LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2020

SCPI
LF GRAND PARIS PATRIMOINE



LF GRAND PARIS PATRIMOINE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2021









1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 18

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 20

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 22

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 25

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 26

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 28

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 30

11/ COMPTES ANNUELS 32

12/ ANNEXE 35

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 42

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 45

1/ CONJONCTURE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNERAL

Une reprise conditionnée par la situation sanitaire en 2021

Les chiffres de la croissance française publiés par l'Insee, en repli de 8,3 % en 2020, ont constitué une bonne surprise. Au mois de décembre 2020, l'OCDE annonçait une baisse de 9,1 % du PIB tricolore. Il n'y a pas eu de rupture du système économique au dernier trimestre, contrairement à ce qui avait été constaté lors du confinement du printemps.

Alors que le premier confinement avait porté un coup d'arrêt à toute l'économie, l'effet du deuxième confinement se traduit principalement dans les dépenses de consommation des ménages. Moteur de l'activité, la consommation des ménages s'éloigne nettement de son niveau d'avant-crise alors qu'elle l'avait presque rattrapé au trimestre précédent. Sur l'ensemble de l'année 2020, elle diminue de 7,1 %, après +1,5 % en 2019. En revanche, l'investissement poursuit sa reprise (+2,4 % après +24 %) et la production totale ne se replie que modérément (-0,7 %) en raison de la hausse de la production de biens qui progresse de 2,3 %.

Le commerce extérieur participe également positivement à la croissance au quatrième trimestre ; alors que les importations ralentissent suite au recul de la consommation domestique, les exportations poursuivent leur rétablissement et augmentent de 4,3 % au quatrième trimestre. En 2020, la contribution du commerce extérieur sur la croissance reste cependant négative à hauteur de 1,4 point de PIB.

La reprise devrait être progressive, à partir du second semestre 2021 soutenue par la consommation et par l'investissement avec la mise en œuvre du plan de relance. Si les facteurs de soutien à la croissance sont bien identifiés, la temporalité de la reprise reste incertaine et conditionnée par des hypothèses sanitaires fragiles.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Des investisseurs plus sélectifs qu'attentistes

Après six années de hausse continue qui avait culminé en 2019, avec un volume d'investissement de plus de 40 Mds d'euros, l'épidémie de Covid-19 a stoppé cette dynamique haussière. Pour autant le marché de l'investissement est resté soutenu, avec un total de 28,1 Mds d'euros investis en immobilier d'entreprise en 2020, un niveau significativement supérieur à la moyenne décennale (+10 %).

En 2020, les grandes transactions ont été moins nombreuses, pénalisant l'Île-de-France qui traditionnellement rassemble la vaste majorité des transactions supérieures à 100 M d'euros. Les régions, elles, signent une performance, certes en baisse mais honorable. Ainsi, les volumes investis à Lyon correspondent à la deuxième meilleure performance historique.

Les bureaux restent la classe d'actifs la plus liquide. Toutefois, face à un marché locatif fortement impacté par la crise et de nombreuses incertitudes, les investisseurs ont fait preuve de prudence, se retirant parfois de projets jugés trop risqués. A contrario, les actifs core, offrant un rendement sécurisé, ont été fortement plébiscités. Ainsi dans le contexte actuel, les écarts entre les profils de risque devraient se creuser davantage, créant une nouvelle hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque de leur situation locative.

Sur le segment des commerces, la crise a accentué la défiance d'un certain nombre d'investisseurs envers une classe d'actifs dont le modèle économique sous-jacent apparaît remis en question. L'engouement pour la logistique s'est largement confirmé au cours de la pandémie, avec l'accent mis sur l'importance stratégique de la chaîne d'approvisionnement et l'accélération de la montée en puissance du e-commerce.

La montée des incertitudes et la recherche de sécurité de la part des investisseurs a multiplié les marques d'intérêt pour les actifs de diversification, notamment le résidentiel géré. Toutefois la demande des investisseurs se heurte à la faible taille du marché.

Avec un OAT qui s'est maintenue autour de 0, le secteur immobilier offre une prime de risque toujours attractive. Face à l'afflux de liquidités pour les actifs sécurisés, la concentration de la demande sur les actifs core a maintenu les taux prime à des taux plancher, voire les a davantage compressés sur les actifs de meilleure qualité. Les taux de rendement des bureaux prime parisiens sont ainsi restés sous le seuil des 3 %, quand ceux de la logistique passaient sous le seuil des 4 %. Seuls les taux de rendement prime des actifs commerces ont enregistré une correction à la hausse.

MARCHÉ DES BUREAUX

Un net ralentissement en 2020 et des perspectives de rebond pour les actifs répondant à l'évolution des usages des utilisateurs

En 2020, la crise sanitaire et les différentes périodes de confinement sont à l'origine du net ralentissement de l'activité transactionnelle. Avec 1,38 M de m² placés, l'Île-de-France enregistre son plus mauvais résultat sur les 20 dernières années. Les régions ont été moins impactées mais de manière hétérogène d'une ville à l'autre. Les villes les plus secondaires ont davantage souffert de la crise tandis que les marchés avec un bassin économique profond, une présence accrue de start-up et des secteurs d'activité bien diversifiés se portent mieux. Par ailleurs, les régions portées par une croissance endogène tirée particulièrement par les PME locales et le secteur public/para-public bénéficient d'amortisseurs de crise.

Très prudentes depuis le premier confinement, les entreprises sont restées concentrées sur la préservation du risque sanitaire et la préservation de leur activité plutôt que sur la redéfinition et la mise en œuvre d'une stratégie immobilière. La reprise de l'activité transactionnelle dépendra de la vitesse de vaccination et du rebond de l'économie française. En 2021, la demande placée devrait être portée par le besoin de maîtrise des coûts immobiliers et la recherche d`actifs permettant le déploiement d'organisations hybrides.

Sans surprise, le ralentissement de la demande et la hausse des livraisons d'immeubles neufs ont fait progresser, chaque trimestre, le volume d'offre disponible. Fin 2020, le taux moyen de vacance en Île-de-France s'établissait à 6,3 % et s'échelonnait de 3,4 % dans Paris QCA[1] à plus de 13 % en Périphérie Défense. Si l'offre future devrait augmenter à court terme, les derniers mois de l'année ont déjà permis de constater un recul des mises en chantier et des dépôts de permis de construire, ainsi qu'un glissement de certains projets de développement.

En 2020, quelques signatures sur des surfaces significatives ont permis au loyer prime de Paris QCA[1] de se positionner autour de 900 €/m²/an en fin d'année, en progression de 3 % en un an. Sur les autres secteurs en Île-de-France ainsi qu'en régions, la tendance générale est plutôt à la stabilité à l'exception de La Défense et sa périphérie qui affichent une légère inflexion. Toutefois, si les valeurs faciales restent en moyenne relativement stables, les avantages commerciaux concédés par les propriétaires ont augmenté tout au long de l'année pour atteindre, en moyenne au niveau de l'Île-de-France, 21,3 % du loyer facial pour les transactions supérieures à 1 000 m² fin 2020.

L'évolution future de ces loyers doit s'analyser à l'aune des exigences qualitatives renforcées par les mutations actuelles de l'immobilier tertiaire et des attentes des utilisateurs. Ainsi, nous anticipons pour 2021, une relative stabilité des loyers prime, ceux des actifs qui bénéficieront toujours de la préférence des entreprises dans la recherche de leurs nouvelles implantations. L'équation est plus compliquée pour les actifs de seconde main. Les premiers ajustements de valeurs sont d'ores et déjà perceptibles et le phénomène devrait s'amplifier à mesure que le déséquilibre entre l'offre et la demande se creusera.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2020	2019	Évolution sur un an
Demande placée	1 321 000 m²	2 383 000 m²	▼
Taux de vacance	**6,3 %**	**4,7 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**789 €/m²/an**	**734 €/m²/an**	▲

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2020	2019	Évolution sur un an
Volume d'investissement France	27,9 Mds €	42,6 Mds €	▼
Bureau	18,3 Mds €	27,2 Mds €	▼
Commerce	4,6 Mds €	6,6 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2020	2019	Évolution sur un an
Bureau Paris	2,70 %	3,00 %	▼
Bureau régions	3,50 %	3,70 %	▼
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,10 %	2,75 %	▲
Retail parks	5,30 %	5,00 %	▲

Source : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

[1] Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires.

2/ FICHE D'IDENTITÉ



TYPE DE SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE 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 31/12/2020
526 259 850 euros

CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE
955 500 000 euros

VISA AMF
SCPI n° 18-25 en date du 21/08/2018

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS

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

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

Directoire
Philippe DEPOUX, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
David RENDALL, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

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

Commissaire 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 la présente assemblée générale.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation France
167 quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.

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 2020

LES FAITS MARQUANTS

TAUX DE DVM* 2020	PRIX DE SOUSCRIPTION**	COLLECTE BRUTE 2020	INVESTISSEMENTS AEM***	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,41 %	310 €	183,3 M€	182 M€	85,5 M€

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché. ** Depuis le 1er mars 2020. *** AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

L'année 2020 restera marquée par l'obtention de la labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable) de LF Grand Paris Patrimoine. Ce label vient reconnaître le sérieux et l'ambition des engagements de la SCPI et de sa société de gestion en matière d'investissement socialement responsable. Pionnière en la matière, La Française REM a pu capitaliser sur son expertise accumulée depuis 2009 pour déployer une méthodologie éprouvée, que le label vient confirmer comme étant fiable, robuste et pérenne. Le label ISR permet à chacun de constater les efforts et les moyens mis en œuvre par La Française REM pour atteindre les engagements pris pour chacun des quarante-huit actifs immobiliers composant LF Grand Paris Patrimoine.

Un rapport ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) de la SCPI, est disponible sur le site internet de La Française et détaille la politique de sélection et de gestion des actifs. Celle-ci est fondée sur une évaluation réalisée à l'aide d'une matrice ISR qui analyse une centaine de critères ESG. En toute transparence, sont publiés les dix-sept leviers d'amélioration (i.e. les actions concrètes menées par la société de gestion) identifiés pour LF Grand Paris Patrimoine, dont : le recours systématisé aux énergies renouvelables, la gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets, l'analyse de la résilience des actifs face aux risques climatiques physiques et la volonté de contribuer à faire de l'ensemble des parties prenantes (occupants, fournisseurs et collaborateurs) des éco-acteurs.

