SCPI

LF GRAND PARIS PATRIMOINE

RAPPORT ANNUEL 2019



LA FRANÇAISE



LF GRAND PARIS PATRIMOINE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 19 JUIN 2020

1 Conjoncture 2

2 Fiche d'identité 5

3 Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2019 6

4 Gouvernance et contrôle interne 18

5 Tableaux complétant le rapport de la société de gestion 20

6 Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale ordinaire 24

7 Rapport du conseil de surveillance 26

8 Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire 28

9 Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire 30

10 Comptes annuels 32

11 Annexe 35

12 Tableau de composition du patrimoine 42

13 Rapports du commissaire aux comptes 46

CONJONCTURE

Préambule :

Cette note de conjoncture a été rédigée avant la crise sanitaire liée au Covid-19. Elle ne concerne donc que l'année 2019. Nous avons réalisé et publié un document annexé à ce rapport annuel qui met en avant notre analyse des différents marchés et les actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONTEXTE ECONOMIQUE GÉNÉRAL DE L'ANNÉE 2019

La robustesse de la demande intérieure soutient la croissance française, malgré un contexte mondial marqué par les incertitudes.

L'économie française s'est montrée relativement résiliente en 2019 avec une croissance révisée à 1,3 % après 1,7 % en 2018. La consommation des ménages a accéléré en 2019, malgré un ralentissement en fin d'année dû aux mouvements sociaux de décembre. Soutenue par les baisses d'impôts et la hausse de l'emploi, la consommation des ménages a progressé de 1,2 % en 2019 après 0,9 % en 2018. L'investissement des entreprises a ralenti au 4e trimestre mais a été très dynamique en 2019. Il profite des conditions de financement favorables et des réformes récentes qui ont entraîné une baisse structurelle des coûts du travail et une amélioration des profits. En 2019, l'emploi salarié aura enregistré une assez forte progression avec plus de 260 000 créations de poste, non loin du point haut de 330 000 atteint en 2017.

En 2019, l'inflation a ralenti à 1,1 % en moyenne en France, sous l'effet du recul des prix de l'énergie et des services.

L'année 2019 aura été marquée par l'entrée du rendement d'obligations à 10 ans de certains Etats phares en territoire négatif : l'Allemagne et la France, mais aussi les Pays-Bas. Ces niveaux de taux s'expliquent par une orientation plus accommodante de la BCE qui a repris son Quantitative Easing (QE)[1] en novembre 2019 après l'avoir interrompu fin 2018. Les facteurs impactant à la baisse les taux financiers sont davantage présents aujourd'hui qu'il y a un an, à savoir une croissance et une inflation plus basse, des risques plus nombreux sur l'économie et aussi des liquidités plus abondantes.

1 Quantitative Easing (QE) : désigne un instrument particulier de politique monétaire dont disposent les Banques centrales pour influencer le coût du crédit et agir ainsi sur l'inflation et la croissance et par lequel elles achètent massivement des actifs aux banques. Les banques commerciales sont ainsi incitées à prêter aux entreprises et aux particuliers.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'abondance de liquidités, les bons fondamentaux du marché locatif et les taux obligataires toujours faibles ont porté les volumes d'investissement à un niveau record.

L'investissement en immobilier continue d'être très dynamique, en France en particulier. Pour la première fois en 2019, Paris a détrôné la capitale britannique au classement des villes mondiales les plus attractives pour les capitaux immobiliers internationaux, comme en témoignent l'arrivée remarquée des Sud-coréens mais aussi la présence ininterrompue des Nord-Américains. Du côté des investisseurs domestiques, les SCPI et des OPCI ont concentré 24 % de l'ensemble des volumes investis en France en 2019, après 19 % en 2018, grâce à des niveaux de collecte record.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau historique avec plus de 38 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2019. Si toutes les typologies d'actifs sont concernées par cette dynamique, les bureaux affichent une performance significative avec près de 25 milliards d'euros investis. Le segment industriel affiche de son côté, la plus forte progression cette année (+44 % sur un an), avec près de 5 milliards d'euros investis. Les actifs commerce ne franchissent pas de record mais bouclent une année en progression de 14 % sur un an. Dans un environnement de rendement globalement bas, la recherche de réserves supplémentaires de performance future incite les investisseurs à diversifier leurs stratégies immobilières. Les actifs alternatifs offrent un relais de croissance de plus en plus regardé. Par ailleurs, certains de ces actifs, comme le résidentiel géré, offrent une plus grande résilience au risque de récession et sont moins corrélés à l'évolution du PIB.

L'investissement en Ile-de-France a atteint au quatrième trimestre un volume de 10,3 milliards, portant le total sur l'année à 26,9 milliards d'euros, le plus haut historique jamais observé. La dynamique du Grand Paris transparaît de plus en plus dans l'allocation géographique des investissements. Au Nord, les villes de Saint-Denis et Saint-Ouen sont très prisées tant du fait des Jeux olympiques, que du prolongement de la ligne 14 au Nord dont la livraison est prévue pour le 2e semestre 2020. Au Sud, des communes, qui seront desservies par la ligne 15 Sud du Grand Paris Express en 2025, comme Montrouge, Villejuif ou Bagneux intéressent de plus en plus.

Les régions, elles aussi, gagnent en liquidité, à l'image de la région lyonnaise et de ses 2,1 milliards d'euros investis en 2019.

Les taux de rendement prime ont connu de nouvelles compressions et atteignent 3,0 % en bureaux et 4,0 % en logistique, soit des baisses respectives de 10 et 30 points de base sur un an. Avec des OAT positionnées à 0,12 % fin décembre 2019, ces classes d'actifs continuent à offrir des primes de risque confortables, de 268 pbs et 388 pbs respectivement.

MARCHÉ DES BUREAUX – ÎLE-DE-FRANCE

Sous la pression d'une offre insuffisante dans les localisations centrales, les loyers prime poursuivent leur progression, malgré un ralentissement de la demande sur fond d'incertitudes économiques et géopolitiques.

Avec 640 000 m² de bureaux commercialisés au 4e trimestre, la demande placée atteint 2,3 millions de m² en 2019, soit une baisse de 10 % en un an après une année exceptionnelle. Le volume de la demande reste supérieur à la moyenne décennale. Le quatrième trimestre a été marqué par le retour des prises à bail de grandes surfaces de la part d'entreprises autres que les opérateurs de coworking.

Plusieurs mouvements de grande envergure ont permis au Croissant Ouest et à la Première Couronne de terminer l'année bien orientée. A Paris, l'appétit des entreprises ne faiblit pas alors même que l'offre immédiate stagne autour de 2 % de vacance. C'est la Deuxième Couronne qui explique l'essentiel du ralentissement du marché en affichant une baisse très sensible de son activité.

Le recul continu de l'offre au cours de l'année explique dans certaines localisations le ralentissement des transactions. Fin 2019, l'offre immédiate atteint un niveau historiquement bas avec 2,7 millions de m² disponibles, soit une baisse de 8 % en un an. Cela correspond à un taux de vacance régional de 4,7 %, un taux inférieur au seuil de fluidité du marché. A l'échelle de la région, l'offre neuve ou restructurée représente seulement 20 % des surfaces vacantes totales, soit à peine 500 000 m². Après un fort rebond l'année dernière, l'offre en construction s'est stabilisée. Les futures livraisons se concentrent en première périphérie et La Défense, alors que Paris intramuros devrait rester très largement sous-offreur.

Dans les localisations centrales, la combinaison d'un taux de vacance bas, d'un bon niveau de précomercialisation et du renouvellement de la demande exprimée ont permis de maintenir une progression des valeurs locatives. De nouveaux records ont été battus à Paris QCA[1], qui termine l'année avec plusieurs prises à bail supérieures à 870€/m²/an et des projections à 900€/m²/an au 1er trimestre 2020. Ce mouvement haussier touche l'ensemble des marchés de Paris et de la Première périphérie à l'exception notable de La Défense.

[1] Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

MARCHÉ DES BUREAUX – RÉGIONS

Un marché structurellement porteur qui atteint une dimension propre à attirer de nombreux investisseurs étrangers et à faciliter les futurs développements tertiaires.

L'urbanisation galopante et le phénomène de métropolisation qui l'accompagne, se heurtent en France à la question des limites. La qualité de vie en Île-de-France est de plus en plus perçue par ses habitant comme faible, en raison de problématique de congestion et surtout de coûts, aussi bien sanitaires que financiers. Les logiques de rééquilibrage du territoire français s'amplifient. Les classes jeunes et créatives plébiscitent le modèle de la ville intense mais désirable, synonyme de qualité de vie, modèle promu par nos grandes métropoles. Ces dernières sont en retour de plus en plus recherchées par les entreprises, afin d'y développer les emplois tertiaires à valeur ajoutée de demain. Les fondamentaux des marchés régions restent donc solides comme en témoignent les niveaux records atteint par les marchés utilisateurs sur les marchés régionaux. En 2019, la demande placée à Lyon franchit largement le seuil des 400 000 m², Lille tutoie celui des 300 000 m² et Bordeaux celui des 200 000 m².

Les bons résultats des commercialisations observées ces dernières années ont asséché, en régions, le stock de surfaces neuves. Le stock de seconde main peine davantage à s'écouler. Les grandes métropoles affichent globalement une offre limitée, avec des taux de vacance inférieurs à 4 % à Lille et Bordeaux fin 2019. Les mises en chantier, en légère progression, devraient permettre de soutenir la demande placée mais aussi le mouvement de modernisation du parc de bureaux permettant de répondre aux besoins des utilisateurs. Le niveau très élevé des précomercialisations réduit l'impact de ces livraisons sur le niveau des disponibilités neuves et devrait maintenir les taux de vacance à des niveaux bas. Le nouveau dimensionnement des marchés bureaux en régions allié à la maîtrise de la production neuve devrait offrir aux investisseurs des perspectives rassurantes quant aux futures performances de ces marchés.

Les valeurs locatives prime ont continué leur progression dans l'ensemble des grandes métropoles régionales en 2019 du fait de la rareté de produits neufs, en particulier dans les secteurs centraux les plus prisés. Cette tendance devrait se poursuivre en 2020. Dans la seconde main, les valeurs pourraient subir une correction, conséquence de l'offre qui peine à s'écouler.

L'investissement en régions a dépassé les 10 milliards d'euros pour la première fois en 2019. Dans un contexte de taux de rendement au plancher en Île-de-France, les régions offrent un rendement additionnel, même si en régions également, les rendements se tendent toujours plus. Au total ce sont plus de 2 milliards d'euros qui pont été investis à Lyon, 550 millions à Lille et 350 millions à Toulouse.



MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2018	2019	Évolution sur un an
Demande placée	2,6 millions de m²	2,3 millions de m²	-10%
Taux de vacance	**5,10%**	**4,70%**	**-**
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**712€/m²/an**	**734€/m²/an**	**+3%**

[1] Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2018	2019	Évolution sur un an
Volume d'investissement France	30,5 Mds € HD	38,3 Mds € HD	+25%
Bureau	21,5 Mds € HD	23,4 Mds € HD	+9%
Commerce	4,4 Mds € HD	5,1 Mds€ HD	+14%

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2018	2019	Évolution sur un an
Bureau Paris	3,10%	>3,00%	=
Bureau Régions	4,00%	3,70%	- 30 pbs
Commerce / Pieds d'immeubles	2,85%	2,75%	- 10 pbs
Retail parks	4,50%	5,00%	+ 50 pbs

Source : INSEE, FPI, CBRE, La Francaise REIM.

