LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2021

SCPI LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Label ISR – Investissement Socialement Responsable

LF GRAND PARIS PATRIMOINE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2022

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 5

3/ PRÉAMBULE NOUVEAUX INDICATEURS ASPIM 6

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021 8

5/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 22

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 24

7/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 32

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 36

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 38

10/ COMPTES ANNUELS 40

11/ ANNEXE 43

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 50

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 53

1/ CONJONCTURE

PRÉAMBULE

Cette note de conjoncture a été rédigée au début du conflit en Ukraine. Elle ne concerne donc que l'année 2021. Nous vous invitons à consulter régulièrement les actualités sur le site du groupe ***https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/les-actualites/*** pour suivre les éventuelles actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une croissance de son PIB de 7 % en moyenne annuelle, contre 5 % en moyenne pour la zone euro. La persistance du virus a cependant freiné le rebond qui devrait se poursuivre en 2022.

La consommation des ménages a été le premier contributeur à la croissance au 4e trimestre et a retrouvé son niveau d'avant crise. Au total, après s'être contractée de 7,2 % en 2020, elle a progressé de 4,8 % en 2021.

L'investissement des entreprises repart de l'avant et a atteint au 4e trimestre un niveau élevé, plus de 3 % supérieur à celui d'avant crise. En 2021, il a ainsi progressé de 12,2 % après un recul de 8,1 % en 2020.

La croissance au 4e trimestre confirme le scénario d'une reprise pérenne malgré d'éventuelles nouvelles vagues épidémiques dont l'impact sur la croissance est de moins en moins négatif. La croissance serait ainsi portée en premier lieu par le rétablissement graduel de la consommation, tandis que l'investissement resterait dynamique et durablement soutenu par le plan de relance et le plan France 2030. L'acquis de croissance pour 2022 est très favorable à +2,4 % et l'objectif du gouvernement d'une croissance à 4 % en 2022 semblait atteignable avant l'invasion de l'Ukraine par la Russie.

En effet, le conflit qui touche l'Ukraine affecte l'économie de la zone euro à travers différents canaux : une incertitude accrue, la volatilité des marchés financiers, la baisse des exportations, la hausse des prix du pétrole, du gaz et d'autres matières premières. La nature géopolitique du choc ne permet pas de déterminer l'importance de l'impact avec certitude. Néanmoins on peut craindre que plus la crise durera et plus les conséquences économiques seront importantes. Une incertitude forte durant plusieurs mois finirait par peser sur la confiance des ménages et celle du monde des affaires.

La zone euro a achevé 2021 avec une inflation à 5 % sur un an. La France est un peu mieux lotie que ses voisins avec une inflation sur un an à 2,8 %. Cette flambée de l'inflation s'expliquait largement par les tensions sur le prix de l'énergie et l'apparition de goulets d'étranglements suscitée par une reprise de l'économie mondiale d'une ampleur inconnue jusqu'alors. Avec la flambée des cours du pétrole et des métaux, nourrie par le conflit en Ukraine, l'inflation devrait accélérer dans les mois à venir. Ces développements confrontent la Banque Centrale Européenne (BCE) à une inflation plus élevée et à des perspectives de croissance plus lente pour la zone euro, qui pourraient l'amener à relever ses taux plus rapidement qu'attendu. Toutefois, face à l'impact de la guerre en Ukraine sur l'activité économique, la Banque Centrale Européenne continuait mi-mars 2022 à invoquer un nécessaire soutien monétaire et budgétaire.

INVESTISSEMENT FRANCE

Après un premier semestre 2021 assez modeste, l'activité s'est accélérée en fin d'année avec un peu plus de 10 milliards d'euros investis au 4e trimestre en France, soit une hausse de 74 % sur un trimestre et de 11 % par rapport à la même période en 2020. Néanmoins, ce rebond de fin d'année ne permet pas de rattraper le retard accumulé. Au total, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 26 milliards d'euros en France en 2021 dont 14,5 milliards d'euros en Île-de-France. Bénéficiant du succès de la logistique, de la solidité du marché des bureaux des grandes métropoles et d'un tissu économique moins pénalisé par la crise sanitaire, les régions ont concentré 40 % des volumes investis en France en 2021 contre 25 % en moyenne lors des cinq années précédant l'épidémie de Covid-19.