Le vif intérêt des épargnants pour le développement d'un patrimoine investi dans le Grand Paris s'est traduit par le succès commercial de LF Grand Paris Patrimoine qui enregistre une collecte nette record de 160 millions d'euros en 2020. L'ambitieux plan d'arbitrage initié lors de la transformation de votre SCPI s'est finalisé par la cession de 4 actifs pour un montant total de 85,5 millions d'euros dont l'immeuble R.com au 2e trimestre qui a permis de dégager une importante plus-value distribuable.

Ces nouveaux capitaux ont été réinvestis avec l'acquisition de 4 actifs situés sur des localisations clés du Grand Paris, pour un montant total de 182 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 près de 90 %.

La situation locative s'est encore améliorée sur l'année avec plus de 17 800 m² reloués et d'importantes prises à bail dont :

- Plus de 2 800 m² dans le R.com à Rueil-Malmaison (avant son arbitrage) – Quote-part 100 % ;
- Plus de 3 350 m² dans l'Atrium Part Dieu à Lyon (69) Quote-part 25 % ;
- Près de 1 800 m² dans le Carillon à Nanterre (92) Quote-part (25 %) ;
- Plus de 1 000 m² dans le Crisco à Sèvres (92) Quote-part 50 %.

En 2020, le stock de locaux vacants de votre SCPI a diminué de 3 200 m². Le taux d'occupation physique est donc en hausse au 31/12/2020 à 94,1 % (vs 92,4 % au 31/12/2019) et le taux d'occupation financier moyen de l'année est également en nette hausse à 89,8 % (vs 83,1 % en 2019).

La sélection rigoureuse des investissements réalisés sur les secteurs clés du Grand Paris conjuguée à la vente d'actifs matures ou non stratégiques et l'amélioration de la situation locative ont 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 2,08 % par rapport à l'exercice précédent. La valeur de réalisation de la part de la SCPI progresse elle à 290,68 euros.

Les revenus distribués en 2020 s'élèvent à 13,68 euros par part équivalent à un taux de distribution de 4,41 %, conforme aux prévisions annoncées il y a un an et ce, malgré la survenance de la crise sanitaire. Ce niveau de distribution intègre une quote-part de plus-value de 68 % provenant du plan de cession d'actifs précédemment évoqué.

Sous réserve de l'évolution de la situation sanitaire, la société de gestion prévoit pour 2021 une progression de sa distribution (DVM) à 4,53 % qui s'appuie notamment sur un patrimoine de qualité, d'importantes réserves (près d'un an de distribution) et l'accentuation de l'effet de levier.

Enfin votre SCPI mettra en oeuvre les plans d'amélioration des actifs classés « Best in Progress » dans le cadre du label ISR.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2020

Capital effectif	526 259 850 €
Nombre de parts	3 508 399
Capitalisation	1 087 603 690 €
Nombre d'associés	5 299
Valeur de réalisation	290,68 €
Prix de souscription	310,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	285,20 €
Distribution de l'exercice 2020 *	13,68 €

Taux de distribution sur valeur de marché 2020 (DVM) **	4,41 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2020 ***	3,33 %

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	4,73 %
10 ans	4,82 %
15 ans	5,23 %

* 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 versée 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)

	2020	2019
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	78 364 636,37	72 968 922,19
dont loyers	29 613 763,49	32 786 772,16
Total des charges	41 668 151,52	43 915 281,68
Résultat	36 696 484,85	29 053 640,51
Distribution	44 459 438,55	35 627 645,55
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	526 259 850,00	448 011 150,00
Total des capitaux propres	956 327 893,75	809 408 861,84
Immobilisations locatives / Titres financiers contrôlés / Immobilisations financières	943 145 550,72	878 305 405,33

	Global 2020	Par part 2020
Autres informations		
Bénéfice	36 696 484,85	11,59*
Distribution	44 459 438,55	13,68**
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 196 371 675,73	341,00
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 006 071 247,98	286,76
Valeur comptable	956 327 893,75	272,58
Valeur de réalisation	1 019 833 991,72	290,68
Valeur de reconstitution	1 190 951 824,82	339,46

* Bénéfice et distribution par part en jouissance sur l'année.
** Dont 9,27 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	943 145 550,72
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	13 182 343,03
Valeur comptable	**956 327 893,75**
Valeur comptable ramenée à une part	**272,58**

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 & des titres de sociétés immobilières	1 006 071 247,98
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	13 762 743,74
Valeur de réalisation	**1 019 833 991,72**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**290,68**

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	1 019 833 991,72
Frais d'acquisition des immeubles	74 615 903,23
Commission de souscription	96 501 929,87
Valeur de reconstitution *	**1 190 951 824,82**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**339,46**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2020 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	521 658	14,87 %
Parts retirées avec contrepartie	74 687	2,13 %
Parts cédées de gré à gré	16 790	0,48 %
Parts transférées par succession et/ou donation	2 488	0,07 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2020	-	-

Le vif intérêt des épargnants pour le développement d'un patrimoine investi dans le Grand Paris s'est traduit par un nouveau succès commercial de la SCPI qui enregistre une collecte brute de plus de 183 millions d'euros en 2020.

Ces nouvelles ressources 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 **plus d'un milliard d'euros**.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* EN DIRECT
35

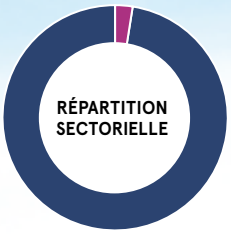
NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* VIA SCI
13

SURFACE EN EXPLOITATION
167 999 m²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL
89,8 %

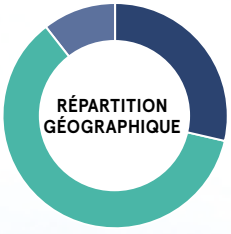
* Détenus au 31/12/2020.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2020



Bureaux
97,47 %

Résidences gérées
2,53 %



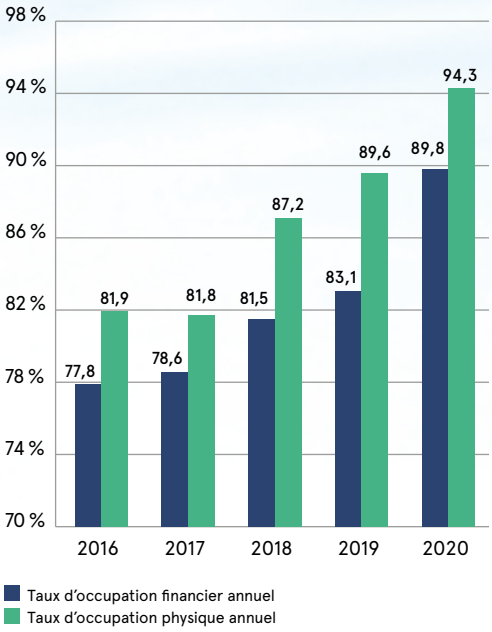
Paris
28,85 %

Île-de-France
60,84 %

Régions
10,31 %

TAUX D'OCCUPATION

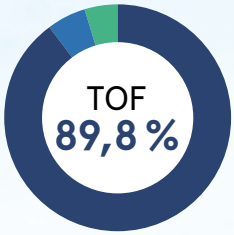
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



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

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus 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.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2020



LOCAUX OCCUPÉS

Taux d'occupation Financier
89,8 %

Sous franchise de loyer
5,6 %

LOCAUX VACANTS

Sous promesse de vente
0,1%

En recherche de locataires
4,5 %

CONCENTRATION LOCATIVE

182
locataires

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

51 %
des loyers

5
principaux locataires

17,1 %
des loyers



EDF
4,2 %

REXEL DEVELOPPEMENT
3,6 %

ETABLISSEMENT PUBLIC S.N.C.F.
3,2 %

WE WORK PARIS IV TENANT SAS
3,1 %

AFRIS PARIS PARMENTIER
3,0 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
5,6 ans

Loyers 2020 déjà sécurisés pour 2021
77 %

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERMES DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Le Gouverneur Lyon (3e)	11,5
Paris Parmentier Paris (10e)	11,5
Maillot 2000 - Le M Paris (17e)	10,0
Campus Bellevue Paris (19e)	9,6
Vision 17 Paris (17e)	8,0

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2020

En 2020, LF Grand Paris Patrimoine a réalisé 4 investissements pour un montant immobilier de

182 M€ HT AEM*

75,9 M€
pour des acquisitions en direct

106,1 M€
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

75010 PARIS
145 AVENUE PARMENTIER

Cet actif est situé dans le 10e arrondissement de Paris, sur l'avenue Parmentier à proximité de la Place de la République. Datant de la fin du 19e siècle, cet ancien couvent en pierres est composé de quatre ailes entourant une grande cour centrale, sa surface est de 4 469 m² en R+4. L'immeuble est entièrement loué à l'IRTS (Institut Régional de Travail Social) pour une durée ferme de 12 ans. Il est classé ERP de type R (enseignement) et peut accueillir 930 personnes dont 820 au titre du public et 110 au titre du personnel. Cet actif bénéficie d'une excellente desserte aux transports en commun avec un accès à la station Goncourt (Ligne 11) à 100 mètres et aux différents métros situés Place de la République à 600 mètres). Cet actif a été acquis pour 42,8 M€ AEM*.

Surface : **4 469 m²**
Investissement de la SCPI : **42 832 660 €**
QP SCPI[1] : **100 %**
Signature : **25/06/2020**

BUREAUX



93400 SAINT-OUEN
64 RUE DES ROSIERS

Il s'agit de l'acquisition d'un actif de bureaux situé à Saint-Ouen, à proximité du boulevard périphérique, dans une zone en développement et proche des métros ligne 13 et ligne 14. L'ensemble immobilier est composé de 4 103 m² de bureaux, de 52 emplacements de stationnement ainsi que de 60 emplacements pour les vélos. Il est loué à un locataire unique, Pickup Services (Groupe La Poste) via un bail de 12 ans dont 6 fermes. Cet actif a été acquis pour 33,1 M€ AEM.

Surface : **4 103 m²**
Investissement de la SCPI : **33 134 523 €**
QP SCPI[1] : **100 %**
Signature : **15/12/2020**

BUREAUX



INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

75017 PARIS
VISION 17 – 5 À 19 BOULEVARD DU FORT DE VAUX

Situé le long du boulevard périphérique, entre la porte d'Asnières et la Porte de Clichy, l'immeuble bénéficie d'une remarquable visibilité ainsi que d'une bonne desserte par les transports en commun avec la ligne T3 du tramway à 500 m, la ligne 13 du métro et le RER C, Porte de Clichy, à 800 m et, désormais, la connexion avec la ligne 14 du Grand Paris. Vision 17 est un immeuble de bureaux en R+5 sur un rez-de-chaussée et 2 niveaux de sous-sol d'une surface totale de 10 097 m². Il dispose d'un restaurant d'entreprise, d'une cafétaria, d'une salle de fitness, de 253 emplacements de parking et de 17 places de vélos. Il est loué à 100 % à Rexel qui en a fait son siège France. Cet actif a été acquis pour 118,7 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 51 %.