NOTES

2

FICHE D'IDENTITÉ
LF GRAND PARIS PATRIMOINE

TYPE DE SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail 75006 Paris

DATE D'IMMATRICULATION
13 octobre 1999

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
424 708 782 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
13 octobre 2089

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31/12/2019
448 011 150 euros

CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE
955 500 000 euros

VISA AMF
SCPI n° 18-25 en date du 21 août 2018

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée
au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007.
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Directoire

Marc BERTRAND, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Xavier LEPINE, Président
Pascale AUCLAIR
Patrick RIVIERE
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3, place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.



CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Maurice TOME, Président
Société Nouvelle de Réalisations Techniques (S.N.R.T), Secrétaire
Assurance Crédit Mutuel Nord Vie - ACMN Vie
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe
LF Multimmo
Société d'Assurances de Consolidation des Retraites de l'Assurance (SACRA)
Assurances du Crédit Mutuel Nord IARD
Les Ailes Brisées
North Europe life Belgium
North Europe life Luxembourg SA
SCI Antoine
SCI Pérennité Pierre

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2021 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92130 Issy-Les-Moulineaux

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2021 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

SUPPLÉANT :
B.E.A.S
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats :
à l'issue de l'assemblée générale de 2024 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2019
4,28 %

Prix de souscription
300 €

Collecte brute 2019
144,4 M€

Investissements AEM* *
339 M€

Cessions
125,7 M€

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

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

Le vif intérêt des épargnants pour le développement d'un patrimoine investi dans le Grand Paris s'est traduit par un succès commercial de LF Grand Paris Patrimoine qui enregistre une collecte nette de 125,7 millions d'euros en 2019. La poursuite de son ambitieux plan d'arbitrage a permis de céder 13 actifs pour un montant total de 125,7 millions d'euros, auquel s'ajoute la cession du City Défense à Courbevoie (92) à un promoteur, pour un montant de 12,9 millions d'euros, dans le cadre d'une opération de restructuration/extension.

Ces nouveaux capitaux ont été totalement réinvestis avec l'acquisition de 10 actifs situés sur des localisations clés du Grand Paris, pour un montant total de 339 millions d'euros.

Votre SCPI confirme ainsi sa réorientation sur le Grand Paris, avec un taux d'exposition à ce périmètre géographique qui s'affiche désormais à plus de 87 % (vs 77 % fin 2018).

La situation locative est en nette amélioration sur l'année avec un solde positif de 12 000 m² et des prises à bail importantes, parmi lesquelles :

- près de 6 700 m² dans Crisco à Sèvres (92) - Quote-part 50 % ;
- la totalité du 9e étage (1 165 m²) de Maillot 2000 à Paris 17e ;
- 2 600 m² dans le Carillon à Nanterre (92) - Quote-part 25 % ;
- 3 étages (1 600 m²) dans le Quintet à Boulogne Billancourt (92).

Par ailleurs, la DGI (Direction Générale des Impôts) a confirmé son maintien dans l'immeuble Axialys à Saint-Denis (93) sur la totalité de la surface occupée, soit 13 507 m² - Quote-part 25 %.

En 2019, le stock de locaux vacants de votre SCPI a donc diminué de 11 000 m². Le taux d'occupation physique est en nette hausse au 31/12/2019 à 92,4 % (vs 87,4 % au 31/12/2018) et le taux d'occupation financier moyen de l'année est également en hausse à 83,1 % (vs 81,5 % en 2018).

La sélection rigoureuse des investissements réalisés sur les secteurs clé du Grand Paris conjuguée à la vente d'actifs matures ou non stratégiques et l'amélioration de la situation locative ont largement contribué à la revalorisation du patrimoine de LF Grand Paris Patrimoine. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 5,80 % par rapport à l'exercice précédent. La valeur de réalisation de la part de la SCPI progresse à 289,54 euros.

Cette valorisation s'est traduite par une augmentation de la valeur de souscription de votre SCPI de 3,33 % le 1er mars 2020 qui s'établit désormais à 310 euros par part.

Les revenus distribués en 2019 s'élèvent à 12,84 euros par part équivalent à un taux de distribution de 4,28 % calculé sur un prix de part de 300 euros. Ce niveau de distribution intègre une quote-part de plus-value de 75 %.

Les circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire et son impact sur la situation économique auront des conséquences sur votre SCPI. Cependant, sur la lancée de 2019, forte d'une très bonne collecte au 1er trimestre 2020 (56,5 millions d'euros), de l'exécution de l'essentiel du plan d'arbitrage dès ce début d'année et de la poursuite de l'amélioration de la situation locative, votre SCPI doit pouvoir poursuivre en 2020 son développement avec un important programme d'investissements déjà engagé pour partie.

La poursuite des distributions de plus-values en 2020 (50 % de la distribution prévue) devrait permettre à la SCPI de maintenir ses objectifs de rendement sur l'exercice.

Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles en exploitation détenus au 31/12/2019 :	
- en direct	38
- via SCI	12
Surface en exploitation	172 731 m²
Taux d'occupation financier annuel	83,1 %

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Capital effectif	448 011 150,00 €
Nombre de parts	2 986 741
Capitalisation	896 022 300,00 €
Nombre d'associés	3 426
Valeur de réalisation	289,54 €
Prix de souscription	300,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	276,00 €
Distribution de l'exercice 2019 *	12,84 €

Taux de distribtion sur valeur de marché 2019 (DVM) **	4,28%
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2019 ***	0,00%

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	4,01%
10 ans	4,60%
15 ans	5,75%

* Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.

** Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

*** La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :
(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen [1] de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2019	2018
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	72 968 922,19	57 676 510,62
dont loyers	32 786 772,16	37 344 690,31
Total des charges	43 915 281,68	33 094 477,38
Résultat	29 053 640,51	24 582 033,24
Distribution	35 627 645,55	27 641 991,48
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	448 011 150,00	385 183 800,00
Total des capitaux propres	809 408 861,84	664 672 380,38
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	878 305 405,33	764 884 522,02

	Global 2019	Par part 2019
Autres informations		
Bénéfice	29 053 640,51	10,75*
Distribution	35 627 645,55	12,84**
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 077 079 397,15	360,62
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	932 924 119,82	312,36
Valeur comptable	809 408 861,84	271,00
Valeur de réalisation	864 777 831,94	289,54
Valeur de reconstitution	1 015 340 258,00	339,95

* Bénéfice et distribution par part en jouissance sur l'année.
** Dont 9,63 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	878 305 405,33
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(68 896 543,49)
Valeur comptable	**809 408 861,84**
Valeur comptable ramenée à une part	**271,00**

VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées,
augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	932 924 119,82
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(68 146 287,88)
Valeur de réalisation	**864 777 831,94**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**289,54**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	864 777 831,94
Frais d'acquisition des immeubles	69 036 384,87
Commission de souscription	81 526 041,20
Valeur de reconstitution *	**1 015 340 258,00**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**339,95**

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

MARCHÉ DES PARTS EN 2019 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	418 849	14,02%
Parts retirées avec contrepartie	62 413	2,09%
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	785	0,03%
Parts en attente de retrait au 31/12/2019	-	-

Les souscriptions enregistrées en 2019 par 2 700 nouveaux associés représentent 144,4 millions d'euros. Ces nouvelles ressources issues des souscriptions ont permis le déploiement immobilier de la SCPI sur la zone du Grand Paris initialement défini (cf. rubrique investissement immobilier ci-après). La fluidité du marché des parts a été parfaitement assurée et la capitalisation de LF Grand Paris patrimoine atteint dorénavant près de 900 millions d'euros.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2019

En 2019, LF Grand Paris Patrimoine a réalisé 11 investissements pour un montant immobilier de 339,0 millions d'euros HT AEM* :

- 73,6 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 265,4 millions d'euros pour des acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et la mise en place d'emprunts par les SCI ;

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

75019 PARIS

Campus Bellevue
20-32, rue de Bellevue

Situé dans le 19e arrondissement de Paris à proximité de la place des Fêtes et face au quartier Mouzaïa, cet immeuble de bureaux restructuré en 2018 développe une surface de 4 146 m² sur 3 niveaux en superstructure. Entièrement loué au groupe Galileo pour une durée ferme de 12 ans. L'établissement est classé ERP de type R de 2e catégorie. Cet actif a été acquis pour 31,8 M€ AEM*.

Surface : 4 146 m²
Investissement de la SCPI : 31 778 000 €
QP SCPI (1) : 100 %
Signature : 21/01/2019

BUREAU



92400 COURBEVOIE

Le Watt (ex City Défense)
16-32, Rue Henri Régnault

Situé à l'intérieur du boulevard circulaire à proximité du parvis de La Défense, cet immeuble construit en 1985 et qui jouxte Ampère E+, fait l'objet d'une restructuration lourde et d'une extension dans le cadre d'une VEFA avec Sogeprom. Il développera une surface utile de bureaux de 12 024 m², disposera d'un RIE et de 132 places de parking en sous-sol. L'ensemble vise les certifications HQE NC 2016 Excellent, BREEAM Excellent et Well Core & Shell Gold. La livraison est prévue pour le 2e trimestre 2021. Cet actif a été acquis pour 128,7 M€ AEM*.

Surface : 12 024 m²
Investissement de la SCPI : 25 734 307 €
QP SCPI (1) : 20 %
Signature : 21/02/2019

BUREAU



75017 PARIS

Maillot 2000, 6e étage
253, boulevard Pereire

Situé dans le QCA (Quartier Central des Affaires), à 150 mètres de la porte Maillot, l'actif bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun avec la ligne 1, le RER C et l'arrivée d'EOLE prévue en 2022 qui permettra de rejoindre la Défense et la gare Saint-Lazare en 5 minutes ainsi que la Gare du Nord en 8 minutes. Ce plateau de bureaux développe une surface utile de 1 154 m² intégralement loués. Cet actif a été acquis pour 16,1 M€ AEM*.

Surface : 1 154 m²
Investissement de la SCPI : 16 142 491 €
QP SCPI (1) : 100 %
Signature : 02/12/2019

BUREAU



INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

92400 COURBEVOIE
Ampère E+ (tranche 2 et 3)
34-40, rue Henri Regnault

Situé à l'intérieur du boulevard circulaire, à proximité du parvis de la Défense, cet immeuble construit en 1985 a été entièrement restructuré en 2016 par Sogeprom. Il développe une surface utile de 14 215 m² de bureaux en R+9 et dispose de 200 places de stationnement. Il est certifié HQE Niveau Excellent, BREEAM Very Good, BBC Effinergie Rénovation, WEEL Platinium (C&S) et Gold (Interiors). Cet actif a été acquis pour 114,5 M€ AEM*.

Surface : 9 808 m² (tranches 2 & 3)
Apport en capital de votre SCPI : 34 120 860 € pour les 2 tranches
Au 31/12/2019, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 36,5 % de la SCI LF Energie +
Signatures : Tranche 2 le 08/01/2019
Tranche 3 le 24/12/2019



92320 CHATILLON
Le Smart'Up
117-133, avenue de la République

Situé à proximité immédiate de la station de métro « Châtillon-Montrouge » desservie par la ligne 13 et la future ligne 15 du Grand Paris Express, cet immeuble développe 23 215 m² de bureaux et services. Il est certifié BREEAM, HQE et labelisé BBC. Intégralement loué aux sociétés Compass Group France et ITM Immo Log, une filiale du Groupement Les Mousquetaires. Cet actif a été acquis pour 172,9 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.