Avec près de 16 milliards d'euros investis sur cette classe d'actifs, les bureaux continuent de dominer le marché de l'investissement français. Dans un contexte de redéfinition des stratégies immobilières des entreprises, les investisseurs se montrent hyper sélectifs et privilégient la qualité sur la quantité. Leurs demandes se concentrent sur les actifs de dernière génération combinant accessibilité, durabilité et flexibilité. Par ailleurs, l'accélération de l'obsolescence liée aux nouveaux usages pose la question de la valeur des actifs les moins adaptés aux nouvelles exigences des utilisateurs et interroge sur la faisabilité des lourds travaux à réaliser pour les mettre aux normes de développement durable.

Les marchés en régions affichent une belle performance, dépassant le seuil des 3 milliards d'euros pour la troisième fois, après 2018 et 2019. Avec près de 800 millions investis en bureaux en 2021, Lyon conserve son statut de premier marché régional, devant Bordeaux, qui acte cette année un nouveau record en dépassant les 400 millions d'euros, et Lille, avec environ 350 millions engagés en bureau.

Le marché des commerces affiche, quant à lui, un recul de 34 % par rapport à 2020 et totalise 3 milliards d'euros d'investissement en 2021. Ce faible volume d'investissement confirme l'impact de la crise sanitaire sur les commerces, pénalisés par la prudence des investisseurs alimentée par la fermeture des commerces dits non essentiels. Néanmoins, ce résultat est à nuancer en fonction des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeubles ont pâti de l'attentisme des investisseurs, les surfaces alimentaires et les commerces de périphérie et notamment les retail parks ont attiré de nombreux investisseurs.

Avec près de 6,7 milliards d'euros investis en 2021, une hausse de 47 % sur un an, les actifs industriels captent 26 % des sommes engagées en France, un record historique. Les volumes ont principalement été portés par les cessions de grands portefeuilles nationaux ou paneuropéens, qui ont concentré un peu plus de 70 % des montants investis en 2021 sur le marché industriel. Si les entrepôts XXL restent le moteur de l'activité, l'année 2021 a aussi été marquée par la percée

de la logistique du dernier kilomètre, avec la réalisation de plusieurs ventes de portefeuilles mixtes et de messageries. Ces stratégies de portefeuilles permettent aux acquéreurs une exposition rapide et massive à la classe d'actifs mais fait peser une lourde contrainte sur l'offre, qui de fait limite le nombre de candidats à l'acquisition mais aussi le nombre de dossiers.

Sur le segment des hôtels, les volumes d'investissement ont amorcé un rebond en 2021 totalisant près de 2 milliards d'euros. L'intérêt croissant de la part des investisseurs pour cette classe d'actifs se heurte à un manque d'offres et à un écart significatif des attentes de prix entre vendeurs et acheteurs. Le secteur conserve, en effet, un intérêt marqué pour les investisseurs ayant adopté une stratégie opportuniste.

L'un des principaux effets de la crise sanitaire aura été de faire évoluer les stratégies d'allocation des investisseurs. Si la tendance existait déjà avant le déclenchement de l'épidémie, celle-ci a accentué leur volonté de diversifier leur patrimoine au profit de l'immobilier de santé, du résidentiel ou des actifs industriels. Entre 2019 et 2021, leur part est ainsi passée de 21 à 37 % de l'ensemble des volumes investis en France.

L'engouement croissant des investisseurs pour le marché de l'immobilier industriel a continué de faire pression sur les taux de rendement prime. Ces derniers sont désormais inférieurs à 3,5 %, soit une baisse de 70 points de base en un an et de plus de 200 points de base en cinq ans. Les taux de rendement prime bureaux demeurent à leur niveau plancher compte tenu de la concurrence accrue entre investisseurs pour les rares opportunités d'actifs core. Le taux prime du Quartier Central des Affaires restait ainsi stable à 2,6 % fin 2021.

En 2022, l'immobilier sécurisé devrait confirmer sa résilience grâce à une prime de risque toujours attractive, du fait de taux sans risque toujours bas. La forte concurrence pour les meilleurs actifs pourrait ainsi maintenir sa pression baissière sur les taux de rendement prime. A l'inverse, face à une exigence croissante du régulateur mais également des utilisateurs dans le cadre de l'urgence climatique, les actifs immobiliers jugés trop énergivores, devraient nécessiter des Capex de plus en plus élevés, au risque de voir leur obsolescence s'accélérer.