Surface : **10 097 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **23 880 000 €**
Au 31/12/2020, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 40 % de la SCI LF Vision 17
Signature : **06/03/2020**

BUREAUX



[1] Quote-part détenue par la SCPI.
* AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

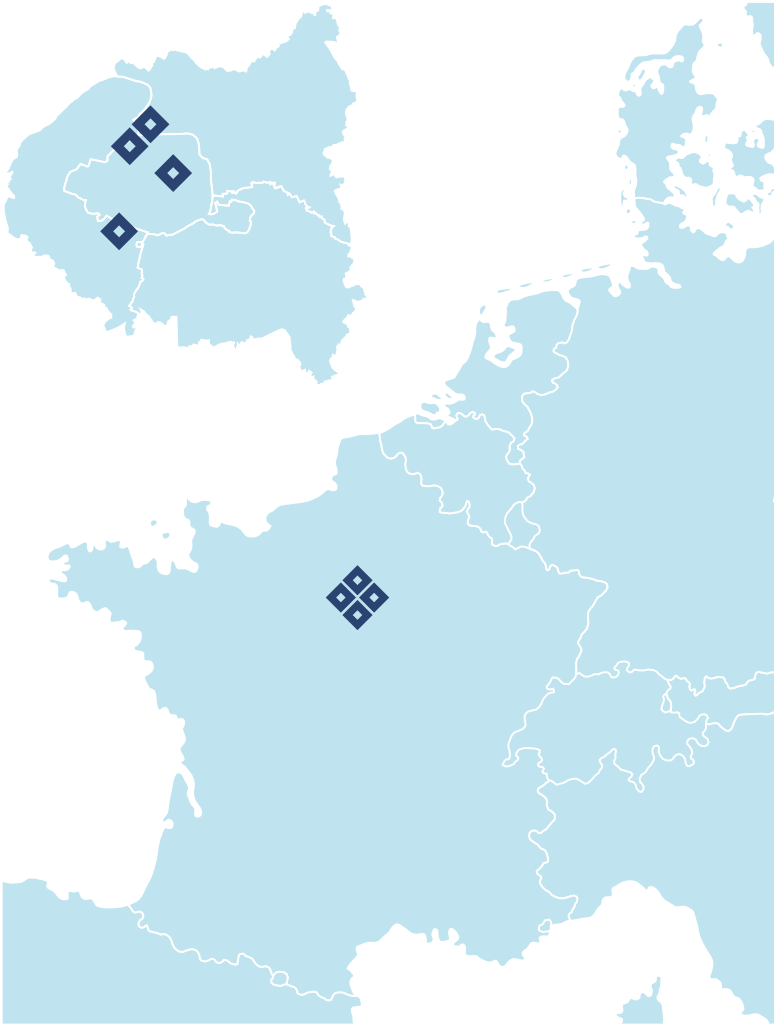
92240 MALAKOFF
55 BOULEVARD CHARLES DE GAULLE

Il s'agit de l'acquisition en VEFA d'un immeuble de 22 188 m² situé à Malakoff dans la première couronne sud de Paris, au pied du métro Malakoff - Plateau de Vanves (ligne 13 Saint-Denis - Montrouge). Le secteur attire de grands utilisateurs de renommée nationale et internationale tels qu'EDF, Orange, Crédit Agricole, Sanofi, Chronopost, Pfizer, Compass. Cet ensemble immobilier élevé en R+7 comprendra 200 emplacements de stationnement pour voitures et 30 pour motos. La livraison est prévue pour le 4e trimestre 2021. L'opération sera certifiée HQE Très Performant, « Well » niveau Gold et labellisée Effinergie +. Loué à Safran, l'actif bénéficie d'un bail de 9 ans ferme à partir de sa livraison. Cet actif a été acquis pour 195,2 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 41 %.

Surface : **22 188 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **32 715 217 €**
Au 31/12/2020, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 30 % de la SCI LF Malakoff Danton
Signature : **21/07/2020**

BUREAU







3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2020

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m²) QP SCPI *	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2019 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2019 (euros)	Prix de cession brut (euros)
28/01/20	Le Galilée Bat A et B - 20 avenue Pythagore - 33700 MERIGNAC	BUR	100	4 896	-	04/05/04	5 889 897	8 500 000	9 100 000
15/04/20	R.com - 7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	100	9 294	-	24/07/13	52 851 061	55 640 000	66 664 600
29/05/20	Le Fresnel - 7 impasse Auguste Fresnel 44800 ST-HERBLAIN	BUR	100	4 585	898	16/01/02	4 953 174	5 670 000	6 200 000
18/12/20	14 rue Marcel Dassault 31700 BLAGNAC	BUR	100	1 926	-	27/12/00	2 127 708	3 260 000	3 500 000
Total général				**20 701**	**898**		**65 821 840**	**73 070 000**	**85 464 600**

* Quote-Part de la SCPI.

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2020

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	Héron Building 26-28 avenue René Cassin 69009 LYON	BUR	6 380	1 910	1 910 *100 %*	03/2020 05/2020 09/2020 10/2020	INFOTEL CONSEIL : bail commercial 3/6/9 ans sur 759 m² CREDIT AGRICOLE EST IMMOBILIER : bail commercial 3/6/9 ans sur 578 m² CREDIT AGRICOLE PROMOTION : bail commercial 3/6/9 ans sur 312 m² INOVE BUSINESS : bail commercial 3/6/9 ans sur 260 m²
Location Renouvellement	Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	3 351	838 *25 %*	01/2020 08/2020	Renouvellement de ICF SUD EST sur 188 m² GIE CIBAIL : bail commercial 3/6/9 ans sur 650 m²
Location	Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 075	1 042	521 *50 %*	08/2020	CRAYON FRANCE : bail commercial 6/9 ans
Location	Le Quintet 77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 021	453	453 *100 %*	02/2020	REWORLD MEDIA : bail commercial 3/6/9 ans
Renouvellement	Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	BUR	3 227	878	878 *100 %*	11/2020	PROXIAD NORD : avenant 3/6/9 ans
Location	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	1 787	447 *25 %*	01/2020 07/2020	FUGRO France : bail commercial 3/6/9 ans sur 191 m² Sortie de UNITED BISCUITS : entrée de ACS SOLUTIONS bail commercial 6/9 ans sur 255 m²

* Quote-Part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2020

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle - 69003 LYON	BUR	16 812	4 880	1 220 *25 %*	07/2020	ADMINISTRATION CAISSE D'ASSURANCE
Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE	BUR	3 227	1 006	1 006 *100 %*	09/2020	IMMOBILIERE C.M.N
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY	BUR	7 621	4 337	867 *20 %*	02/2020	AVNET EMG FRANCE
100 rue Martre 92110 CLICHY	BUR	2 132	257	257 *100 %*	09/2020	GEPRIF
Vélizy Valley Bât Ariane - 18 rue Grange Dame Rose - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 103	985	296 *30 %*	12/2019	SAS CLARION EUROPE SAS
Le Campus Zone Nord 102 rue de Paris - 91300 MASSY	BUR	13 594	302	60 *20 %*	05/2020	ROBERT HALF INTERNATIONAL FRANCE

* Quote-Part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2020, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 9 953 m² (13 163 m² fin 2019) et se répartissent comme suit :

Paris	2 002 m²	20 %
Île-de-France	6 431 m²	65 %
Régions	1 520 m²	15 %
Europe	0 m²	0 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2020 un loyer potentiel de 2,44 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2020 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	5 522	1 988 *36 %*	Locaux en cours de rénovation. Livraison des premiers plateaux en décembre 2020. Contacts en cours.
Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SEVRES	BUR	17 075	2 922	1 461 *50 %*	Locaux aménagés en zone de co working au 5e étage. Contact en cours avec un exploitant.
Le Vectorial - 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 842	1 168 *20 %*	Projet de valorisation du site en cours en prévision du départ de VINCI fin 2021. Permis de construction déposé le 18/12/2020.
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY	BUR	7 621	4 600	920 *20 %*	Travaux de rénovation pour les locaux libérés par AVNET. Commercialisation en cours / pas de contact en cours.
Le Colombia 64 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES	BUR	10 178	1 268	571 *45 %*	Commercialisation suivie par le vendeur dans le cadre de la garantie locative.
Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE	BUR	3 227	780	780 *100 %*	Commercialisation en cours. Contact sur 122 m².

* Quote-Part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 3 382 m², soit 2,01 % de la surface en exploitation (340 304 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
Iléo - 27/33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 834	6 486	2 335 *36 %*	12/2020 05/2021	MEDTRONIC sur 1 679 m². Travaux de remise en état programmés début 2021 pour une durée de 6 mois. VISEO sur 656 m². Remise en état locative programmée après leur départ.

* 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 456 066,13 euros. Dans un même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 491 921,84 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 35 855,71 euros.

Au 31 décembre 2020, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 584 015,09 euros.

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.