Surface : 23 215 m²
Apport en capital de votre SCPI : 23 229 911€
Au 31/12/2019, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 25 % de la SCI LF Smart'Up
Signature : 18/04/2019



75017 PARIS
Le M
255, boulevard Pereire

Situé dans le QCA (Quartier Central des Affaires), l'actif est à 150 mètres de la porte Maillot. L'arrivée d'EOLE prévue en 2022 permettra de rejoindre La Défense et la gare Saint-Lazare en 5 minutes ainsi que la Gare du Nord en 8 minutes. Ce volume de bureaux lourdement restructuré en 2019 développe une surface utile de 7 573 m² de bureaux. Intégralement loué à Wework pour une durée ferme de 12 ans. Cet actif a été acquis pour 142,1 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 49 %.

Surface : 7 573 m²
Apport en capital de votre SCPI : 26 384 970 €
Au 31/12/2019, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 27 % de la SCI LF Maillot 2000
Signature : 28/06/2019



92200 NEUILLY-SUR-SEINE
Crystal Park
62-64, boulevard Victor Hugo

Situé au nord de Neuilly-sur-Seine à la limite de Levallois-Perret, cet immeuble développe 44 004 m² dont 39 203 m² de bureaux et bénéficie de 719 emplacements de parking ainsi que d'un parc de 2 hectares. L'ensemble est entièrement loué à 4 locataires (PwC, Estée Lauder, IFF et Adelius). Cet actif a été acquis pour 740,4 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 58 %.

Surface : 44 004 m²
Apport en capital de votre SCPI : 15 915 954 €
Au 31/12/2019, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 5,09 % de la SCI Neuilly Crystal Park
Signature : 30/07/2019



PATRIMOINE IMMOBILIER

92270 BOIS-COLOMBES
Colombia
60, avenue de l'Europe

Implanté au cœur de la ZAC des Bruyères, quartier d'affaires de Bois-Colombes, à proximité de la gare de Bécon-les-Bruyères, cet immeuble bénéfice d'une liaison directe avec La Défense en 5 minutes et la gare Saint-Lazare en 7 minutes. Il développe une surface de 10 178 m² de bureaux et dispose d'un RIE et de 174 emplacements de stationnement. Loué à 87 % auprès de deux locataires. Cet actif a été acquis pour 71,7 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 49 %.

Surface : 10 178 m²
Apport en capital de votre SCPI : 16 653 000 €
Au 31/12/2019, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 45 % de la SCI LF Bois Colombes
Signature : 27/11/2019

BUREAU



92270 BOIS-COLOMBES
Cityzen (Bâtiment B)
1, place Costes et Bellonte

Très bien positionné au pied de la gare de Bécon-les-Bruyères, cet immeuble bénéfice d'une liaison directe avec La Défense en 5 minutes et la gare Saint-Lazare en 7 minutes. L'arrivée à terme de la ligne 15 du Grand Paris Express améliorera encore la desserte. Il développe une surface de 7 857 m² de bureaux et dispose de 86 emplacements de stationnement. Intégralement loué à GRT GAZ pour une durée ferme résiduelle de 8 ans. Cet actif a été acquis pour 62,9 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.

Surface : 7 857 m²
Apport en capital de votre SCPI : 14 364 000 €
Au 31/12/2019, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 45 % de la SCI LF Bois Colombes
Signature : 03/12/2019

BUREAU



92120 MONTROUGE
Park Azur
97, avenue Pierre Brossolette

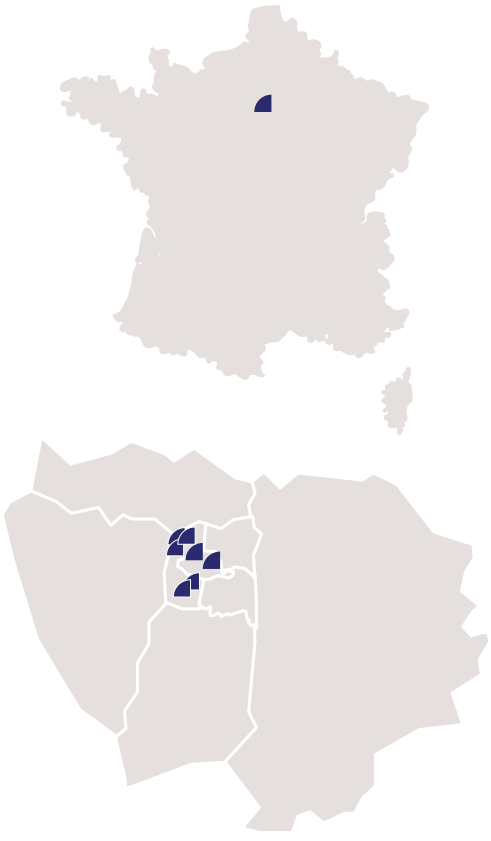
Situé dans un environnement tertiaire établi, à 850 m de la station de métro Mairie de Montrouge sur la ligne 4 et à 1,1 km de la ligne 13 et de la future station de la ligne 15 sud du Grand Paris Express « Châtillon-Montrouge », ce campus de bureaux développe une surface totale de 24 160 m² et dispose de 491 emplacements de stationnement. Entièrement loué à EDF pour une durée ferme de 8 ans. Cet actif a été acquis pour 198,7 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 40 %.

Surface : 24 160 m²
Apport en capital de votre SCPI : 30 671 000 €
Au 31/12/2019, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 25,5 % de la SCI Park Azur
Signature : 17/12/2019

BUREAU



(1) Quote-part détenue par la SCPI.



LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2019

En 2019, LF Grand Paris Patrimoine a réalisé un plan d'arbitrages de 13 actifs pour un montant total de près de 125,7 M€ auquel s'ajoute l'arbitrage du City Défense à Courbevoie (92) à un promoteur, pour un montant de 12,9 M€, dans le cadre d'une restructuration/extension.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI * (%)	Surface utile (m²) QP SCPI *	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2018 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2018 (euros)	Prix de cession brut (euros)
07/02/19	Le Chargement 35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	BUR	100	1 524	1 524	25/07/00	1 451 169	1 380 000	1 500 000
25/03/19	Europarc des Perches Bât B3 B4 10 /12 rue Irène Joliot Curie 69800 SAINT PRIEST	BUR	100	1 874	-	13/12/00	2 436 752	2 490 000	2 416 603
23/05/19	Le Gambetta 9-11 cours Gambetta 13100 AIX EN PROVENCE	BUR	100	2 021	-	05/07/00	3 070 551	5 140 000	6 100 000
05/06/19	1 bis rue Collange 92300 LEVALLOIS	BUR	100	3 540	488	16/10/03	11 700 794	16 750 000	17 945 000
25/06/19	Le Thalassa - Parc Ariane 3 3 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	BUR	100	807	-	30/06/00	1 930 048	1 430 000	1 800 000
03/07/19	Compans Cafarelli Bât B * 5 Esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	BUR	100	4 850	-	31/07/01	6 386 622	9 580 000	11 700 000
23/08/19	Les Centuries 101 place Pierre Duhem 34000 MONTPELLIER	BUR	100	2 053	-	21/06/00	2 842 239	3 710 000	4 510 000
18/09/19	16 rue Gabriel Péri 31000 TOULOUSE	BUR	100	6 892	-	27/12/02	8 397 512	15 300 000	21 050 000
27/09/19	Avenue du Dr Maurice Grynfogel 31000 TOULOUSE	BUR	100	6 346	-	31/08/05	9 549 825	10 440 000	11 750 000
27/09/19	Le Concorde 4 rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL MALMAISON	BUR	100	3 211	1 095	24/10/05	11 018 105	11 450 000	11 700 000
11/10/19	SXB1 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	BUR	50	4 497	275	26/01/00	8 148 654	6 740 000	8 000 000
15/10/19	15 avenue Galilée 92350 LE PLESSIS ROBINSON	ENT	40	6 477	-	18/03/08	9 400 000	8 212 000	10 800 000
07/11/19	66 route de la Reine 92100 BOULOGNE	BUR	100	2 336	-	03/10/05	11 237 200	15 280 000	16 400 000
TOTAL GÉNÉRAL				**46 427**	**3 382**		**87 569 471**	**107 902 000**	**125 671 603**

*La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que la cession en juillet 2019 de l'immeuble « Compans Caffarelli bât. B » situé à Toulouse, a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face.

Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par La Française REM (SCPI Sélectinvest 1) a été strictement encadrée par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts, de la façon suivante :

Valorisation : Deux experts indépendants et reconnus sur le marché ont été mandatés afin d'évaluer la valeur de l'actif à fin avril 2019 :

- l'expert immobilier du fonds vendeur la SCPI LF Grand Paris Patrimoine et du fonds acquéreur la SCPI Sélectinvest 1 (expert identique sur les 2 SCPI) ;
- et un expert tiers spécifiquement nommé dans le cadre de cette opération de Face à Face, chargé d'effectuer une valorisation indépendante de l'expert des 2 fonds.

Par ailleurs, la valorisation retenue a été confirmée par 2 avis de valeur complémentaires et demandés spécifiquement pour l'opération.

Ces dispositifs visent à protéger l'intérêt des parties en s'assurant :

- que le prix se situe dans le marché (cf. 2 avis d'experts) ;
- de l'absence d'intermédiaires et donc la réduction des coûts ;
- qu'il n'y a pas de période de commercialisation entrainant une réduction des délais ;
- que l'acquéreur est de qualité, limitant ainsi le risque de non-réalisation de l'opération.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER



Le Watt à Courbevoie



Park Azur à Montrouge



Le Smart'Up à Chatillon



Cityzen à Bois-Colombes

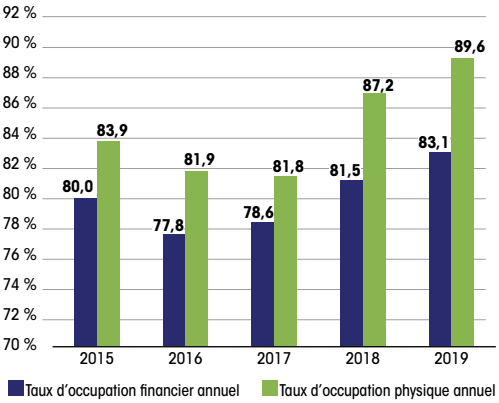


Ampère E + à Courbevoie

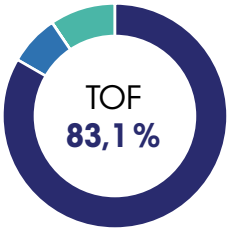
OCCUPATION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION

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



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2019



LOCAUX OCCUPÉS

- **83,1 %** Taux d'Occupation Financier
- **7,2 %** Sous franchise de loyer

LOCAUX VACANTS

- **0,3 %** Sous promesse de vente
- **0,2 %** En cours de restructuration
- **9,2 %** En recherche de locataires

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

- le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçues si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

CONCENTRATION LOCATIVE

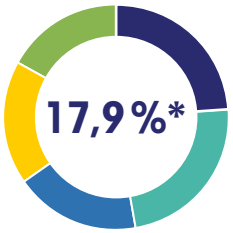
180
locataires

100 %*

Top 20
des locataires

51 %*

5
principaux locataires



- **4,3%** EDF
- **4,2%** NEOPOST
- **3,2%** S.N.C.F.
- **3,2%** WeWork
- **3,0%** Medotels

* des loyers

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir

5,3 ans

Loyers 2019 déjà sécurisés pour 2020

91 %

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
Le M / Maillot 2000 - Paris (75017)	11,0
Campus Bellevue - Paris (75019)	10,6
Le Smart'Up - Chatillon (92)	8,9
Maillot 2000 9e étage - Paris (75017)	8,7
Crisco - Sèvres (92)	8,6

GESTION LOCATIVE

En France, en 2019, 42 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 21 105 m² (23 739 m² en 2018) environ et dont la durée est au moins égale à 12 mois. La prise d'effet est intervenue en 2019 pour 31 d'entre eux, rétroactivement à 2019 pour 4 dossiers et au-delà de 2019 pour les 7 dossiers restants.