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Après le choc de 2020, qui avait fait plonger la demande placée en Île-de-France à son plus bas niveau depuis 25 ans, l'activité s'est nettement redressée en 2021. Au 4e trimestre 2021, 631 000 m² de bureaux ont été pris à bail, soit une hausse de 53 % sur un trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2021, la demande placée s'élève à 1,88 millions de m², une hausse de 32 % sur un an. Au nombre de 55 en 2021 contre 22 en 2020, les transactions de plus de 5 000 m² ont contribué directement au redressement du marché locatif et ont confirmé la capacité des grands groupes à se projeter à nouveau à long terme.

Toutefois, la demande placée n'a globalement pas renoué avec ses performances d'avant crise et la baisse du volume de transactions s'annonce durable en raison des transformations structurelles des modes de travail. Si le télétravail impacte objectivement les réflexions sur le nombre de m² nécessaires, la croissance des entreprises permet malgré tout de compenser le niveau d'activité, avec pour certaines d'entre elles, l'anticipation de la hausse de leurs effectifs à court et moyen terme.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Marché utilisateur en IDF	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Demande placée	1 853 000 m²	1 403 300 m²	▲
Taux de vacance	**6,80 %**	**6,25 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**805 €/m²/an**	**779 €/m²/an**	◥

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Volume d'investissement France	26,7 Mds €	29,4 Mds €	▼
Bureau	15,7 Mds €	18,9 Mds €	▼
Commerce	3,0 Mds €	4,8 Mds €	▼
Logistique	6,7 Mds €	4,5 Mds €	▲

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Bureau Paris	2,60 %	2,75 %	◥
Bureau régions	3,50 %	3,50 %	=
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,05 %	3,10 %	◥
Retail parks	5,50 %	5,50 %	=
Logistique	3,40 %	3,75 %	▼

Source : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

1/ CONJONCTURE

Ces sociétés privilégient les localisations centrales à l'instar du Quartier Central des Affaires dans lequel la demande placée enregistrée aux 3e et 4e trimestres est supérieure à la moyenne trimestrielle des dix dernières années. Les localisations centrales qui bénéficient de la richesse de leur tissu économique, abritant des entreprises de tailles et de secteurs très variés parmi lesquelles plusieurs activités à haute valeur ajoutée, n'ont pas ou peu souffert de l'épidémie.

Après une hausse significative au premier semestre, les taux de vacance en Île-de-France se sont stabilisés au second semestre grâce à la décélération des livraisons de bureaux disponibles et à la nette reprise des commercialisations. Le taux de vacance moyen en Île-de-France s'établissait à 6,8 % fin 2021 mais cache d'importantes disparités géographiques. D'un côté, les marchés centraux ont vu leur offre diminuer au second semestre, et de l'autre, les périphéries affichent un niveau d'offre en constante augmentation depuis le début de la pandémie.

Malgré la crise sanitaire et la réduction de surfaces de certains projets, l'offre à venir reste conséquente mais inégalement répartie sur le territoire. En périphérie, l'abondance de l'offre et les difficultés d'écoulement posent la question du devenir des biens les moins adaptés aux attentes des utilisateurs, de plus en plus attentifs aux qualités techniques et durables des espaces de travail et à l'accessibilité des bureaux. Les difficultés d'écoulement du stock obsolète expliquent l'intérêt d'un nombre grandissant d'opérateurs pour la transformation en logements à l'heure où l'offre résidentielle reste nettement insuffisante et où l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, confirmé par la loi Climat et Résilience, se fait de plus en plus pressant.

2022 devrait voir la confirmation d'un fonctionnement du marché à deux vitesses avec une demande qui tend à se concentrer sur les actifs de dernière génération dans les localisations centrales et la vacance qui tend à se développer en périphérie.

RÉGIONS

Contrairement à l'Île-de-France où les volumes sont en retrait, le marché de l'investissement en régions est en nette hausse par rapport à 2020 et totalise 11,5 milliards d'euros. Ce niveau d'investissement est notamment tiré par le rôle moteur des ventes de portefeuilles nationaux ou pan-européens, avec plusieurs cessions majeures enregistrées sur le segment de la logistique ou encore des commerces.