2020	En euros
Travaux réalisés	8 243 737,05
Provisions pour travaux au 31 décembre	580 400,71

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
5/6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Création de deux escaliers de secours, descentes eaux usées et cabines sanitaires	307 640,90
92 rue de la Part Dieu	LYON	Installation d'un système de climatisation	46 152,30
27/33 quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE BILLANCOURT	Traitement acoustique sur installations chauffage ventilation climatisation	20 091,63

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Carré Feydeau - rue Feydeau	PARIS	Restructuration	2 217 301,42
Le Crisco - avenue de la Cristallerie	SEVRES	Restructuration	412 574,55
Watt - rue Henri Régnault	COURBEVOIE	Restructuration	346 020,40
Le Vectorial - avenue Jules Quentin	NANTERRE	Restructuration	222 092,30
Carnot Plazza	MASSY	Restructuration	218 656,59

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
251 boulevard Péreire	PARIS	Remise en état d'un lot au 9e étage	479 558,57
5/6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Remise en état du 4e étage suite entrée locataire Région Ile de France et remise en état du 3e étage	281 508,87
7 avenue de la Cristallerie	SEVRES	Participation financière aux travaux du locataire Mpgroup	126 482,24
26-28 avenue René Cassin	LYON	Remise en état du local loué auparavant au Crédit Lyonnais, suite au sinistre incendie	62 793,51
5-9 rue Feydeau	PARIS	Etude pour la création d'un espace coworking	35 568,00

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
106-108 rue La Boétie	PARIS	Réfection de l'ascenseur arrière	47 970,00
129 avenue Félix Faure	LYON	Travaux création d'un accès au local sous station	10 470,97
16 avenue de l'Europe	SCHILTIGHEIM	Travaux conformité électrique et création d'un réseau wifi	9 665,96
7 avenue de la Cristallerie	SEVRES	Mission accompagnement d'un contrat de prestations de services à garantie de charges	7 717,16
383-385 rue de la Belle Etoile	ROISSY-EN-FRANCE	Mission de métrés et audits	4 500,00

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
96 rue Edouard Vaillant	LEVALLOIS-PERRET	Travaux étanchéité jardin rez de chaussée et réfection complète de la toiture	72 970,95
22 rue de l'Europe	LA CHAPELLE SUR ERDRE	Réparation des désordres des façades	41 250,00
24 rue de l'Europe	LA CHAPELLE SUR ERDRE	Réparation des désordres des façades	41 250,00
7 avenue de la Cristallerie	SEVRES	Audit et travaux huisseries	22 080,00
7 rue Henri Becquerel	RUEIL MALMAISON	Mission de métrés et audits	18 823,00

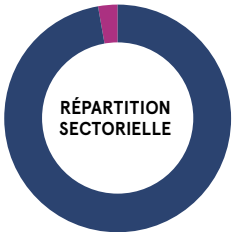
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine présente au 31 décembre 2020 une valorisation globale de 1 196 371 675 euros hors droits, dont 693 772 500 euros d'actifs détenus en direct et 502 599 175 euros d'actifs détenus au travers de SCI. La valeur progresse de 2,08 % à périmètre constant par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, la surface du patrimoine de LF Grand Paris Patrimoine est de 173 018 m² (VEFA inclus).

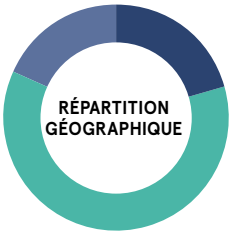
Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2020



Bureaux
97,35 %

Résidences médicales
2,65 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2020



Paris
18,17 %

Île-de-France
61,16 %

Régions
20,66 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020*

	Bureaux	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	314 827 920,69	30 270 000,00	345 097 920,69	28,85 %
Ile-de-France	727 891 055,04		727 891 055,04	60,84 %
Régions	123 382 700,00		123 382 700,00	10,31 %
Total en €	**1 166 101 675,73**	**30 270 000,00**	**1 196 371 675,73**	
Total 2019	*1 050 389 397,15*	*26 690 000,00*	*1 077 079 397,15*	
Total %	**97,47 %**	**2,53 %**		**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 2020

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 2020 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 35 % de la dernière valeur d'acquisition des actifs de la SCPI.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI)	35,00 %	433 839 544
Dettes et engagements	23,07 %	285 961 356
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 7,05 ans)	22,01 %	272 794 315
- Dont emprunts court terme	0,07 %	826 162
- Dont opérations immobilières en VEFA	1,00 %	12 340 880

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

- suretés 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 12 décembre 2012, ressort à 116 % 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.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants.

AUGMENTATION DU PRIX DE PART ET MODIFICATION DU DELAI DE JOUISSANCE

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

Par ailleurs, à compter du 1er mars 2020, le délai de jouissance applicable aux nouvelles souscriptions a été modifié et est passé du 1er jour du mois qui suit le mois de souscription au 1er jour du 4e mois qui suit le mois de souscription.

OBJECTIF DE GESTION EXTRA-FINANCIER ET LABELLISATION ISR

La SCPI a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) et l'objectif de gestion et la politique d'investissement ont été modifiés afin de prendre en compte des critères extra-financiers dans ses politiques de sélection et de gestion des actifs afin de protéger leur valeur actuelle et future au regard de leurs caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance. La note d'information et les statuts de votre SCPI ont été modifiés en conséquence.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

- l'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter du mois de février ;
- les effets de cette crise se situent principalement au niveau du recouvrement des loyers des locataires en difficultés et sur la valorisation des actifs dont les locataires ont subi des fermetures administratives.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS POST CLÔTURE

MINIMUM DE SOUCRIPTION

En février 2021, le nombre minimum de part à souscrire de votre SCPI a été modifié et est passé de 10 parts à 1 part.

REGLEMENTATION DISCLOSURE

Dans le cadre de l'application au 10 mars 2021 du règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019 et portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, la SCPI a été classifiée en Article 9 comme poursuivant un objectif d'investissement durable de lutte contre le réchauffement climatique et la documentation précontractuelle de votre SICAV a été modifiée en conséquence afin d'insérer une description des risques en matière de durabilité.

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente Assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 décembre 2020.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Nous vous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature, la liste exhaustive de leurs mandats étant publiée sur le site internet de la société de gestion en suivant le lien qui vous aura été communiqué dans la convocation à l'assemblée générale :

PERSONNES PHYSIQUES :

Olivier BLICQ – 63 ans
Détenant : 108 parts
Demeurant à : Lille (59)
Profession / activité : Investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 13

Patrice CRETE – 76 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Retraité, ancien cadre d'une société de gestion.
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

Philippe DESCHAMPS – 60 ans
Détenant : 70 parts
Demeurant à : Puy-Sanières (05)
Profession / activité : Conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine.
Nombre de mandats CS SCPI : 5

Alain INGREMEAU – 66 ans
Détenant : 642 parts
Demeurant à : Saint-Savin (86)
Profession / activité : Vétérinaire retraité.
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

François RINCHEVAL – 55 ans
Détenant : 100 parts
Demeurant à : Chartres (28)
Profession / activité : Gestionnaire de patrimoine, investisseur et bailleur privé.
Nombre de mandats CS SCPI : 10

Maurice TOME – 78 ans
Détenant : 282 parts
Demeurant à : Cambrai (59)
Profession / activité : Retraité, ancien dirigeant d'un groupe bancaire.
Nombre de mandats CS SCPI : 2
Président sortant.

PERSONNES MORALES :

ACM VIE Fonds EUROPIERRE
Détenant : 575 280 parts
Siège social : Paris (75)
RCS : Paris 412 257 420
Activité : Compagnie d'assurances
Nombre de mandats CS SCPI : 4
Membre sortant.

CARCDSF (Caisse Autonome de Retraite des Chirurgiens-Dentistes et des Sages-Femmes)
Détenant : 71 628 parts
Siège social : Paris (75)
RCS : Paris 775 671 985
Activité : Caisse de retraite
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

CFCMNE (Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe)
Détenant : 84 600 parts
Siège social : Lille (59)
RCS : Lille 320 342 264
Activité : Banque mutualiste
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant.

LES AILES BRISEES
Détenant : 38 840 parts
Siège social : Paris (75)
RCS : Paris 784 361 404
Activité : Association reconnue d'utilité publique.
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant.

SACRA (SA de Consolidation des Retraites de l'Assurance)
Détenant : 7 050 parts
Siège social : Paris (75)
RCS : Paris 409 196 755
Activité : Caisse de retraite
Nombre de mandats CS SCPI : 4
Membre sortant.

SOPAGIR SAS
Détenant : 10 parts
Siège social : Mérignac (33)
RCS : Bordeaux 440 707 560
Activité : Gestion de fonds
Nombre de mandats CS SCPI : 1

SCI ANTOINE
Détenant : 1 410 parts
Siège social : Fresse-sur-Moselle (88)
RCS : Epinal 341 883 775
Activité : SCI familiale
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant.

SCI OSOLEIL
Détenant : 10 parts
Siège social : Levallois-Perret (92)
RCS : Nanterre 829 555 283
Activité : SCI familiale
Nombre de mandats CS SCPI : 2

SCI PERENNITE PIERRE
Détenant : 418 861 parts
Siège social : Paris (75)
RCS : Paris 402 876 023
Activité : Compagnie d'assurances
Nombre de mandats : 2
Membre sortant.

SNRT (Soc Nouvelle Réalisation Technique)
Détenant : 2 820 parts
Siège social : Bordeaux (33)
RCS : Bordeaux 619 200 728
Activité : Société patrimoniale
Nombre de mandats CS SCPI : 13
Secrétaire sortant.

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.

Risque lié à l'effet de levier.

L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

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'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

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 173 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 776 400,72 euros (dont 7 860 600,72 euros de part fixe et 915 800,00 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 Française*.

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 LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. 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-et-de-cookies/***.

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à ***dpo@la-francaise.com***.

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

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS

LE DISPOSITIF DISCLOSURE

Dans le cadre de l'application au 10 mars 2021 du règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019 et portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, la stratégie d'investissement de votre SCPI a été modifiée.

Ce règlement impose aux acteurs financiers d'expliquer :

- Comment ils prennent en compte les risques liés au développement durable dans leurs décisions d'investissement ;
- Quelles sont les incidences négatives éventuelles de leurs produits et de les mesurer ;
- Quelles sont les caractéristiques des produits financiers qu'ils présentent comme durables.

Le règlement Disclosure s'impose à la fois à La Française Real Estate Managers en sa qualité de société de gestion de fonds d'investissement alternatif (FIA) et en tant que gestionnaire de FIA, et à votre SCPI en tant que FIA.

L'application de ce règlement implique la classification des fonds gérés en trois catégories ci-après détaillées :

- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques ;
- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable ;
- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.

Indépendamment de la classification retenue, la documentation précontractuelle des fonds doit comprendre une description des risques en matière de durabilité, ou expliquer de façon claire et concise en quoi leur application au fonds n'est pas pertinente.

Le risque en matière de durabilité (SR pour « Sustainability risks ») se définit comme suit : événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

LA POSITION-RECOMMANDATION AMF 2020-03

D'application au 10 mars 2021 également, la Position-recommandation 2020-03, établie par l'Autorité des Marchés Financiers (l' « AMF »), définit quant à elle, les informations à fournir par les placements collectifs intégrant des approches extra-financières. Cette position-recommandation s'applique à tous les organismes de placement collectifs qui prennent en compte des critères extra-financiers dans leur gestion et sont commercialisés auprès d'une clientèle non-professionnelle en France, comme c'est le cas pour votre SCPI.