Relocations, resorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2019 :

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP * (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Location	Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 075	6 683	3 342 *50 %*	08/2019 11/2019 12/2019	7 baux signés avec divers locataires
Location	Maillot 2000 9ème étage 251 boulevard Péreire 75017 PARIS	BUR	1 165	1 165	1 165 *100 %*	09/2019	ALSEI bail commercial 6/9 ans
Location	Le Carillon 5/6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	2 896	724 *25 %*	04/2019 07/2019 09/2019	CUNNINGHAM LINDSEY (SEDGWICK) : bail commercial 6/9 ans sur 483 m² YELE: bail commercial 3/6/9 ans sur 164 m² CFPB : avenant 5/6/9 ans renégociation portant sur 76 m²
Location	Le Quintet 77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	BUR	4 021	1 597	1 597 *100 %*	01/2019 07/2019	XLA COMMUNICATION : bail commercial 3/6/9 ans sur 547 m² SPACE MANAGEMENT : bail commercial 6/9 ans sur 1 050 m²
Renégociation	Le Fresnel 7 Impasse Augustin Fresnel 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	4 585	3 004	3 004 *100 %*	12/2019	BOUYGUES ENERGIES & SERVICES : avenant 4 ans
Location	Héron Building 26-28 rue René Cassin 69009 LYON	BUR	6 386	2 182	2 182 *100 %*	01/2019 03/2019 07/2019 10/2019 11/2019	5 baux signés avec divers locataires
Location	Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	5 179	1 036 *20 %*	09/2019	IVALUA : bail commercial 9/10 ans
Location	Le Corbusier 19 avenue le Corbusier 59000 LILLE	BUR	3 227	1 436	1 436 *100 %*	01/2019 03/2019	Sortie du CMN entrée du CIFD : bail commercial 3/6/9/10 ans sur 657 m² Sortie du CMN entrée de IB FORMATION : bail commercial 3/6/9 ans sur 779 m²
Location	Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	2 249	450 *20 %*	06/2019 10/2020	KRONO SAFE : bail commercial 6/9/10 ans sur 188 m² NUVIA : bail commercial 6/9/10 ans sur 292 m²

Libérations intervenues au cours de l'année 2019

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP * (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	BUR	7 107	4 455	1 604 *36 %*	08/2019	PUBLICIS CONSULT
Le Quintet 77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	BUR	4 021	978	978 *100 %*	12/2018	SNC ARMATIS
Héron Building 26-28 rue René Cassin 69009 LYON	BUR	6 386	1 520	1 520 *100 %*	03/2019	NUMERICABLE
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin (V1 V2) 92000 NANTERRE	BUR	26 819	2 217	443 *20 %*	09/2019	ADP GSI

* Quote-Part de la SCPI.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Vacants

Au 31 décembre 2019, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 13 163 m² (24 181 m² fin 2018) et se répartissent comme suit :

Paris	1 667 m²	12,6%
Île-de-France	8 435 m²	64,1%
Régions	3 061 m²	23,3%
Europe	0 m²	0,0%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2019 un loyer potentiel de 4,70 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2019 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP * (m²) *(%)*	Commentaires
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	BUR	7 107	4 455	1 604 *36 %*	Locaux en cours de rénovation. Bail pour la totalité en cours de finalisation.
R.com 7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	9 294	2 815	2 815 *100 %*	Reloué intégralement (effet 02/2020). Vente signée le 15/04/2020.
Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 075	3 964	1 982 *50 %*	Commercialisation en cours. Quelques contacts pour solder la vacance.
Héron Building 26-28 rue René Cassin 69009 LYON	BUR	6 386	1 916	1 916 *100 %*	Travaux de rénovation terminés. Commercialisation en cours.
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 843	1 169 *20 %*	Projet de valorisation du site à l'étude en prévision du départ de VINCI fin 2021.
Le Quintet 77-83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 021	453	453 *100 %*	Locaux reloués soldant la vacance sur cet immeuble.
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	2 860	715 *25 %*	Le solde vacant est constitué de réserves pour 1 534 m² (100%) et bureaux pour 1 314 m² (100%). Contact en cours sur une partie.
Le Colombia 64 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	BUR	10 178	1 269	571 *45 %*	Relocation suivie par le vendeur dans le cadre d'une garantie locative.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 1 482 m², soit 0,86 % de la surface en exploitation (172 731 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP * (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	4 337	867 *20 %*	02/2019	AVNET EMG
18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILACOUBLAY	BUR	7 103	987	296 *30 %*	12/2019	CLARION EUROPE
20 avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	BUR	4 896	186	186 *100 %*	01/2020	COGIT LGC

* Quote-Part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 621 718,74 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 448 917,03 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 172 801,71 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 548 159,38 euros.

Par ailleurs, parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significatif, il convient d'évoquer le dossier SNADEC (Immeuble Iléo Quai le Gallo à Boulogne) objet d'une dotation d'un montant de 108 000 euros. Suite à la découverte d'amiante non répertoriée par le diagnostiqueur entrainant des travaux complémentaires de désamiantage la SCPI a résilié le marché conclu avec le désamianteur qui demande une indemnisation à ce titre. La SCPI entend également être indemnisée des pertes de loyer dues au retard de livraison et demande l'intervention de l'ensemble des intervenants à l'opération afin d'être garantie des demandes du désamianteur.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2019	En euros
Travaux réalisés	6 708 961,36
Provisions pour travaux au 31 décembre	750 255,61

Créations immobilisations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Héron Building - 26-28 Rue René Cassin	LYON	Chauffage Ventilation et Climatisation du R+3 et R+4 bâtiment E	64 461,90
R Com - 7 Rue Henri Becquerel	RUEIL MALMAISON	Travaux d'aménagement au RDC, création d'un RIE et d'une salle fitness	45 911,04
100 Rue Martre	CLICHY	Création d'un escalier métallique (issue de secours)	34 684,49
Le Carillon - 5-6 Esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Etudes pour réalisation escaliers de secours et création descentes eaux usées	26 921,25

Travaux de restructurations / valorisation

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Crisco - 7 Avenue de la Cristallerie	SÈVRES	Restructuration	1 186 860,13
Carré Feydeau - 5-9 Rue Feydeau	PARIS 02	Restructuration	104 764,73
City Défense - 16-40 Rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Restructuration	75 829,89
Le Vectorial - 61 Avenue Jules Quentin	NANTERRE	Restructuration	11 719,13
45 Rue Abel Gance	BOULOGNE BILLANCOURT	Restructuration	11 789,41

Travaux d'aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Carillon - 5-6 Esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Remise en état locaux ex EDF Participation aux travaux de CFPB	501 929,15
Le Campus - 102 Rue de Paris	MASSY	Remise en état des locaux vacants situés au RDC R+1 et R+2	231 549,22
Héron Building - 26-28 Rue René Cassin	LYON	Remise en état des locaux ex UPI au R+4	190 321,40
Le Quintet - 77-83 Rue Edouard Vaillant	BOULOGNE BILLANCOURT	Participation aux travaux de XLA Communication	88 050,00
Carnot Plaza - 14-16 Avenue Carnot	MASSY	Remise en état locaux ex Sysco au RDC	13 195,30

PATRIMOINE IMMOBILIER

Travaux non couverts par provision

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Prélude - 140-142 Rue des Terres de Borde	BORDEAUX	Désembouage des réseaux de chauffage climatisation	95 535,49
96 Rue Edouard Vaillant	LEVALLOIS PERRET	Travaux étanchéité Réfection complète de la toiture	86 242,53
Le Quintet - 77-83 Rue Edouard Vaillant	BOULOGNE BILLANCOURT	Remise en état R+1 et R+2 Travaux parkings	56 589,00
Héron Building - 26-28 Rue René Cassin	LYON	Réfection des peinture sol parkings Désamiantage parking niveau -2	56 283,58
5 Esplanade Compans Caffarelli	TOULOUSE	Réfection des peintures au sol des parkings Travaux encapsulage et travaux ascenseur gauche	50 528,83

Travaux de gros entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Héron Building - 26-28 Rue René Cassin	LYON	Réfection des peintures au sol des parkings et éclairages	60 000,00
Le Carillon - 5-6 Esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Rénovation des 2 niveaux de parking	42 670,05
Le Gouverneur - 92 Rue de la Part Dieu	LYON	Audit du ravalement et du mur rideau sur rue	19 740,00
Le Galilée - 20 Avenue de Pythagore	MÉRIGNAC	Travaux de drainage extérieur du bâtiment A	17 954,00
106-108 Rue de la Boétie	PARIS 08	Réfection de l'ascenseur arrière	14 250,00

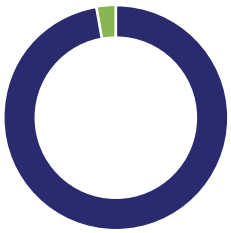
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI La Française Grand Paris Patrimoine présente au 31 décembre 2019 une valorisation globale de 1 077 079 397 euros hors droits, dont 678 402 600 euros d'actifs détenus en direct et 398 676 797 euros d'actifs détenus au travers de SCI. La valeur progresse de 5,80 % à périmètre constant par rapport à l'exercice précédent.

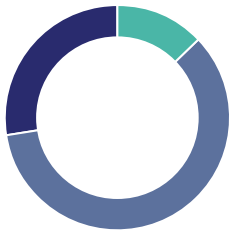
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, la surface du patrimoine de LF Grand Paris Patrimoine est de 178 493 m² (VEFA inclus).

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2019



Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2019



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019 *

	Bureaux	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	219 526 628,68		26 690 000,00	246 216 628,68	22,86%
Île-de-France	693 141 668,46			693 141 668,46	64,35%
Régions	137 721 100,00			137 721 100,00	12,79%
Total en €	**1 050 389 397,15**		**26 690 000,00**	**1 077 079 397,15**	
Total 2018 en €	*803 926 793,22*	*8 212 000,00*	*25 860 000,00*	*837 998 793,22*	
Total %	**97,52%**		**2,48%**		**100,00%**

* Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital).

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2019

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2019 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 35 % de la dernière valeur d'acquisition des actifs de la SCPI.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum du patrimoine)	35,00 %	376,26
Dettes et engagements	22,38 %	240,60
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelle pondérée 7,8 ans)	21,42 %	230,31
- Dont emprunts court terme	-	-
- Dont opération immobilières en VEFA	0,96 %	10,28

Dans le cadre des emprunts immobiliers et des découverts bancaires, les emprunteurs ont octroyé les garanties suivantes :

- sûretés réelles immobilières (privilège de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers ;
- nantissement des parts sociales et des comptes bancaires des SCI détenus par la SCPI ;
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 19 décembre 2012, ressort à 122 % de la valeur des actifs.

* Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/ méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :

- l'exposition représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI ;

- la VNI correspondant à l'actif net ou la valeur de réalisation.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS POST CLOTURE

Conformément à la réglementation, il est rappelé que depuis la clôture de l'exercice, sont intervenus les changements substantiels suivants :

Modification de délai de jouissance :

À compter du 1er mars 2020, il a été décidé de porter le délai de jouissance des parts souscrites au premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription.

Augmentation du prix de part :

A compter du 1er mars 2020, il a été décidé de majorer le prix de la part de 3,33 % et de le porter de 300 euros à 310 euros.

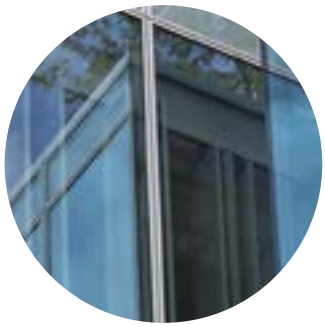
CRISE SANITAIRE COVID-19

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise.