Si les investisseurs français continuent à animer majoritairement le marché en régions, leur part a diminué, passant de 65 % en 2020 à 51 % en 2021, en raison d'une très forte activité des investisseurs étrangers, et plus particulièrement des investisseurs nord-américains et allemands.

Le regain d'intérêt pour les marchés régionaux a conduit à une concurrence accrue des investisseurs qui s'est traduit par une compression générale des taux prime sur la plupart des grandes métropoles régionales. Les taux prime pour les bureaux s'établissaient fin 2021 à 3,5 % pour Lyon, 4,0 % à Bordeaux et 4,1 % à Lille.

Sur le marché locatif des bureaux, après une année 2020 compliquée par la crise sanitaire, la demande placée a fortement rebondi et affiche une hausse de 48 % sur un an[1], à un niveau supérieur de 2 % à sa moyenne sur les 5 dernières années. Traditionnellement porté par la demande du secteur public et para-public, le marché locatif en régions a été dynamisé par la création de nouvelles antennes régionales, notamment pour les entreprises en développement, mais aussi par l'implantation de start-ups qui font le choix des métropoles régionales, ainsi que par les extensions des entreprises déjà implantées, qui font le choix de s'y renforcer pour accompagner la mobilité de leurs salariés.

Le rebond de la demande placée a réduit l'offre disponible. Ainsi, le taux de vacance global dans les métropoles régionales reste contenu, notamment dans les secteurs centraux. Ils s'établissaient fin 2021 à 4,9 % sur Lyon, 5,0 % à Bordeaux et 6,1 % à Lille. A l'heure où les attentes qualitatives des entreprises se renforcent, l'offre dans les quartiers centraux des grandes métropoles régionales est structurellement déficitaire, en qualité comme en quantité. En revanche, au vu de l'offre importante dans certains secteurs périphériques, pourrait se poser la question de la conversion de certains actifs vers d'autres usages.

Les loyers faciaux prime sont restés globalement stables en 2021 mais cachent une hausse des mesures d'accompagnement. En revanche, les loyers des actifs moins récents ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ont connu des pressions à la baisse qui devraient se poursuivre en 2022.

2/ FICHE D'IDENTITÉ

TYPE DE SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE D'IMMATRICULATION
13 octobre 1999

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

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
13 octobre 2089

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31/12/2021
609 701 100 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
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 Régionale 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
Philippe George DESCHAMPS, Président
Société Nouvelle de Réalisations Techniques (SNRT), Secrétaire
Patrice CRETE
François RINCHEVAL
ACM VIE
LES AILES BRISEES
Caisse Régionale du Crédit Mutuel Nord Europe
Caisse Autonome de Retraite des Chirurgiens Dentistes et des Sages-Femmes (CARCDSF)
Société d'Assurances de Consolidation des Retraites de l'Assurance (SACRA)
SCI PERENNITE PIERRE
SOPAGIR SAS

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Cushman & Wakefield Expertise
Tour Opus 12 - 77 esplanade du Générale de Gaulle
92800 Puteaux

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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/ PRÉAMBULE
NOUVEAUX INDICATEURS ASPIM

Depuis le 1er janvier 2022, les indicateurs de performance évoluent afin de faciliter la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier.

Nous vous détaillons ci-dessous les principaux indicateurs concernés par cette évolution. Vous retrouverez dans le rapport annuel ces nouvelles données aux chapitres concernés.

Pour en savoir plus sur ces évolutions, nous vous invitons à consulter le site de l'ASPIM : www.aspim.fr

ÉVOLUTION

LE TAUX DE DISTRIBUTION REMPLACE LE TDVM

AVANT

Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) est la division :

- **de la distribution brute avant prélèvement libératoire versée au titre de l'année N** (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),

par :

- **le prix de part acquéreur moyen de l'année N.**

Pour votre SCPI LF Grand Paris Patrimoine, le TDVM 2021 est de :

14,04 € / 310 € = 4,53 %

APRÈS

Le taux de distribution de votre SCPI à capital variable se calcule désormais par la division :

- **de la distribution brute, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N** (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),