La Position-recommandation définit trois approches de gestion extra-financières servant à déterminer le niveau de communication à appliquer par les fonds développant de telles approches. S'agissant de SCPI :

1. Une approche significativement engageante, qui permet une communication centrale (i.e dans la dénomination du produit, le DICI, la note d'information et la documentation commerciale de la SCPI) ;

2. Une approche non significativement engageante, qui permet une communication réduite (i.e aucune mention dans la dénomination de la SCPI mais une communication réduite dans le DICI, la note d'information et la documentation commerciale) ;

3. Une approche n'atteignant pas les standards des communications centrale ou réduite, qui permet une communication dans la note d'information uniquement (i.e aucune mention dans la dénomination du produit, le DICI, la note d'information et la documentation commerciale).

VOTRE SCPI

En application du règlement UE 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit Règlement Disclosure et de la Position-recommandation AMF 2020-03, votre SCPI :

· **poursuit un objectif d'investissement durable : celui de la lutte contre le réchauffement climatique et est classée à ce titre en article 9 du règlement Disclosure,**

Plus précisément, votre SCPI vise une faible exposition aux émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'accord de Paris.

· **en développant une double approche dont les modalités se cumulent :**
  - **une approche en amélioration de note dans le cadre du label ISR, et**
  - **une approche en amélioration d'un indicateur extra-financier ayant pour objectif la réduction des émissions de CO2 du fonds.**

L'objectif et et les approches retenues sont développés dans la note d'information de la SCPI.



APPROCHE DE LA FRANCAISE

OBJECTIF DURABLE DU FONDS : LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le fonds vise une faible exposition aux émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'Accord de Paris. Il consiste à aligner les émissions de gaz à effet de serre des actifs du fonds, avec une trajectoire de décarbonation limitant à 1,5° le réchauffement climatique, entre l'ère post industrielle et 2100.

En accord avec les objectifs de la COP 21, les trajectoires sont définies par réduction d'échelle du budget carbone global. Ce dernier est réduit une première fois pour calculer les efforts de décarbonation requis par l'ensemble des pays membres de l'Union Européenne, puis réparti au secteur immobilier de l'UE, puis par pays et par typologie d'actifs immobiliers.

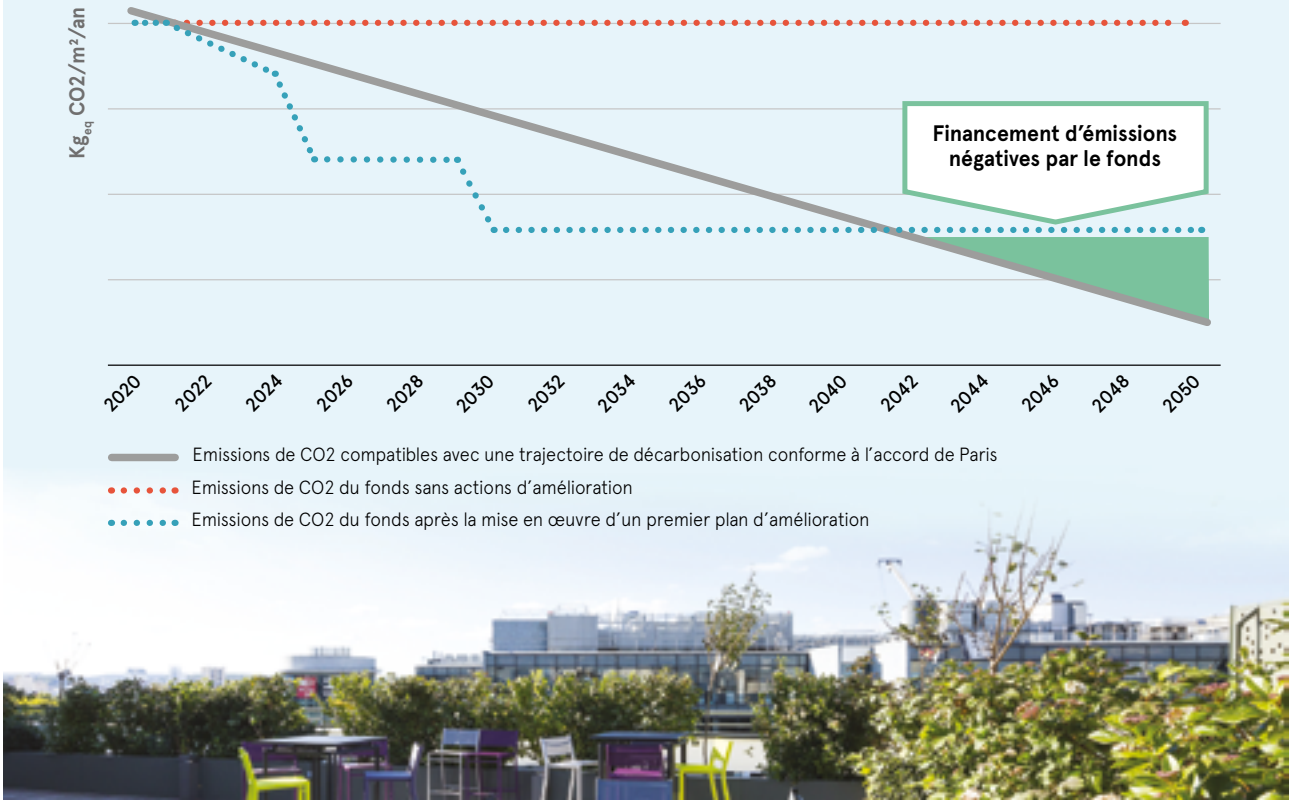
La stratégie adoptée est celle de l'ERC (Eviter, Réduire, Compenser). La meilleure façon de limiter les émissions de CO2 est de s'attacher, en premier lieu, à les éviter en procédant à une analyse précise des caractéristiques durables des actifs au moment de leur acquisition grâce à une évaluation de chaque actif via une matrice ESG.

Pour les émissions de CO2 qui ne peuvent être pleinement évitées à un coût raisonnable, la société de gestion définit des plans d'actions nécessaires à la réduction des émissions de CO2 via notamment la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique, l'adaptation des système énergétiques, le suivi des Plans Pluriannuels de Travaux (PPAT) verts et la sensibilisation des locataires.

En dernier recours, des mesures compensatoires seront engagées pour financer des pièges à carbone afin de ramener le niveau d'émission du fonds en dessous du seuil d'échouement. Le fonds pourra avoir recours à un ensemble de solutions qui permettent de capturer le surplus de dioxyde de carbone dans l'atmosphère.

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'atteinte de l'objectif, est la différence entre le volume d'émission de gaz à effet de serre mesuré en équivalent kilogramme de CO2 par m² et par an du fonds et le seuil d'émissions au-delà duquel le fond dépasse sa juste part d'émissions associés à une trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique.

ALIGNEMENT DES ÉMISSIONS DE CO2 DU FONDS AVEC UNE TRAJECTOIRE DE DÉCARBONATION CONFORME À L'ACCORD DE PARIS



6/ 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] (au cours de l'année)	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]
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
2020	526 259 850,00	160 187 740,00	3 508 399	5 299	14 667 068,00	310,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	278,63	278,63	300,00	300,00	300,00[(1)]
Distribution versée au titre de l'année (euros)[(2)]	11,15	10,60	11,99	12,84	13,68
- dont distribution de report à nouveau (en %)			*9,92 %*		
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)			*10,26 %*	*75,00 %*	*67,76 %*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[(3)]	4,00 %	3,80 %	4,14 %	4,28 %	4,41 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[(4)]	1,79	2,33	1,13	8,10	14,48

[1] Le prix de la part est passé à 310,00 euros le 1er mars 2020
[2] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[3] Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée 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.
[4] 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)
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
2020	74 687	2,50 %	-	-	209,82

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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	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	15,18	95,07	15,46	98,93	14,91	99,16	14,48	95,55	13,72	96,52
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,01	0,07	0,00	0,01	0,00	0,02	0,16	1,07	0,27	1,92
Produits divers	0,78	4,85	0,17	1,07	0,12	0,82	0,51	3,38	0,22	1,56
Total des revenus	**15,96**	**100,00**	**15,63**	**100,00**	**15,03**	**100,00**	**15,16**	**100,00**	**14,22**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	1,14	7,11	1,10	7,07	1,00	6,67	0,88	5,84	0,74	5,17
Autres frais de gestion*	0,54	3,36	0,59	3,75	0,84	5,60	0,76	5,04	0,51	3,60
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,06	0,35	0,25	1,61	0,23	1,51	0,30	1,99	0,06	0,45
Charges immobilières non récupérées	1,31	8,20	1,74	11,15	1,85	12,33	1,53	10,12	0,74	5,20
Sous total - charges externes	**3,04**	**19,02**	**3,68**	**23,57**	**3,93**	**26,11**	**3,48**	**22,99**	**2,05**	**14,42**
Amortissements nets										
- patrimoine										-
- autres (charges à étaler)	0,80	5,04	0,96	6,14	1,11	7,40	0,99	6,55	0,60	4,23
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,85	5,31	0,04	0,26	0,23	1,51	(0,05)	(0,31)	(0,04)	(0,27)
- dotation nette aux autres provisions**	0,02	0,12	(0,11)	(0,72)	0,19	1,29	(0,02)	(0,16)	0,01	0,08
Sous total - charges internes	**1,67**	**10,47**	**0,89**	**5,68**	**1,53**	**10,20**	**0,92**	**6,08**	**0,57**	**4,04**
Total des charges	**4,71**	**29,48**	**4,57**	**29,25**	**5,46**	**36,32**	**4,41**	**29,07**	**2,62**	**18,46**
Résultat	**11,26**	**70,52**	**11,06**	**70,75**	**9,57**	**63,68**	**10,75**	**70,93**	**11,59**	**81,54**
Variation du report à nouveau	0,11	0,68	0,46	2,94	(1,19)	(7,93)	(2,09)	(13,78)	(2,09)	(14,67)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	11,15	69,84	10,60	67,81	11,99	79,76	12,84	84,71	13,68***	96,21
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	11,15	69,84	10,60	67,81	11,99	79,76	12,84	84,71	13,68	96,21

* 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 9,27 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2019*	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	831 343 912,16	160 187 740,00	991 531 652,16
Cessions d'immeubles	340 851 016,66	63 433 164,78	404 284 181,44
Plus et moins-values sur cessions	17 297 619,60	(17 079 889,48)	217 730,12
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(64 009 800,06)	(22 786 834,23)	(86 796 634,29)
Achats d'immeubles	(949 025 449,04)	(84 790 107,27)	(1 033 815 556,31)
Achats de parts de sociétés immobilières	(266 783 969,33)	(54 886 658,10)	(321 670 627,43)
Ecart sur remboursements de parts	580 394,01		580 394,01
Sommes restant à investir	**(89 746 276,00)**	**44 077 415,70**	**(45 668 860,30)**

* Depuis l'origine de la société.