Même si ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

4

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont LF Grand Paris Patrimoine, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

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

Risque de marché immobilier. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire…), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

Risque lié au crédit. L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement.

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit promoteur.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

Risque de gestion discrétionnaire.

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES :

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française vise à encadrer l'application des principes relatifs à la rémunération de l'ensemble des membres du personnel des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des Marchés Financiers.

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

La Politique de rémunération est revue et validée par le Conseil de Surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 170 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 9 029 225,19 euros (dont 8 205 001,98 euros de part fixe et 824 223,21 euros de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Francaise*.

**** https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf***

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet :

https://www.lfgrou.pe/clients

(Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).

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

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

Veuillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : ***https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite/***

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.

5

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions [1]	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre [2]
2015	637 700 000,00		2 569 020	137	56 574,00	278,63
2016	637 420 000,00	(314 300,00)	2 567 892	136	127 291,50	278,63
2017	637 420 000,00		2 567 892	138		278,63
2018	385 183 800,00		2 567 892	723	3 489 696,00	300,00
2019	448 011 150,00	125 654 700,00	2 986 741	3 426	11 550 288,00	300,00

[1] Diminué des retraits.
[2] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	278,63	278,63	278,63	300,00	300,00
Distribution versée au titre de l'année (euros) [1]	11,83	11,15	10,60	11,99	12,84
- dont distribution de report à nouveau (en %)				*9,92%*	
- dont distribution de réserves de plus values (en %)	*10,25%*			*10,26%*	*75,00%*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) [2]	4,25%	4,00%	3,80%	4,14%	4,28%
Report à nouveau cumulé par part (euros) [3]	1,68	1,79	2,33	1,13	8,10

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.
[3] Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2015	13 536	0,53%	12 mois	84 036	-
2016	30 456	1,19%	22 mois	68 808	-
2017	-	-	12 mois	83 190	-
2018	145 404	5,66%	-	-	133,33
2019	62 413	2,43%	-	-	258,75

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	16,10	97,57	15,18	95,07	15,46	98,93	14,91	99,16	14,48	95,55
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,26	1,55	0,01	0,07	0,00	0,01	0,00	0,02	0,16	1,07
Produits divers	0,15	0,89	0,78	4,85	0,17	1,07	0,12	0,82	0,51	3,38
TOTAL DES REVENUS	**16,50**	**100,00**	**15,96**	**100,00**	**15,63**	**100,00**	**15,03**	**100,00**	**15,16**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	1,09	6,63	1,14	7,11	1,10	7,07	1,00	6,67	0,88	5,84
Autres frais de gestion *	0,56	3,37	0,54	3,36	0,59	3,75	0,84	5,60	0,76	5,04
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,07	0,42	0,06	0,35	0,25	1,61	0,23	1,51	0,30	1,99
Charges immobilières non récupérées	1,51	9,13	1,31	8,20	1,74	11,15	1,85	12,33	1,53	10,12
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**3,23**	**19,55**	**3,04**	**19,02**	**3,68**	**23,57**	**3,93**	**26,11**	**3,48**	**22,99**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,62	3,74	0,80	5,04	0,96	6,14	1,11	7,40	0,99	6,55
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,68	4,11	0,85	5,31	0,04	0,26	0,23	1,51	(0,05)	(0,31)
- dotation nette aux autres provisions **	(0,11)	(0,68)	0,02	0,12	(0,11)	(0,72)	0,19	1,29	(0,02)	(0,16)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**1,18**	**7,16**	**1,67**	**10,47**	**0,89**	**5,68**	**1,53**	**10,20**	**0,92**	**6,08**
TOTAL DES CHARGES	**4,41**	**26,71**	**4,71**	**29,48**	**4,57**	**29,25**	**5,46**	**36,32**	**4,41**	**29,07**
RÉSULTAT	**12,09**	**73,29**	**11,26**	**70,52**	**11,06**	**70,75**	**9,57**	**63,68**	**10,75**	**70,93**
Variation du report à nouveau	26,00	1,59	0,11	0,68	0,46	2,94	(1,19)	(7,93)	(2,09)	(13,78)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	11,83	71,70	11,15	69,84	10,60	67,81	11,99	79,76	12,84***	84,71
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	11,81	71,55	11,15	69,84	10,60	67,81	11,99	79,76	12,84	84,71

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.
** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.
*** Dont 9,63 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2018 *	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	705 689 212,16	125 654 700,00	831 343 912,16
Cessions d'immeubles	191 884 075,96	148 966 940,70	340 851 016,66
Plus et moins values sur cessions	73 149,77	17 224 469,83	17 297 619,60
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(44 583 105,13)	(19 426 694,93)	(64 009 800,06)
Achats d'immeubles	(886 591 436,40)	(62 434 012,64)	(949 025 449,04)
Achats de parts de sociétés immobilières	(62 182 337,12)	(204 601 632,21)	(266 783 969,33)
Ecart sur remboursements de parts	580 394,01		580 394,01
Sommes restant à investir	**(95 130 046,75)**	**5 383 770,75**	**(89 746 276,00)**

* Depuis l'origine de la société.

5

DÉCLARATION FISCALE

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

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCI ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

Pour les actifs situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés personnes physiques imposés en France.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions. Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2019 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	45 304 104
Autres charges déductibles	7 082 651
Intérêts d'emprunts	802 539
Revenu net	37 418 914
Soit par part pleine jouissance	13,85
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	Néant

Revenu financier	En euros
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	79 883 748
Réintégration	1 445 752
Déduction (Plus values nettes à long terme)	47 676 458
Résultat fiscal	33 653 043

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	79 883 748
Réintégration	1 445 752
Déduction	
Résultat fiscal	81 329 501

* Plus ou moins values comptables comprises.

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les contribuables résidents français dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2020 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
255,51	255,51

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2020.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2019, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2019								
Fournisseurs		2 816 077,69						2 816 077,69*
Fournisseurs d'immobilisations							(4 188 792,10)	(4 188 792,10)**
TOTAL À PAYER		**2 816 077,69**					**(4 188 792,10)**	**(1 372 714,41)**
Échéances au 31/12/2018								
Fournisseurs		2 111 113,01						2 111 113,01
Fournisseurs d'immobilisations							(1 569 717,10)	(1 569 717,10)
TOTAL À PAYER		**2 111 113,01**					**(1 569 717,10)**	**541 395,91**

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.
** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

NOTES

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI concernant son développement et sa stratégie.

Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence

Depuis de nombreuses années, des sommes bloquées figurent sur les comptes de votre SCPI, pour différentes raisons : changement des coordonnées bancaires et/ou postales des associés et dividendes non réclamés - succession non réglée faute d'héritiers qui se sont manifestés.

La société de gestion s'applique depuis des années, à rechercher ces personnes, afin d'apurer les comptes de la SCPI. Ces recherches présentant un coût financier et humain pour la société de gestion, étant donné le nombre de dossiers désormais concernés, il vous est proposé d'étendre le forfait administratif appliqué par la société de gestion, lors des cessions de gré à gré au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que ce forfait devra être supporté par les associés/héritiers concernés et retrouvés par la société de gestion, après accomplissement de ses diligences, et non par la SCPI elle-même et donc la communauté des associés.

Dans ce cadre, il vous est également proposé d'ajuster le prix de ce forfait administratif, qui n'a pas évolué depuis 2018 (hormis les indexations annuelles), et qui ne correspond plus à la réalité des coûts générés par les diligences réalisées par la société de gestion. Par conséquent, le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

En conséquence, le premier paragraphe de l'article XVIII - 6) des statuts serait rédigé comme suit :

« (…)

6) ~~Commission sur réalisation de parts sociales~~
Frais administratif

Un droit fixe forfaitaire de150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- *toute mutation de parts à titre gratuit,*
- *toute cession directe et*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,*

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

~~Pour toute mutation de parts à titre gratuit, toute cession directe et toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire, par cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, un droit fixe de 150 € HT, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2012. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.~~

(…) »

Précision des modalités du traitement des demandes de souscriptions/retraits

Dans le cadre de la situation de crise inédite déclenchée en France par le Covid 19 au 1er trimestre de l'année 2020, la société de gestion a souhaité, au niveau des SCPI gérées, renforcer les outils de liquidité dont elles disposent.

Bien que nous constations à ce jour (soit à la date de convocation de la présente assemblée) une remarquable stabilité des demandes de retraits reçues par la SCPI, la société de gestion estime prudent d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Cet outil viendrait s'ajouter à la faculté de suspension de la variabilité du capital figurant aux statuts et à la mise en place d'un fonds de remboursement, votée par l'assemblée générale le cas échéant.

Il est à présent, proposé de permettre de traiter les demandes de souscriptions et de retraits de la SCPI sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant.

Ce mécanisme, pourrait, en cas d'augmentation des demandes de retraits, contribuer à une meilleure gestion de ces demandes en permettant à la société de gestion de réagir plus rapidement. Pour y faire face, la société de gestion, pourra ainsi imputer les demandes de retraits sur les souscriptions reçues les deux mois précédents, de façon à encore mieux fluidifier le marché des parts de votre SCPI.

En conséquence, les points « Modalités de retrait » et « Valeur de retrait » de la partie « Retrait » de l'article VIII des statuts, relatif aux demandes de retraits, seraient rédigés comme suit :

(...) Retrait

• Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite

où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées seront annulées.

~~Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.~~
~~Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.~~
~~L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.~~
~~Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.~~

• Valeur de retrait

~~Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait est plafonnée au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.~~
~~Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.~~

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale

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

La société de gestion



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019, de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine, relancée suite à l'Opération de Transformation, en septembre 2018, s'est élevée au 31 décembre 2019 à 144 378 600 euros, dont 18 723 900 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 125 654 700 euros correspondant à la souscription de 418 849 parts nouvelles.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bienfondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des quatorze arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 10,6 %, pour un montant global de 138 567 123 euros hors droits.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2019, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 339 017 148,15 euros se ventilant comme suit :

- 73 654 797,60 euros acte en mains pour les acquisitions en direct
- 265 362 350,55 euros acte en mains pour les acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital à hauteur de 161 339 695,64 euros et la mise en place d'emprunt par les SCI.

Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier moyen et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 83,1 % et 89,6 % sur l'exercice 2019.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2019, à 932 786 319,82 euros, dont 678 402 600 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et 254 521 519,82 euros correspondant à la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part progresse et s'établit à 1 015 340 258,00 euros contre 849 449 079,42 euros en 2018.

La valeur de reconstitution par part augmente de 2,77 % et s'établit à 339,95 euros contre 330,80 euros en 2018.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs très théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 6 mars 2020, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2019. Les principaux chiffres des comptes figurant dans le rapport de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2019 de 29 053 640,51 euros, correspondant à un résultat par part de 10,75 euros. Le dividende versé a été de 12,84 euros par part, dont 9,63 euros par part correspondant à la distribution de réserves de plus-values, soit un taux de distribution de 4,28 %.

Pour 2020, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat de 12,37 euros par part et une distribution qui devrait s'élever à 13,68 euros par part.

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

Les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées relatives à une modification du forfait administratif.

En effet, la société de gestion vous propose de modifier le montant du forfait administratif applicable sur la réalisation de parts sociales de gré à gré mentionné dans les statuts et qui n'a pas évolué depuis 2018 (hors indexation annuelles) et de l'étendre au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence. Le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui

correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

Enfin, la société de gestion vous propose d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Dans le cadre de la crise déclenchée en France au 1er trimestre 2020 relative au Covid 19, la société de gestion souhaite permettre à la SCPI de traiter les demandes de souscriptions et retraits sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant, afin de procurer une plus grande souplesse dans la gestion du marché des parts.