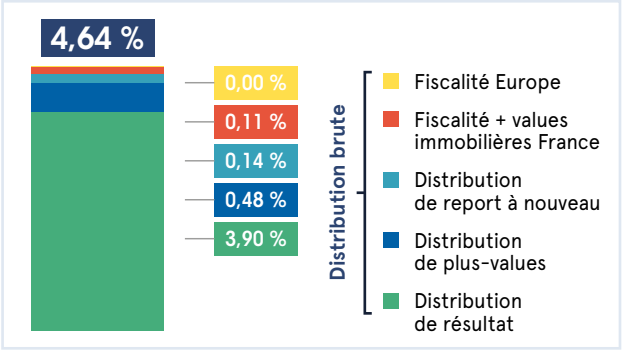
par :

- **le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.**

Pour votre SCPI LF Grand Paris Patrimoine, le TDVM de 4,53 % est donc remplacé par le nouveau taux de distribution qui s'élève à :

14,38 € / 310 € = 4,64 %

	Par part en €
Distribution (A)	**14,04 €**
dont distribution de résultat	12,10 €
dont distribution de plus-values	1,50 €
dont distribution de report à nouveau	0,44 €
Fiscalité payée par le fonds (B)	**0,34 €**
dont fiscalité Europe	- €
dont fiscalité + values immobilières France	0,34 €
Distribution brute (A+B)	**14,38 €**



Voir page 9

NOUVEAUTÉ

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Ce nouvel indicateur permet de communiquer sur une performance globale reflétant la distribution + la revalorisation du patrimoine de la SCPI durant l'année écoulée.

Il se calcule par la somme :

Taux de distribution de l'année N
+
Variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1)

Le rendement global immobilier de votre SCPI LF Grand Paris Patrimoine pour l'année 2021 est donc de :

4,64 % - 0,63 % = 4,01 %

Voir page 9

ÉVOLUTION

LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER OU TOF

Le TOF se détermine par la division :

- **du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés** (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

par :

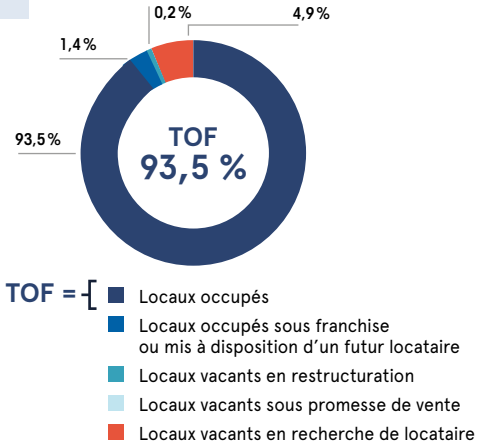
- **le montant total des loyers facturables** dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les cas suivants sont dorénavant intégrés dans le TOF :

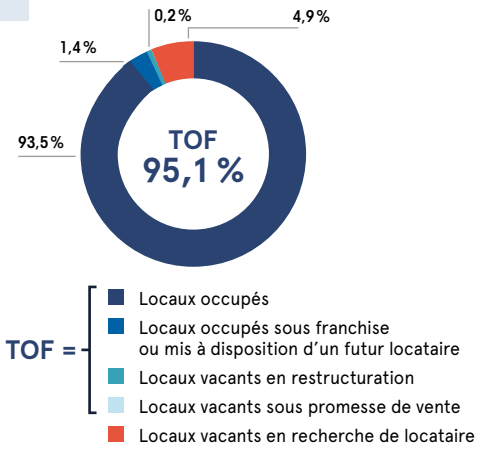
- les locaux sous franchise de loyer ;
- les locaux mis à disposition d'un futur locataire ;
- les locaux vacants sous promesse de vente ;
- les locaux faisant l'objet d'une restructuration.

Pour votre SCPI, LF Grand Paris Patrimoine, le TOF de 93,5 % est donc remplacé par le nouveau TOF qui s'élève désormais à **95,1 %.**

AVANT



APRÈS



Voir page 11

NOUVEAUTÉ

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Le ratio doit se calculer de la manière suivante :