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

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

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine 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 2020 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	47 568 612
Autres charges déductibles	5 562 908
Intérêts d'emprunts	2 269 152
Revenu net	39 736 552
Soit par part pleine jouissance	12,56
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*	53 290 558
Réintégration	1 320 342
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	15 941 525
Résultat fiscal	38 669 375

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	53 290 558
Réintégration	1 320 342
Déduction	
Résultat fiscal	54 610 900

* 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 2021 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
246,98	246,98

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2021.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2020								
Fournisseurs		5 143 673,62						5 143 673,62*
Fournisseurs d'immobilisations							(13 810 186,60)	(13 810 186,60)**
Total à payer		**5 143 673,62**					**(13 810 186,60)**	**(8 666 512,98)**
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)**

* 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.

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes la modification statutaire de votre SCPI suivante :

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ POUR LES ASSOCIÉS AYANT ACCEPTÉ DE RECOURIR À LA TÉLÉCOMMUNICATION ÉLECTRONIQUE DE VOTER PAR VOIE ÉLECTRONIQUE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Pour mémoire, les statuts de votre SCPI prévoient déjà la possibilité de recourir aux convocations par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation.

La société de gestion vous propose d'y adjoindre un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, afin que l'ensemble du processus de vote, de la convocation à l'expression du vote, soit dématérialisé.

En effet, cette modalité de vote présente l'avantage d'être simple, rapide et sécurisé tout en s'inscrivant dans la politique de développement durable du Groupe La Française et dans le contexte actuel de développement du recours aux voies de télécommunication dématérialisée.

En conséquence, le paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXIII assemblées générales des statuts relatif aux assemblées générales serait rédigé comme suit :

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier dans les conditions prévues par la règlementation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

Nous espérons que cette proposition emportera 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

8/ 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 2020, 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 MARCHE 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 2020 à 183 338 350 euros, dont 23 150 610 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 160 187 740 euros correspondant à la souscription de 521 658 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 de quatre arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 4,3 %, pour un montant global de 85 464 600 euros hors droits.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2020, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 182 023 238,41 euros se ventilant comme suit :

- 75 967 183,00 euros acte en mains pour les acquisitions en direct ;
- 106 056 055,41 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 56 595 217,01 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 au 31 décembre s'élèvent respectivement à 89,8 % et 94,3 % sur l'exercice 2020.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2020, à 1 006 071 247,98 euros, dont 693 772 500,00 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et 312 298 747,98 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 1 190 951 824,82 euros contre 1 015 340 257,99 euros en 2019.

La valeur de reconstitution par part diminue de 0,14 % et s'établit à 339,46 euros contre 339,95 euros en 2019.

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

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 4 mars 2021, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2020. 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 2020 de 36 696 484,85 euros, correspondant à un résultat par part de 11,59 euros. Le dividende versé a été de 13,68 euros par part, dont 9,27 euros par part correspondant à la distribution de réserves de plus-values, soit un taux de distribution de 4,41 %.

La société de gestion a dû adapter les distributions réalisées au cours de l'année 2020 au contexte sanitaire et économique particulier lié au Covid-19, dans le souci permanent de l'intérêt des porteurs de parts et de votre SCPI.

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.

La société de gestion vous propose d'introduire la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux assemblées générales, ce qui permettra de simplifier la communication.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Certains des membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la Société de gestion le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Au regard de leur engagement et de leur assiduité, nous vous remercions de bien vouloir leur renouveler votre confiance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Lors de notre réunion préparatoire de la présente assemblée, nous avons, comme chaque année, débattu sur les résolutions soumises à votre approbation. 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 2020 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

9/ 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 2020 – 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 2020 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 526 259 850,00 euros et un bénéfice net de 36 696 484,85 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 36 696 484,85 euros, qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 28 422 165,93 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 65 118 650,78 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 14 323 899,03 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 50 794 751,75 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2020

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 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 956 327 893,75 euros, soit 272,58 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 019 833 991,72 euros, soit 290,68 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 190 951 824,82 euros, soit 339,46 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 doter le « Fonds de remboursement »

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » – Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

L'assemblée générale :

- ratifie la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, à hauteur de 27 384 712,23 euros ;
- ratifie la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, à hauteur de 30 135 539,52 euros.

SEPTIÈME 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 2021.

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 2020 à 418 007 euros, soit 1,05 euros par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150 € HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Nomination de l'expert immobilier

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, accepte la candidature de la société Cushman & Wakefield Expertise SAS, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Nomination de sept associés candidats au moins ou de douze associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance

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

- SCI Pérennité Pierre ;
- Assurances Crédit Mutuel Nord Vie - ACMN Vie ;
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe ;
- LF Multimmo ;
- Assurance du Crédit Mutuel Nord IARD ;
- North Europe Life Belgium - N.E.L.B ;
- Société d'Assurances de Consolidation des Retraites de l'Assurance (SACRA) ;
- Monsieur Maurice TOME ;
- Nord Europe Life Luxembourg SA ;
- SCI Antoine ;
- Les Ailes Brisées ;
- Société Nouvelle de Réalisations Techniques (SNRT).

Nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de 2023 (seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

PERSONNES PHYSIQUES

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Olivier BLICQ		
Patrice CRETE		
Philippe DESCHAMPS		
Alain INGREMEAU		
François RINCHEVAL		
Maurice TOME		

PERSONNES MORALES

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
ACM VIE Fonds EUROPIERRE		
CARCDSF (Caisse Autonome de Retraite des Chirurgiens-Dentistes et des Sages-Femmes)		
CFCMNE (Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe)		
LES AILES BRISEES		
SACRA (SA de consolidation des Retraites de l'assurance)		
SOPAGIR SAS		
SCI ANTOINE		
SCI OSOLEIL		
SCI PERENNITE PIERRE		
SNRT (Soc Nouvelle Réalisation Technique)		

ONZIÈME 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.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIERE RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux assemblées générales - Modification corrélative du paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXIII assemblées générales 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 d'ajouter au paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXIII assemblées générales des statuts, un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier dans les conditions prévues par la règlementation.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

NOUVELLE RÉDACTION

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier dans les conditions prévues par la règlementation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement 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.



11/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**621 474 923,29**	**693 772 500,00**	**611 521 436,00**	**678 402 600,00**
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	604 820 648,63	681 234 500,00	594 867 161,34	664 962 600,00
Immobilisations en cours	16 654 274,56	12 538 000,00	16 654 274,56	13 440 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	**(718 200,71)**	**(137 800,00)**	**(888 055,61)**	**(137 800,00)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(580 400,71)		(750 255,61)	
Provisions pour risques et charges	(137 800,00)	(137 800,00)	(137 800,00)	(137 800,00)
Titres financiers contrôlés	**317 224 427,43**	**307 852 547,98**	**266 783 969,33**	**254 521 519,82**
Immobilisations financières contrôlées	317 224 427,43	307 852 547,98	266 783 969,33	254 521 519,82
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**937 981 150,01**	**1 001 487 247,98**	**877 417 349,72**	**932 786 319,82**
Immobilisations financières	**4 446 200,00**	**4 446 200,00**		
Immobilisations financières non contrôlées	4 446 200,00	4 446 200,00		
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)	**4 446 200,00**	**4 446 200,00**		
Autres actifs et passif d'exploitation	**46 413,80**	**46 413,80**	**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…)	46 413,80	46 413,80	61 292,14	61 292,14
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**38 459 719,12**	**38 459 719,12**	**25 973 264,23**	**25 973 264,23**
Locataires et comptes rattachés	4 660 990,89	4 660 990,89	4 427 710,70	4 427 710,70
Provisions pour dépréciation des créances	(1 584 015,09)	(1 584 015,09)	(1 548 159,38)	(1 548 159,38)
Autres créances	35 382 743,32	35 382 743,32	23 093 712,91	23 093 712,91
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**100 549 000,69**	**100 549 000,69**	**27 596 461,92**	**27 596 461,92**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement			3 174 000,00	3 174 000,00
Autres disponibilités	100 549 000,69	100 549 000,69	24 422 461,92	24 422 461,92
Total III (Actifs d'exploitation)	**139 055 133,61**	**139 055 133,61**	**53 631 018,29**	**53 631 018,29**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(125 233 038,44)**	**(125 233 038,44)**	**(121 744 758,40)**	**(121 744 758,40)**
Dettes financières	(89 905 624,59)	(89 905 624,59)	(84 750 932,91)	(84 750 932,91)
Dettes d'exploitation	(12 754 078,37)	(12 754 078,37)	(13 416 061,49)	(13 416 061,49)
Dettes diverses	(22 573 335,48)	(22 573 335,48)	(23 577 764,00)	(23 577 764,00)
Total IV (passifs d'exploitation)	**(125 233 038,44)**	**(125 233 038,44)**	**(121 744 758,40)**	**(121 744 758,40)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	89 131,21	89 131,21	108 499,51	108 499,51
Produits constatés d'avance	(10 682,64)	(10 682,64)	(3 247,28)	(3 247,28)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)	**78 448,57**	**78 448,57**	**105 252,23**	**105 252,23**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**956 327 893,75**		**809 408 861,84**	
Valeur estimée du patrimoine		**1 019 833 991,72**		**864 777 831,94**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation au 31/12/2020
Capital	**448 011 150,00**		**78 248 700,00**	**526 259 850,00**
Capital souscrit	448 011 150,00		78 248 700,00	526 259 850,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**319 903 356,11**		**59 152 205,77**	**379 055 561,88**
Prime d'émission	383 332 762,16		81 939 040,00	465 271 802,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(64 009 800,06)		(22 786 834,23)	(86 796 634,29)
Ecarts sur remboursements de parts	580 394,01			580 394,01
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**17 297 619,60**		**(17 079 889,48)**	**217 730,12**
Réserves				
Report à nouveau	**3 386 028,94**	**20 810 707,19**	**4 225 429,80**	**28 422 165,93**
Résultat de l'exercice	**20 810 707,19**	**(20 810 707,19)**	**22 372 585,82**	**22 372 585,82**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	29 053 640,51	(29 053 640,51)	36 696 484,85	36 696 484,85
Acomptes sur distribution	(8 242 933,32)	8 242 933,32	(14 323 899,03)	(14 323 899,03)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GENERAL	**809 408 861,84**		**146 919 031,91**	**956 327 893,75**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