PROJET DE RESOLUTIONS

Lors de notre réunion préparatoire de la présente assemblée, nous avons, comme chaque année, débattu sur les résolutions soumises à votre approbation. Nous attirons votre attention sur la proposition d'une résolution relative à l'autorisation de donner à la société de gestion de reprendre les sommes disponibles sur le Fonds de remboursement existant. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2019 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Maurice TOME, Président



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2019 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2019 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 448 011 150,00 euros et un bénéfice net de 29 053 640,51 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 29 053 640,51 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 3 386 028,94 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 32 439 669,45 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 8 242 933,32 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- Au report à nouveau une somme de 24 196 736,13 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 809 408 861,84 euros, soit 271,00 euros par part,
- valeur de réalisation : 864 777 831,94 euros, soit 289,54 euros par part,
- valeur de reconstitution : 1 015 340 257,99 euros, soit 339,95 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214–106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2019 à 513 350 euros, soit 2,62 euros par part.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de reprendre les sommes disponibles sur le "Fonds de remboursement" existant

L'assemblée générale autorise la société de gestion à reprendre les sommes disponibles sur le fonds de remboursement existant à la date de la présente assemblée générale, soit 3 174 000 euros.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

NOTES

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification du montant du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence - Modification corrélative du premier paragraphe de l'article XVIII - 6) des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier le montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier, par conséquent, le premier paragraphe de l'article XVIII - 6) des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE REDACTION

« (…)

6) Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 66,67 € HT, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

(…)».

NOUVELLE RÉDACTION

« (…)

6) Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- *toute mutation de parts à titre gratuit,*
- *toute cession directe et*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,*

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

(…)»

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Précision de la période de traitement des demandes de souscriptions et retraits et modification corrélative des points « Modalités de retrait » et « Valeur de retrait » de la partie « Retrait » de l'article VIII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que les demandes de souscriptions et de retraits seront traitées sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant et de modifier par conséquent les points « Modalités de retrait » et « Valeur de retrait » de la partie « Retrait » de l'article VIII des statuts de la société tels que suit :

ANCIENNE REDACTION

« […]

Retrait

• Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

• Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait est plafonnée au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. »

NOUVELLE RÉDACTION

« […]

Retrait

• Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées seront annulées.

• Valeur de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

[…] ».

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



10

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**611 521 436,00**	**678 402 600,00**	**702 702 184,90**	**761 867 400,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)	0,10		0,10	
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	594 867 161,34	664 962 600,00	702 702 184,80	761 867 400,00
Immobilisations en cours	16 654 274,56	13 440 000,00		
Provisions liées aux placements immobiliers	**(888 055,61)**	**(137 800,00)**	**(1 264 342,42)**	**(29 800,00)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(750 255,61)		(1 234 542,42)	
Provisions pour risques et charges	(137 800,00)	(137 800,00)	(29 800,00)	(29 800,00)
Titres financiers contrôlés	**266 783 969,33**	**254 521 519,82**	**38 425 000,00**	**34 025 927,72**
Immobilisations financières contrôlées	266 783 969,33	254 521 519,82	38 425 000,00	34 025 927,72
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**877 417 349,72**	**932 786 319,82**	**739 862 842,48**	**795 863 527,72**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			**23 757 337,12**	**24 060 798,48**
Immobilisations financières non contrôlées			23 757 337,12	24 060 798,48
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)			**23 757 337,12**	**24 060 798,48**
Autres actifs et passifS d'exploitation	**61 292,14**	**61 292,14**	**61 292,14**	**61 292,14**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	61 292,14	61 292,14	61 292,14	61 292,14
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**25 973 264,23**	**25 973 264,23**	**18 570 048,10**	**18 570 048,10**
Locataires et comptes rattachés	4 427 710,70	4 427 710,70	3 059 423,85	3 059 423,85
Provisions pour dépréciation des créances	(1 548 159,38)	(1 548 159,38)	(1 720 961,09)	(1 720 961,09)
Autres créances	23 093 712,91	23 093 712,91	17 231 585,34	17 231 585,34
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**27 596 461,92**	**27 596 461,92**	**25 930 486,68**	**25 930 486,68**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	3 174 000,00	3 174 000,00	3 174 000,00	3 174 000,00
Autres disponibilités	24 422 461,92	24 422 461,92	22 756 486,68	22 756 486,68
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**53 631 018,29**	**53 631 018,29**	**44 561 826,92**	**44 561 826,92**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(121 744 758,40)**	**(121 744 758,40)**	**(143 633 150,62)**	**(143 633 150,62)**
Dettes financières	(84 750 932,91)	(84 750 932,91)	(116 278 264,25)	(116 278 264,25)
Dettes d'exploitation	(13 416 061,49)	(13 416 061,49)	(8 297 420,76)	(8 297 420,76)
Dettes diverses	(23 577 764,00)	(23 577 764,00)	(19 057 465,61)	(19 057 465,61)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(121 744 758,40)**	**(121 744 758,40)**	**(143 633 150,62)**	**(143 633 150,62)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	108 499,51	108 499,51	126 771,76	126 771,76
Produits constatés d'avance	(3 247,28)	(3 247,28)	(3 247,28)	(3 247,28)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**105 252,23**	**105 252,23**	**123 524,48**	**123 524,48**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**809 408 861,84**		**664 672 380,38**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**864 777 831,94**		**720 976 526,98**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2019 (EUROS) [1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation au 31/12/2019
Capital	**385 183 800,00**		**62 827 350,00**	**448 011 150,00**
Capital souscrit	385 183 800,00		62 827 350,00	448 011 150,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**276 502 701,04**		**43 400 655,07**	**319 903 356,11**
Prime d'émission	320 505 412,16		62 827 350,00	383 332 762,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(44 583 105,13)		(19 426 694,93)	(64 009 800,06)
Écarts sur remboursements de parts	580 394,01			580 394,01
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres fianciers contrôlés	**73 149,77**		**17 224 469,83**	**17 297 619,60**
Réserves				
Report à nouveau	**5 972 687,81**	**(3 059 958,24)**	**473 299,37**	**3 386 028,94**
Résultat de l'exercice	**(3 059 958,24)**	**3 059 958,24**	**20 810 707,19**	**20 810 707,19**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	24 582 033,24	(24 582 033,24)	29 053 640,51	29 053 640,51
Acomptes sur distribution	(27 641 991,48)	27 641 991,48	(8 242 933,32)	(8 242 933,32)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**664 672 380,38**		**144 736 481,46**	**809 408 861,84**

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

10

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	32 786 772,16	37 344 690,31
Charges facturées	10 257 486,91	11 987 516,32
Produits des participations contrôlées	6 351 818,01	932 777,71
Produits annexes	726 563,68	233 618,49
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**50 122 640,76**	**50 498 602,83**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 257 486,91	11 987 516,32
Travaux de gros entretiens	178 082,67	33 276,80
Charges d'entretien du patrimoine locatif	890 898,29	719 569.34
Dotations aux provisions pour gros entretiens	475 030,59	821 019,82
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	7 547 835,54	7 053 080,07
TOTAL II : Charges immobilières	**19 349 334,00**	**20 614 462,35**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**30 773 306,76**	**29 884 140,48**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	3 142 156,61	46 600,96
Reprises de provisions d'exploitation	600 685,54	237 912,03
Transfert de charges d'exploitation	17 385 144,78	6 719 874,37
Reprises de provisions pour créances douteuses	621 718,74	84 219,35
TOTAL I : Produits d'exploitation	**21 749 705,67**	**7 088 606,71**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	2 391 490,37	2 574 703,10
Charges d'exploitation de la société	288 421,34	141 011,32
Diverses charges d'exploitation	13 833 466,88	4 290 745,53
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 823 915,97	2 903 922,30
Dotations aux provisions d'exploitation	108 000,00	
Dépréciations des créances douteuses	448 917,03	582 425,77
TOTAL II : Charges d'exploitation	**22 894 211,59**	**10 492 808,02**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(1 144 505,92)**	**(3 404 201,31)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	438 726,83	7 270,87
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**438 726,83**	**7 270,87**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	1 563 140,77	1 725 912,31
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**1 563 140,77**	**1 725 912,31**
Résultat financier C = (I - II)	**(1 124 413,94)**	**(1 718 641,44)**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	657 848,93	82 030,21
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**657 848,93**	**82 030,21**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	108 595,32	261 294,70
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**108 595,32**	**261 294,70**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**549 253,61**	**(179 264,49)**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**29 053 640,51**	**24 582 033,24**

11

ANNEXE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs ;
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

Les coûts de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial ou à son origine estimée, la sortie est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers » Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Auguste Thouard Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2021. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2016, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2019 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2019 des immeubles locatifs : 1 077 079 397,15 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les plus-values réalisées par les particuliers sont imposées immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur. Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement. Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2019, pour un montant total de 7 136 908,00 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 513 350,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;



- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 6 623 558,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Lors de la transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs, une possibilité nouvelle d'investissement par l'intermédiaire de certaines sociétés a été introduite pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Lors de l'assemblée générale annuelle de 2014, l'objet social de la SCPI a ainsi été élargi afin de lui permettre de détenir des actifs immobiliers de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'acquisition de parts de sociétés tel que des SCI.

ACTIF NET RÉÉVALUE DES TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES A D'AUTRES SOCIÉTÉS

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3°du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier :
  - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier et ;
  - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10 % de leur actif.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La provision pour gros entretien a pour objet de maintenir en état le parc immobilier de la SCPI et de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La dotation pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à individualiser les travaux inscrits dans le plan pluriannuel de travaux prévu pour les 5 prochaines années et devant être remis à jour chaque année.

La reprise de provision pour gros entretien correspond aux dépenses d'entretien effectuées au cours de l'exercice et au budget des travaux non consommés.

Au 31 décembre 2019, la provision pour gros entretiens s'élève à 750 255.61 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : Hypothèque, Privilège de préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

EVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise, nous pouvons cependant apporter les commentaires ci-après.

Les transactions locatives vont certainement être ralenties, à la fois dans le rythme des locations mais aussi celui des congés. Les travaux de remise en état vont également être retardés.

Votre SCPI continuera à être protégée par des baux de long terme et par la mutualisation des risques intrinsèque aux SCPI.

Certaines entreprises de petite taille pourraient rencontrer des difficultés suite au ralentissement économique observé. Les mesures massives de soutien annoncées par le gouvernement devraient permettre de soutenir l'économie en général et ces petites entreprises en particulier.

Le premier trimestre de loyers a été normalement encaissé. Votre SCPI pourrait être provisoirement impactée en cas de support à apporter aux locataires, de légers décalages dans les programmes d'investissements ou de relocations.

