : https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/proteger-son-epargne/eviter-les-arnaques
En cas de question ou de doute concernant la société qui vous propose d'investir, contactez AMF Épargne Info Service au 01 53 45 62 00.
Et en cas de doute concernant une offre d'une SCPI La Française, contactez directement le service client au 01 53 62 40 60.
L'AMF met également régulièrement à jour sa liste noir : https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/proteger-son-epargne/listes-noires-et-mises-en-garde

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 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 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 détiendra 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.

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.

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.

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://lfgrou.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.lfgrou.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://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 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.
Veuillez 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

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 libératoire 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.