	31/12/2020	31/12/2019
Produits immobiliers		
Loyers	29 613 763,49	32 786 772,16
Charges facturées	10 554 395,29	10 257 486,91
Produits des participations contrôlées	13 823 631,22	6 351 818,01
Produits annexes	465 718,54	726 563,68
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**54 457 508,54**	**50 122 640,76**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 554 395,29	10 257 486,91
Travaux de gros entretiens	265 618,85	178 082,67
Charges d'entretien du patrimoine locatif	361 449,71	890 898,29
Dotations aux provisions pour gros entretiens	284 305,63	475 030,59
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	5 300 582,43	7 547 835,54
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Total II : Charges immobilières	**16 766 351,91**	**19 349 334,00**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**37 691 156,63**	**30 773 306,76**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	3 717 183,49	3 142 156,61
Reprises de provisions d'exploitation	407 714,18	600 685,54
Transfert de charges d'exploitation	18 227 015,40	17 385 144,78
Reprises de provisions pour créances douteuses	456 066,13	621 718,74
Total I : Produits d'exploitation	**22 807 979,20**	**21 749 705,67**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	2 328 512,23	2 391 490,37
Charges d'exploitation de la société	(35 585,99)	288 421,34
Diverses charges d'exploitation	14 920 756,21	13 833 466,88
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 622 132,39	5 823 915,97
Dotations aux provisions d'exploitation		108 000,00
Dépréciations des créances douteuses	491 921,84	448 917,03
Total II : Charges d'exploitation	**23 327 736,68**	**22 894 211,59**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(519 757,48)**	**(1 144 505,92)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	357 560,46	
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	504 655,49	438 726,83
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**862 215,95**	**438 726,83**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	1 557 584,67	1 563 140,77
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**1 557 584,67**	**1 563 140,77**
Résultat financier C = (I - II)	**(695 368,72)**	**(1 124 413,94)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	236 932,68	657 848,93
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**236 932,68**	**657 848,93**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	16 478,26	108 595,32
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**16 478,26**	**108 595,32**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**220 454,42**	**549 253,61**
Résultat net (A+B+C+D)	**36 696 484,85**	**29 053 640,51**

12/ 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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant nommé 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 fait l'objet d'une actualisation au 31 décembre 2020.

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 2020 des immeubles locatifs : 1 196 371 675,73 euros.

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

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 2020, pour un montant total de 3 317 067,00 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 418 007,00 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 2 899 060,00 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 À 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 2020, la provision pour gros entretiens s'élève à 580 400,71 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 POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1er janvier 2021 s'est ouvert dans un contexte de pandémie liée à la Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français (couvre-feu, fermeture de certains commerces, etc.). A ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la Société.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	577 620 648,73	650 964 500,00	567 667 161,44	638 272 600,00
Résidences gérées	27 200 000,00	30 270 000,00	27 200 000,00	26 690 000,00
Total	**604 820 648,73**	**681 234 500,00**	**594 867 161,44**	**664 962 600,00**
Immobilisations en cours				
Bureaux	16 654 274,56	12 538 000,00	16 654 274,56	13 440 000,00
Résidences gérées				
Total	**16 654 274,56**	**12 538 000,00**	**16 654 274,56**	**13 440 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**321 670 627,43**	**312 298 747,98**	**266 783 969,33**	**254 521 519,82**
Total général	**943 145 550,72**	**1 006 071 247,98**	**878 305 405,33**	**932 924 119,82**

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2019		**611 521 436,00**
Solde droits réels au 31/12/2019		**0,10**
Solde droits réels au 31/12/2020		**0,10**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2019		**594 867 161,34**
Acquisitions et mouvements		**72 250 000,00**
Paris - 145 Avenue Parmentier	40 100 000,00	
Saint-Ouen - 20 Rue Louis Dain / 66-68-70-72-74 Rue Des Rosiers	32 150 000,00	
Cessions		**(63 433 164,78)**
Rueil-Malmaison - 7 Rue Henri Becquerel	(50 695 442,67)	
Merignac - 20 Avenue Pythagore	(5 769 946,92)	
St Herblain - 7 Impasse Augustin Fresnel	(4 840 067,20)	
Blagnac - 14 Place Marcel Dassault	(2 127 707,99)	
Travaux de restructuration		**3 413 826,34**
Paris - 5-9 Rue Feydeau	2 217 422,50	
Sevres - 7 Avenue De La Cristallerie	412 574,55	
Courbevoie - 16-32 Rue Henri Régnault	346 020,40	
Nanterre - 61 Avenue Jules Quentin (V1 V2)	222 092,30	
Massy - 14-16 Avenue Carnot	218 656,59	
Boulogne Billancourt - 45 Rue Abel Gance	420,00	
St Herblain - 7 Impasse Augustin Fresnel	(3 360,00)	
Acquisitions de travaux immobilisés		**382 914,55**
Renouvellements de climatisations existantes		**2 435 465,43**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(2 435 465,43)**
Autres variations		**(1 406 028,12)**
Agencements, Aménagements, Installations 2020		**(359 220,86)**
Nouveaux agencements	1 006 360,41	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	997 566,97	
Cessions d'agencements de l'exercice	(1 903 220,81)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(459 927,43)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2020		**(894 839,84)**
Dotations de l'exercice	(1 904 948,90)	
Reprises de l'exercice	1 010 109,06	
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2020		**604 820 648,63**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2019		**16 654 274,56**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2020		**16 654 274,56**
Immobilisation locatives au 31/12/2020		**621 474 923,29**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2019		**266 783 969,33**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2019		**266 783 969,33**
Acquisitions		**56 920 458,10**
SCI LF MALAKOFF DANTON	32 715 217,01	
SCI LF GRAND LYON	325 241,09	
SCI LF VISION 17	23 880 000,00	
Cessions		**(6 480 000,00)**
SCI LF MAILLOT 2000	(6 480 000,00)	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2020		**317 224 427,43**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2020		**317 224 427,43**

Immobilisations financières au 31/12/2019		
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2019		**0,00**
Acquisitions		**4 446 200,00**
SCI ISSY SHIFT	4 446 200,00	
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2020		**4 446 200,00**
Immobilisations financières au 31/12/2020		**4 446 200,00**

Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2019		**61 292,14**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2019		**61 292,14**
Fonds de roulement versés aux syndics		
Fonds de roulement restitués par les syndics		(14 878,80)
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2020		**46 413,34**
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2020		46 413,34

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF SMART UP	275 345	74 812 039,06	93 438 699,58	27 534 500,00	(3 969 101,02)	25,00 %	23 229 911,40
PARK AZUR	120 290	119 451 775,92	118 480 092,00	12 029 000,00	4 966 082,02	25,50 %	30 671 500,00
LF AXIALYS	161 318	76 866 584,02	87 388 996,04	16 131 800,00	2 994 968,76	25,00 %	20 210 500,00
LF MAILLOT 2000	73 810	69 272 309,32	83 865 800,98	7 381 000,00	3 289 538,65	27,00 %	19 904 970,00
LF VISION 17	59 740	59 000 201,38	51 170 799,86	11 948 000,00	2 051 825,78	40,00 %	23 880 000,00
LF MALAKOFF DANTON	54 242 616	105 389 426,92	109 055 616,00	5 926 121,60	(1 074 790,08)	30,00 %	32 715 217,01
LF ENERGIE +	996 645	96 801 011,31	159 106 765,87	9 966 450,00	3 699 946,27	36,50 %	59 350 647,93
LF ISSY SHIFT	310 200	31 020 000,00	31 020 000,00	3 102 000,00	Pas de resultat 2020	14,33 %	4 446 200,00
LF BOIS COLOMBES	68 965	67 395 948,22	61 449 017,61	13 793 000,00	2 560 949,78	45,00 %	31 017 000,00
LF CITYSCOPE	1 861 500	163 391 471,41	167 583 154,82	37 230 000,00	4 552 283,09	10,00 %	18 615 000,00
LF GRAND LYON	212 576	104 579 679,67	108 684 348,16	21 257 600,00	3 217 904,08	25,00 %	26 678 513,09
LF OPEN	56 640	52 918 916,42	49 299 230,79	11 328 000,00	5 986 441,19	34,99 %	19 810 000,00
NEUILLY CRYSTAL PARK	218 883 452	214 531 096,14	190 495 506,43	21 888 345,20	11 771 828,57	5,09 %	11 141 168,00
Total							**321 670 627,43**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2019 (euros)	Compte à compte 2020* (euros)	Dotation 2020 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2020 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	9 719 125,94	(1 010 109,06)	1 904 948,90	10 613 965,78

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2019 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2020 (euros)	Compte à compte 2020 (euros)	Dotation 2020 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2020 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		3 717 183,49		(3 717 183,49)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2019 (euros)	Dotation 2020 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2020 (euros)
Pour gros entretiens	750 255,61	284 305,63	407 714,18	46 446,35	580 400,71
Pour risques et charges	137 800,00				137 800,00
Pour créances douteuses	1 548 159,38	491 921,84	456 066,13		1 584 015,09
Total	**2 436 214,99**	**776 227,47**	**863 780,31**	**46 446,35**	**2 302 215,80**

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2019	**29 053 640,51**
Report à nouveau 2019	3 386 028,94
Total distribuable	**32 439 669,45**
Distribution 2019	**8 242 933,32**
Reconstitution du report à nouveau *	4 225 429,80
Report à nouveau après affectation du résultat	**28 422 165,93**

* 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	702 697,53
Locataires et comptes rattachés	984 284,05
Autres dettes d'exploitation	4 612 230,46
Intérêts courus à payer	171 513,62
Total	**6 470 725,66**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	1 075 881,70
Autres créances d'exploitation	5 109 722,53
Intérêts courus à recevoir	157 689,02
Total	**6 343 293,25**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 382 461,49
Locataires : factures à établir	1 075 881,70
Locataires : créances douteuses	2 202 647,70
Total	**4 660 990,89**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	7 575,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Reversement franchises à l'acquéreur sur cession Rueil Malmaison	16 384,00
Rompus	94,26
Total	**16 478,26**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnité assurance - jugement 12/06/2020 - propriété ILEO	228 928,84
Rémunérations co gérants SCI	8 000,00
Rompus	3,84
Total	**236 932,68**

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2020	3 174 000,00
Variation au cours de l'exercice	(3 174 000,00)
Solde disponible au 31/12/2020	**0,00**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	2 835 529,53
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	1 001 646,78
Nantissements de parts sociales	9 696 221,28
Hypothèques	232 320 000,00

Dettes promoteurs hors bilan	
WATT - COURBEVOIE	12 340 879,97

PROMESSE D'ACHAT D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
24 rue Valmy - 93100 MONTREUIL SOUS BOIS (67 % en indivision)	Bureaux	18/12/2020	89 503 290,00
3 allée de Grenelle 92130 - ISSY LES MOULINEAUX (60 % en indivision)	Bureaux	17/12/2020	79 380 000,00
Place de l'Ellipse - 92000 NANTERRE (60 % en indivision)	Bureaux	09/12/2020	44 580 000,00
183 rue de Lolive - 93500 PANTIN	Vefa bureaux	18/12/2020	43 934 000,00

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
24 rue de l'Europe - Parc des Impressionistes - 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Bureaux	06/11/2020	1 240 367,70
22 rue de l'Europe - Parc des Impressionistes - 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Bureaux	06/11/2020	1 247 832,30

PROMESSE D'ACHAT DE PARTS SOCIALES

Promesses d'acquisition

Adresse	Quote-part	Date	Prix
SCI ISSY SHIFT dans le cadre de l'acquisition d'un actif de bureaux Le Shift à ISSY LES MOULINEAUX	14,33 %	12/10/2020	42 475 500,00

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine 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.