Même si ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	567 667 161,44	638 272 600,00	666 102 184,90	727 795 400,00
Entrepôts			9 400 000,00	8 212 000,00
Résidences gérées	27 200 000,00	26 690 000,00	27 200 000,00	25 860 000,00
TOTAL	**594 867 161,44**	**664 962 600,00**	**702 702 184,90**	**761 867 400,00**
Immobilisations en cours				
Bureaux	16 654 274,56	13 440 000,00		
TOTAL	**16 654 274,56**	**13 440 000,00**		
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**266 783 969,33**	**254 521 519,82**	**62 182 337,12**	**58 086 726,20**
TOTAL GÉNÉRAL	**878 305 405,33**	**932 924 119,82**	**764 884 522,02**	**819 954 126,20**

11

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2018		**702 702 184,90**
Solde droits réels au 31/12/2018		**0,10**
Acquisitions Emphytéose		
Cessions Emphytéose		
Solde droits réels au 31/12/2019		**0,10**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018		**702 702 184,80**
Acquisitions		**44 880 486,00**
Paris - 20-32 Rue Bellevue	29 865 486,00	
Paris - 247-255 Boulevard Pereire	15 015 000,00	
Cessions		**(117 537 832,56)**
St Denis - 276 (Ax1) - 274 (Ax2) Av Du Pdt Wilson	(30 000 000,00)	
Courbevoie - 16-40 Rue Henri Regnault	(14 200 000,00)	
Levallois Perret - 1 Bis Rue Collange	(11 216 672,75)	
Boulogne Billancourt - 66 Route De La Reine	(11 175 000,00)	
Lyon - 129 Avenue Félix Faure	(10 744 130,50)	
Lyon - 241 Rue Garibaldi	(10 267 275,00)	
Rueil Malmaison - 4 Rue Jacques Daguerre	(10 247 000,00)	
Toulouse - Avenue Du Docteur Maurice Grynfogel	(9 445 823,04)	
Le Plessis Robinson - 15 Avenue Galilée	(9 400 000,00)	
Schiltigheim - 16 Avenue De L'Europe	(7 559 601,77)	
Toulouse - 16 Rue Gabriel Péri	(7 224 655,74)	
Toulouse - 5 Esplanade Compans Caffarelli	(6 132 566,62)	
Aix En Provence - 9-11 Cours Gambetta	(3 047 455,85)	
Montpellier - 101 Place Pierre Duhem	(2 624 257,38)	
St Priest - 10/12 Rue Irène Joliot Curie	(2 301 285,15)	
Guyancourt - 3 Rue Alfred Kastler	(1 930 048,00)	
Villeneuve D Ascq - 35 Allée Du Chargement	(1 451 168,90)	
Travaux de restructuration		**658 903,51**
Sevres - 7 Avenue De La Cristallerie	1 186 860,13	
Paris - 5-9 Rue Feydeau	104 764,73	
Boulogne Billancourt - 45 Rue Abel Gance	11 789,41	
Nanterre - 61 Avenue Jules Quentin (V1 V2)	11 719,13	
Levallois Perret - 1 Bis Rue Collange	(34 725,92)	
Toulouse - 16 Rue Gabriel Péri	(58 646,49)	
Courbevoie - 16-40 Rue Henri Regnault	(562 857,48)	
Acquisitions de travaux immobilisés		**175 346,66**
Renouvellements de climatisations existantes		**2 685 152,72**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(2 685 152,72)**
Autres variations		**(2 554 073,09)**
Agencements, Aménagements, Installations		**(3 584 417,40)**
Nouveau agencements	1 025 045,07	
Agencements, Aménagements et Installation en cours	1 368 285,81	
Cessions d'agencements de l'exercice	(5 780 148,17)	
Agencement en cours comptabilisés en agencement achevés	(197 600,11)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations		**1 555 671,56**
Dotations de l'exercice	(2 690 839,93)	
Reprise de l'exercice	4 246 511,49	
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2019		**594 867 161,34**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018		
Acquisitions de VEFA		**16 654 274,56**
Courbevoie - 16-32 Rue Henri Régnault	16 654 274,56	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2019		**16 654 274,56**
IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2019		**611 521 436,00**

TITRES FINANCIERS CONTROLES au 31/12/2018		**38 425 000,00**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018		**38 425 000,00**
Acquisitions		**228 358 969,33**
SCI LF AXIALYS	20 210 500,00	
SCI LF BOIS COLOMBES	31 017 000,00	
SCI LF ENERGIE +	59 350 647,93	
SCI LF EQUINOX	13 428 250,00	
SCI LF GREEN	12 925 022,00	
SCI LF MAILLOT 2000	26 384 970,00	
SCI LF SMART UP	23 229 911,40	
SCI NEUILLY CRYSTAL PARK	11 141 168,00	
SCI PARK AZUR	30 671 500,00	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2019		**266 783 969,33**
TITRES FINANCIERS CONTROLES au 31/12/2019		**266 783 969,33**
Solde immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2018		**23 757 337,12**
Cessions		**(23 757 337,12)**
SCI LF ENERGIE +	(23 757 337,12)	
Solde immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2019		**0.00**
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION au 31/12/2018		**61 292,14**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2018		**61 292,14**
Fonds de roulement versés aux syndics		
Fonds de roulement restitués par les syndics		
Solde des immobilisations financières autre que les titres de participations au 31/12/2019		**61 292,14**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2019		**61 292,14**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle
SCI LF AXIALYS	161 318	79 345 135,74	85 339 945,95	16 131 800,00	1 491 126,26	25,00%	20 210 500,00
SCI LF BOIS COLOMBES	68 965	68 833 032,44	59 313 959,94	13 793 000,00	248 029,89	45,00%	31 017 000,00
SCI LF CITYSCOPE	1 861 500	167 160 093,32	167 160 093,32	37 230 000,00	647 090,21	10,00%	18 615 000,00
SCI LF ENERGIE +	996 645	88 982 221,24	147 736 669,35	9 382 000,00	3 545 708,51	36,50%	59 350 647,93
SCI LF EQUINOX	107 040	53 026 441,25	55 791 351,92	10 704 000,00	556 898,85	25,00%	13 428 250,00
SCI LF GREEN	103 040	51 259 479,16	51 634 638,43	10 304 000,00	838 730,36	25,00%	12 925 022,00
SCI LF MAILLOT 2000	97 812	94 420 907,99	106 343 422,86	9 791 200,00	(762 111,29)	27,00%	26 384 970,00
SCI LF OPEN	56 640	49 764 475,23	49 303 411,04	11 328 000,00	(4 072 059,17)	34,99%	19 810 000,00
SCI LF SMART UP	275 345	84 125 586,53	96 873 167,34	27 534 500,00	(4 424 272,41)	25,00%	23 229 911,40
SCI NEUILLY CRYSTAL PARK	218 883 452	218 912 223,61	190 737 291,83	21 888 345,20	4 512 249,17	5,09%	11 141 168,00
SCI PARK AZUR	120 290	120 281 000,00	114 140 196,00	12 029 000,00	(782 751,00)	25,50%	30 671 500,00

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2018 (euros)	Compte à compte 2019* (euros)	Dotation 2019 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2019 (euros)
Agencements, aménagements, installations	5 ans	11 274 797,50	(4 237 430,92)	2 681 759,36	9 719 125,94

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

11

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2018 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2019 (euros)	Compte à compte 2019 (euros)	Dotation 2019 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2019 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		3 142 156,61		(3 142 156,61)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2018 (euros)	Dotation 2019 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues (euros)	Montant des provisions au 31/12/2019 (euros)
Provisions gros entretiens	1 234 542,42	475 030,59	600 685,54	358 631,86	750 255,61
Pour risques et charges	29 800,00	108 000,00			137 800,00
Pour créances douteuses	1 720 961,09	448 917,03	621 718,74		1 548 159,38
TOTAL	**2 985 303,51**	**1 031 947,62**	**1 222 404,28**	**358 631,86**	**2 436 214,99**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2018	24 582 033,24
Report à nouveau 2018	5 972 687,81
TOTAL DISTRIBUABLE	**30 554 721,05**
Distribution 2018	27 641 991,48
Reconstitution du report à nouveau *	473 299,37
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**3 386 028,94**

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1er janvier de l'exercice.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	3 064 709,59
Locataires et comptes rattachés	273 158,77
Autres dettes d'exploitation	3 106 039.29
Intérêts courus à payer	159 657,75
TOTAL	**6 443 907,65**

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	285 961,28
Autres créances d'exploitation	4 386 796.31
Intérêts courus à recevoir	78 844,51
TOTAL	**4 751 602,10**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 448 567,11
Locataires : factures à établir	285 961,28
Locataires : créances douteuses	2 693 182,31
TOTAL	**4 427 710,70**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	7 575,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Remboursement aux aquéreurs de franchises accordées aux locataires	107 436,43
Rompus	1 158,89
TOTAL	**108 595,32**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnité perçue compensant le décalage lors de l'acquisition des titres SCI Energie+	649 834,88
Rémunération co-gérance SCI	8 000,00
Rompus	14,05
Total	**657 848,93**

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2019	**3 174 000,00**
Variation au cours de l'exercice	
Solde disponible au 31/12/2019	**3 174 000,00**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	2 909 742,32
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	1 253 743,92
Nantissements de parts sociales	225 100 000,00
Hypothèques	9 708 528,41
Dettes promoteurs hors bilan	
Watt - Courbevoie	12 340 879,97

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
145 avenue Parmentier 75010 PARIS	Bureaux	04/03/2020	40 100 000,00

Promesses de vente

Adresse			
20 avenue Pythagore 33700 MERIGNAC	Bureaux	10/01/2020	9 100 000,00

12

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX							
Le Gambetta 9-11 cours Gambetta 13100 AIX EN PROVENCE	05/07/2000	100,00%					3 070 550,57
Dr Maurice Grynfogel avenue du Docteur Maurice Grynfogel 31000 TOULOUSE	31/08/2005	100,00%					9 549 825,41
16 rue Gabriel Péri 31000 TOULOUSE	27/12/2002	100,00%					8 397 511,71
Compans Caffarelli Bât B 5 Esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	31/07/2001	100,00%					6 386 622,47
Parc Activités St Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/2012	40,00%	2 346,56	7 597 654,80		7 597 654,80	7 597 654,80
14 place Marcel Dassault 31700 BLAGNAC	27/12/2000	100,00%	1 926,17	2 127 707,99		2 127 707,99	2 127 707,99
Le Prélude 140-142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX	13/05/2011	100,00%	8 485,19	21 677 736,28	404 101,43	22 081 837,71	22 329 575,54
Le Galilée - Bât A et B 20 Avenue Pythagore 33700 MERIGNAC	04/05/2004	100,00%	4 895,94	5 769 946,92	119 950,33	5 889 897,25	6 010 902,52
Les Centuries II 101 place Pierre Duhem 34000 MONTPELLIER	21/06/2000	100,00%					2 842 238,60
Les Impressionnistes Cézanne Bât 6C 22 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	29/02/2008	33,00%	775,83	1 456 486,90		1 456 486,90	1 456 486,90
Les Impressionnistes Monet Bât 7B 24 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/07/2008	33,00%	776,16	1 456 486,90		1 456 486,90	1 456 486,90
Le Fresnel 7 Impasse Augustin Fresnel 44800 ST HERBLAIN	16/01/2002	100,00%	4 585,00	4 840 067,20	113 107,25	4 953 174,45	4 987 083,93
Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	29/01/2003	100,00%	3 227,39	6 672 513,00	1 186 743,92	7 859 256,92	8 089 491,43
Le Chargement 35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE D ASCQ	25/07/2000	100,00%					1 451 168,90
SXB1 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	26/01/2000	50,00%					8 148 653,55
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/2011	25,00%					10 269 389,79
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/2012	25,00%					11 070 465,27
Le Gouverneur 92 rue de la Part Dieu 69003 LYON	12/05/2006	100,00%	5 701,31	10 475 000,00	1 749 400,37	12 224 400,37	12 439 436,14
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	25,00%	4 203,03	16 694 125,00	121 475,57	16 812 509,00	16 821 112,79
Héron Building 26-28 rue René Cassin 69009 LYON	05/05/2000	100,00%	6 386,00	8 156 022,42	1 785 431,59	9 944 545,58	9 249 220,56
Europarc des Perches Bât B3 B4 10/12 rue Irène Joliot Curie 69800 ST PRIEST	13/12/2000	100,00%					2 436 752,26
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	30/09/2004	36,00%	2 558,68	14 274 160,80	2 572 230,90	16 846 391,70	16 706 058,97

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX (suite)							
106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	22/12/2011	100,00%	5 151,00	41 475 000,00	1 080 357,09	42 555 357,09	43 001 637,55
3-3 bis rue Taylor 75010 PARIS	30/07/2004	100,00%	1 091,41	4 989 932,00	1 354 457,27	6 344 389,27	6 344 389,27
Maillot 2000 247-255 boulevard Pereire 75017 PARIS	02/12/2019	100,00%	1 153,70	15 015 000,00		15 015 000,00	
La Condamine 73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	25/11/2005	25,00%	1 120,38	5 050 000,00	2 619 323,60	7 669 323,60	7 669 323,60
Maillot 2000 9ème étage 251 boulevard Péreire 75017 PARIS	05/06/2003	100,00%	1 165,00	5 700 000,00	262 230,89	5 962 230,89	5 722 319,27
Campus Bellevue 20-32 rue Bellevue 75019 PARIS	21/01/2019	100,00%	4 145,70	29 865 486,00		29 865 486,00	
Vélizy Valley Bât Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	03/10/2007	30,00%	2 130,90	6 600 000,00	130 201,72	6 730 201,72	6 600 000,00
Naïade - Parc Ariane 3 1 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	30/06/2000	100,00%	806,40	1 928 993,98		1 928 993,98	1 928 993,98
Thalassa - Parc Ariane 3 3 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	30/06/2000	100,00%					1 930 048,00
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	20,00%	2 718,75	14 000 000,00	275 774,16	14 275 774,16	14 037 349,60
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	20,00%	1 524,28	5 725 915,80	53 837,41	5 779 753,21	5 767 129,62
Le Carillon 5/6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	25,00%	4 511,20	33 000 000,00	1 525 509,91	34 525 509,91	34 535 716,40
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	10,00%	1 914,00	8 745 733,78	4 123 862,51	12 869 596,29	12 877 934,58
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00%	5 363,80	17 152 600,00	11 719,13	17 164 319,13	17 152 600,00
66 route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/10/2005	100,00%					11 237 200,41
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	24/10/2005	30,00%	1 865,25	10 908 300,00	92 737,89	11 001 037,89	10 989 248,48
Le Quintet 77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	30/06/2005	100,00%	4 020,86	17 250 943,00	434 313,29	17 685 256,29	17 307 943,01
Ileo 27/33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	04/11/2003	36,00%	6 420,22	23 942 695,91	16 927 585,59	40 870 281,50	40 954 757,88
41-43 rue Paul Bert 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	30/05/2005	100,00%	1 036,61	3 775 424,00	811 612,09	4 587 036,09	4 596 600,62
100 rue Martre 92110 CLICHY	30/06/2003	100,00%	2 132,11	6 582 458,00	250 236,51	6 832 694,51	6 925 404,48
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS PERRET	26/07/2017	10,00%	1 486,29	14 929 400,10	320,00	14 929 720,10	14 929 720,10
1 bis rue Collange 92300 LEVALLOIS PERRET	16/10/2003	100,00%					11 700 793,77
96 rue Edouard Vaillant 92300 LEVALLOIS PERRET	22/11/2001	100,00%	2 646,00	13 106 346,91	3 083 274,29	16 189 621,20	16 189 621,20
Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/2003	50,00%	8 537,65	32 134 681,12	16 421 739,37	48 556 420,49	47 348 955,37

12

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX (suite)							
City Défense 16-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/2007	20,00%					14 762 857,48
R Com 7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	24/07/2013	100,00%	9 294,00	50 695 442,67	2 155 617,85	52 851 060,52	53 016 404,13
Le Concorde 4 rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL MALMAISON	24/10/2005	100,00%					11 018 104,53
le Cap Lendit 1-7 Place des Etoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	50,00%	5 953,53	41 193 500,00		41 193 500,00	41 193 500,00
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2) av du Pdt Wilson 93200 ST DENIS	22/12/2010	25,00%					30 421 697,57
Parc des Nations 383-385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY EN FRANCE	17/09/2002	100,00%	1 264,50	2 965 302,65	68 945,37	3 034 248,03	3 047 536,99
TOTAL BUREAUX			**123 320,79**	**507 931 064,13**	**59 736 097,30**	**567 667 161,43**	**666 102 184,89**
ENTREPÔTS							
15 Avenue Galilée 92350 LE-PLESSIS-ROBINSON	18/03/2008	40,00%					9 400 000,00
TOTAL ENTREPÔTS							**9 400 000,00**
RÉSIDENCES GÉRÉES							
26 Rue Médéric 75017 PARIS	07/06/2006	100,00%	4 577,60	27 200 000,00		27 200 000,00	27 200 000,00
TOTAL RÉSIDENCES GÉRÉES			**4 577,60**	**27 200 000,00**		**27 200 000,00**	**27 200 000,00**
IMMOBILISATIONS EN COURS							
Watt 16-32, rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	20,00%	2 404,80	16 654 274,56		16 654 274,56	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			**2 404,80**	**16 654 274,56**		**16 654 274,56**	
TOTAL GÉNÉRAL			**130 303,19**	**551 785 338,69**	**59 736 097,30**	**611 521 436.00**	**702 702 184,89**

La valeur du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-37 du Code monétaire et financier.

II - IMMEUBLES DÉTENUS AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine des SCI et autres sociétés à prépondérance immobilières dans lesquelles LF Grand Paris Patrimoine détient des titres de participation.

Nous vous rappelons également le % de détention de votre SCPI dans chacune de ces sociétés :

	% de détention
SCI LF AXIALYS	25,00%
SCI LF BOIS COLOMBES	45,00%
SCI LF CITYSCOPE	10,00%
SCI LF ENERGIE +	36,50%
SCI LF EQUINOX	25,00%
SCI LF GREEN	25,00%
SCI LF MAILLOT 2000	27,00%
SCI LF OPEN	34,99%
SCI LF SMART UP	25,00%
SCI NEUILLY CRYSTAL PARK	5,09%
SCI PARK AZUR	25,50%

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX							
Axialys 1 et 2 276 (AX1) / 275 (AX2), avenue du Président Wilson 93200 SAINT DENIS	28/06/2019	100,00%	24 324,00	157 407 579,13		157 407 579,13	
TOTAL SCI LF AXIALYS			**24 324,00**	**157 407 579,13**	**0,00**	**157 407 579,13**	**0,00**
Cityzen B 15, rue du Parc Cityzen B 92270 BOIS-COLOMBES	03/12/2019	100,00%	7 857,10	71 767 562,50		71 767 562,50	
Colombia 64, avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	27/11/2019	100,00%	10 178,00	62 953 241,67		62 953 241,67	
TOTAL SCI LF BOIS COLOMBES			**18 035,10**	**134 720 804,17**	**0,00**	**134 720 804,17**	**0,00**
Le Cityscope 3, rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00%	38 623,70	167 520 133,85		167 520 133,85	172 031 951,11
TOTAL SCI LF CITYSCOPE			**38 623,70**	**167 520 133,85**	**0,00**	**167 520 133,85**	**172 031 951,11**
Ampère E+ 34-40, rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00%	14 219,40	95 555 551,89		95 555 551,89	97 084 986,80
TOTAL SCI LF ENERGIE +			**14 219,40**	**95 555 551,89**	**0,00**	**95 555 551,89**	**97 084 986,80**
Equinox 129, avenue Félix Faure 69003 LYON	28/06/2019	100,00%	10 207,40	53 015 089,33		53 015 089,33	
TOTAL SCI LF EQUINOX			**10 207,40**	**53 015 089,33**	**0,00**	**53 015 089,33**	**0,00**
Le Green 241, rue Garibaldi 69003 LYON	11/07/2019	100,00%	11 433,12	51 174 840,73		51 174 840,73	
TOTAL SCI LF GREEN			**11 433,12**	**51 174 840,73**	**0,00**	**51 174 840,73**	**0,00**
Le M / Maillot 2000 247-255, boulevard Pereire 75017 PARIS	28/06/2019	100,00%	7 572,56	138 809 694,34		138 809 694,34	
TOTAL SCI LF MAILLOT 2000			**7 572,56**	**138 809 694,34**	**0,00**	**138 809 694,34**	**0,00**
L'Open 27, rue Camille Desmoulins 92130 ISSY LES MOULINEAUX	28/12/2018	100,00%	9 381,00	103 993 445,56		103 993 445,56	105 791 762,00
TOTAL SCI LF OPEN			**9 381,00**	**103 993 445,56**	**0,00**	**103 993 445,56**	**105 791 762,00**
Le Smart'Up 117-133, avenue de la République 92320 CHATILLON	18/04/2019	100,00%	23 215,40	148 524 107,56		148 524 107,56	
TOTAL SCI LF SMART UP			**23 215,40**	**148 524 107,56**	**0,00**	**148 524 107,56**	**0,00**
Crystal Park 62-62 Bis, 64-64 Bis, Boulevard Victor Hugo 92200 NEUILLY SUR SEINE	30/07/2019	100,00%	44 004,00	742 350 308,50		742 350 308,50	
TOTAL SCI NEUILLY CRYSTAL PARK			**44 004,00**	**742 350 308,50**	**0,00**	**742 350 308,50**	**0,00**
Park Azur 97-105, Avenue Pierre Brossolette bât A 92120 MONTROUGE	17/12/2019	100,00%	24 160,40	198 585 498,00		198 585 498,00	
TOTAL SCI PARK AZUR			**24 160,40**	**198 585 498,00**	**0,00**	**198 585 498,00**	**0,00**

13

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier LF GRAND PARIS PATRIMOINE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier LF GRAND PARIS PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 7 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion, arrêté le 7 mai 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

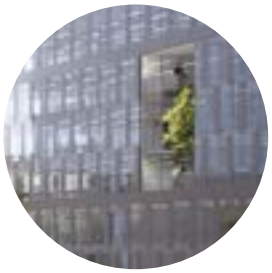
S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer



la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 20 mai 2020

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

13

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019



Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société de gestion :

Convention de prestations de services signée avec LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS en date du 31 juillet 2014 par laquelle LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

Les modalités financières au titre des prestations fournies sont les suivantes :

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif,
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif et par contrôle,
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 € HT par actif,
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 € HT par actif concerné,
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 € HT par actif concerné,
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 € HT par certification ou labellisation,
- relocations : 15 % HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée,
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 5 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 10 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 €,
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 800 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 1 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 €.



Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2019 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euro)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	16 232,26
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux. • 10 à 15 % HT du montant de la relocation	71 033,70
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations	

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Commission de gestion :

Elle correspond à un montant de 10 % HT maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2019 s'élève à 2 391 490,37 € HT.

2) Commission de souscription :

Elle correspond à un montant de 8 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, se répartissant comme suit :

- 1,25 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque part souscrite prélevé sur la prime d'émission, au titre de la recherche des capitaux,
- 6,75 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque part souscrite prélevé sur la prime d'émission, au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2019 s'élève à 11 550 288 € HT.

3) Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière :

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2019 s'élève à 1 424 645,04 € HT pour la commission de cession et à 2 111 083 € HT pour la commission d'acquisition.

4) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Elle correspond à un montant de 3% HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2019.

Paris-La Défense, le 20 mai 2020

Deloitte & Associés
Sylvain Giraud
Le commissaire aux comptes

NOTES

NOTES

NOTES

LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers
128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com
Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com

Mai 2020 - Z20054 - *Crédit photo : Alex Dahl*