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux							
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 %					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	226 345,70	21 904 081,98	22 081 837,71
Le Galilée - Bât A et B 20 Avenue Pythagore - 33700 MERIGNAC	04/05/2004	100,00 %					5 889 897,25
Parc des Impressionnistes Cézanne Bât 6C - 22 rue de l'Europe - 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/02/2008	33,00 %	776,16	1 456 486,90		1 456 486,90	1 456 486,90
Parc des Impressionnistes Monet - Bât 7B - 24 rue de l'Europe - 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/07/2008	33,00 %	775,83	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 %					4 953 174,45
Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE	29/01/2003	100,00 %	3 227,39	6 672 513,00	1 104 343,47	7 776 856,47	7 859 256,92
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle - 69003 LYON	13/11/2007	25,00 %	4 203,03	16 694 125,00	110 990,49	16 805 115,49	16 812 509,00
Le Gouverneur 92 rue de la Part Dieu - 69003 LYON	12/05/2006	100,00 %	5 701,31	10 475 000,00	1 579 601,90	12 054 601,90	12 224 400,37
Héron Building 26-28 avenue René Cassin - 69009 LYON	05/05/2000	100,00 %	6 379,90	8 156 022,42	1 898 060,20	10 054 082,62	9 944 545,58
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS	30/09/2004	36,00 %	2 480,51	14 274 160,80	4 798 420,72	19 072 581,52	16 846 391,70
106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	22/12/2011	100,00 %	5 151,00	41 475 000,00	825 911,39	42 300 911,39	42 555 357,09
145 avenue Parmentier 75010 PARIS	25/06/2020	100,00 %	4 469,49	40 100 000,00		40 100 000,00	
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 - 6e étage 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	02/12/2019	100,00 %	1 153,70	15 015 000,00		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 - 9e étage 251 boulevard Péreire - 75017 PARIS	05/06/2003	100,00 %	1 165,00	5 700 000,00	464 327,63	6 164 327,63	5 962 230,89
Campus Bellevue 20-32 rue Bellevue - 75019 PARIS	21/01/2019	100,00 %	4 145,70	29 865 486,00		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	126 698,92	6 726 698,92	6 730 201,72
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
Le Campus Zone Nord 102 rue de Paris - 91300 MASSY	16/05/2008	20,00 %	2 718,75	14 000 000,00	259 091,91	14 259 091,91	14 275 774,16
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY	29/02/2008	20,00 %	1 524,26	5 725 915,80	277 653,50	6 003 569,30	5 779 753,21
Le Carillon - 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	25,00 %	4 511,23	33 000 000,00	1 476 896,45	34 476 896,45	34 525 509,91
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro - 92000 NANTERRE	31/08/2006	10,00 %	1 914,00	8 745 733,78	4 123 983,56	12 869 717,34	12 869 596,29
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %	5 363,80	17 152 600,00	233 811,43	17 386 411,43	17 164 319,13
Le Quintet - 77-83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/06/2005	100,00 %	4 020,86	17 250 943,00	428 666,29	17 679 609,29	17 685 256,29

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux (suite)							
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	30,00 %	1 865,25	10 908 300,00	93 157,89	11 001 457,89	11 001 037,89
Ileo - 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	36,00 %	6 420,22	23 942 695,91	16 935 375,34	40 878 071,25	40 870 281,50
41-43 rue Paul Bert 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/05/2005	100,00 %	1 036,61	3 775 424,00	802 047,54	4 577 471,54	4 587 036,09
100 rue Martre 92110 CLICHY	30/06/2003	100,00 %	2 132,11	6 582 458,00	201 950,66	6 784 408,66	6 832 694,51
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
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
Le Crisco - 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/2003	50,00 %	8 537,65	32 134 681,12	17 433 648,23	49 568 329,35	48 556 420,49
R.com - 7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	24/07/2013	100,00 %					52 851 060,52
le Cap Lendit 1-7 place aux Etoiles - 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	50,00 %	5 953,53	41 193 500,00		41 193 500,00	41 193 500,00
74 rue des Rosiers 93400 SAINT-OUEN	15/12/2020	100,00 %	4 102,70	32 150 000,00		32 150 000,00	
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	55 656,46	3 020 959,11	3 034 248,03
Total bureaux			**111 107,60**	**516 747 899,35**	**60 514 014,84**	**577 261 914,19**	**567 667 161,44**
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**
Immobilisation en cours							
Watt (ex City Défense) - 16-32 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	20,00 %	2 204,00	16 654 274,56	358 734,54	17 013 009,10	16 654 274,56
Total immobilisation en cours			**2 204,00**	**16 654 274,56**	**358 734,54**	**17 013 009,10**	**16 654 274,56**
Total général			**117 889,20**	**560 602 173,91**	**60 872 749,38**	**621 474 923,29**	**611 521 436,00**

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 :

SCI	Quote-part détenue
LF MALAKOFF DANTON	30,00 %
NEUILLY CRYSTAL PARK	5,09 %
LF ENERGIE +	36,50 %
LF GRAND LYON	25,00 %
LF AXIALYS	25,00 %
LF BOIS COLOMBES	45,00 %
LF CITYSCOPE	10,00 %
LF VISION 17	40,00 %
LF MAILLOT 2000	27,00 %
LF OPEN	34,99 %
PARK AZUR	25,50 %
LF SMART UP	25,00 %

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux							
55 boulevard Charles de Gaulle 92240 MALAKOFF	21/07/2020	100,00 %	22 188,00	164 788 501,00		164 788 501,00	
Total SCI LF MALAKOFF DANTON			**22 188,00**	**164 788 501,00**	**0,00**	**164 788 501,00**	**0,00**
Crystal Park - 62 à 64 Bis boulevard Victor Hugo 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	30/07/2019	100,00 %	44 004,00	737 730 513,24		737 730 513,24	742 350 308,50
Total SCI NEUILLY CRYSTAL PARK			**44 004,00**	**737 730 513,24**	**0,00**	**737 730 513,24**	**742 350 308,50**
Ampère E+ - 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219,40	93 844 245,44		93 844 245,44	95 555 551,89
Total SCI LF ENERGIE +			**14 219,40**	**93 844 245,44**	**0,00**	**93 844 245,44**	**95 555 551,89**
Le Green - 241 rue Garibaldi 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433,12	50 907 819,96		50 907 819,96	51 174 840,73
Equinox - 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207,40	52 570 022,72		52 570 022,72	53 015 089,33
Total SCI LF GRAND LYON			**21 640,52**	**103 477 842,68**	**0,00**	**103 477 842,68**	**104 189 930,06**
Axialys 1 et 2 - 275-276 avenue du Président Wilson - 93200 SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324,00	155 453 418,40		155 453 418,40	157 407 579,13
Total SCI LF AXIALYS			**24 324,00**	**155 453 418,40**	**0,00**	**155 453 418,40**	**157 407 579,13**
Colombia - 64 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	27/11/2019	100,00 %	10 178,00	70 810 580,77		70 810 580,77	62 953 241,67
Cityzen B 9 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES	03/12/2019	100,00 %	7 857,10	62 452 476,90		62 452 476,90	71 767 562,50
Total SCI LF BOIS COLOMBES			**18 035,10**	**133 263 057,67**	**0,00**	**133 263 057,67**	**134 720 804,17**
Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	38 623,70	161 298 801,59		161 298 801,59	167 520 133,85
Total SCI LF CITYSCOPE			**38 623,70**	**161 298 801,59**	**0,00**	**161 298 801,59**	**167 520 133,85**
Vision 17 - 5 à 19 Boulevard du Fort de Vaux 75017 PARIS	06/03/2020	100,00 %	10 096,90	118 107 869,37		118 107 869,37	
Total SCI LF VISION 17			**10 096,90**	**118 107 869,37**	**0,00**	**118 107 869,37**	**0,00**
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	137 651 559,95		137 651 559,95	138 809 694,34
Total SCI LF MAILLOT 2000			**7 572,56**	**137 651 559,95**	**0,00**	**137 651 559,95**	**138 809 694,34**
L'Open - 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00 %	9 381,00	102 209 991,22		102 209 991,22	103 993 445,56
Total SCI LF OPEN+			**9 381,00**	**102 209 991,22**	**0,00**	**102 209 991,22**	**103 993 445,56**
Park Azur - 97-105 Avenue Pierre Brossolette 92120 MONTROUGE	17/12/2019	100,00 %	24 160,40	196 541 684,35		196 541 684,35	198 585 498,00
Total SCI PARK AZUR			**24 160,40**	**196 541 684,35**	**0,00**	**196 541 684,35**	**198 585 498,00**
Le Smart'Up - 117-133 avenue de la République 92320 CHATILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215,40	143 590 707,07		143 590 707,07	148 524 107,56
Total SCI LF SMART UP			**23 215,40**	**143 590 707,07**	**0,00**	**143 590 707,07**	**148 524 107,56**

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 votre 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, 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 « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées 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 DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du code de commerce.

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 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 direction, 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 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 14 mai 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

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

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 €.

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2020 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
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	16 960,00
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	114 444,20
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 2020 s'élève à 2 328 512,23 € 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 2020 s'élève à 14 667 068 € 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 2020 s'élève à 1 068 307,50 € HT pour la commission de cession et à 172 653,12 € 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 2020.

Paris-La Défense, le 14 mai 2021

Deloitte & Associés

Sylvain Giraud

Le commissaire aux comptes

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

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 2021 - Z20062 - Crédit photo : Depositphotos