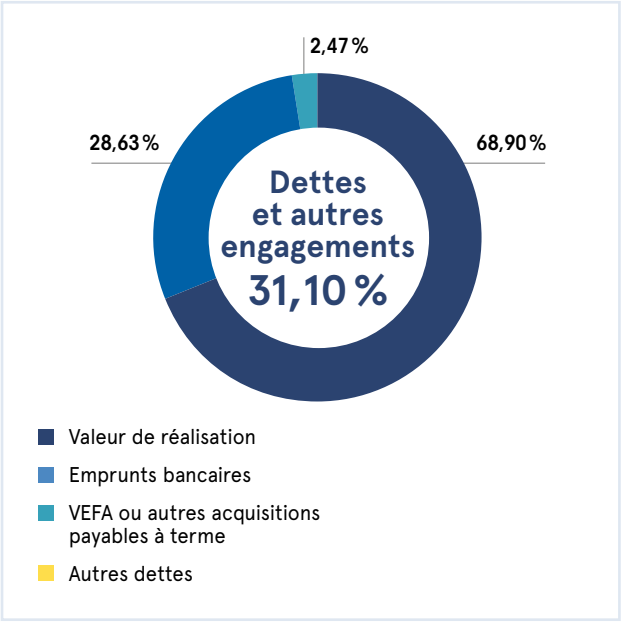
$$\frac{\text{Dettes + engagements immobiliers}}{\text{Actif Brut}}$$

Au **numérateur** par transparence dans les participations contrôlées :

- Emprunts bancaires ou emprunts consentis par les fonds à leurs filiales, à hauteur du capital restant dû
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser
- Crédits baux immobiliers à hauteur du montant restant dû

Au **dénominateur** par transparence dans les participations contrôlées :

- Valeur de réalisation de la SCPI
- Emprunts bancaires ou emprunts consentis par les fonds à leurs filiales, à hauteur du capital restant dû
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser
- Crédits baux immobiliers à hauteur du montant restant dû



Voir page 21

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

LES FAITS MARQUANTS

TAUX DE DISTRIBUTION* 2021	PRIX DE SOUSCRIPTION	COLLECTE BRUTE 2021	INVESTISSEMENTS AEM**	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,64 %	310 €	174,8 M€	512,9 M€	24,9 M€

* Méthode ASPIM. ** AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

La politique d'investissement de LF Grand Paris Patrimoine et la qualité de son patrimoine, qui lui a permis d'obtenir en 2020 le label ISR, ont renforcé l'attractivité commerciale de votre SCPI qui enregistre une collecte nette record de près de 173 millions d'euros en 2021. Le plan d'arbitrage, initié lors de la transformation du fonds, s'est finalisé par la cession de 4 actifs pour un montant total de près de 25 millions d'euros dont Le Héron Building à Lyon (69) au 4e trimestre qui a permis de réaliser une plus-value distribuable.

Ces nouveaux capitaux ont été réinvestis avec l'acquisition de 10 actifs situés sur des localisations clés du Grand Paris, pour un montant total de 513 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 92 %.

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

Malgré un contexte sanitaire toujours exceptionnel, le bilan locatif de votre SCPI a été équilibré dans de faibles volumes : moins de 5 000 m² reloués contre moins de 6 000 m² libérés, partiellement compensés par les surfaces vacantes arbitrées (Naiade à Guyancourt). La surface en exploitation s'élève désormais à 213 530 m² (+ 45 000 m² par rapport à 2020).

Ses indicateurs immobiliers sont au plus haut avec un taux d'occupation physique en hausse au 31/12/2021 à 94,7 % (vs 94,1 % au 31/12/2020) et un taux d'occupation financier (méthode Aspim) moyen de l'année resté stable à 95,1 % (vs 95,5 % en 2020) ; dans la décomposition de ce nouveau taux, nous soulignons que le % de locaux sous franchise de loyer a nettement diminué en 2021 au profit du % de locaux occupés qui s'élève à 93,5 % (vs 89,8 % en 2020).

La sélection rigoureuse des investissements réalisés sur les secteurs clés du Grand Paris conjuguée à la vente d'actifs matures ou non stratégiques et le niveau satisfaisant 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 3,65 % par rapport à l'exercice précédent. Cependant, la valeur de réalisation de la part de la SCPI se déprécie légèrement à 288,84 euros (vs 290,68 euros en 2020), ponctuellement impactée par le montant des droits d'enregistrements liés au très important volume des investissements de l'année.

Les bons résultats de votre SCPI ont donc permis de revaloriser les revenus distribués qui s'élèvent pour 2021 à 14,04 euros par part équivalent à un taux de distribution (méthode Aspim) de 4,64 %. Ce niveau de distribution intègre une quote-part de plus-value de 10,68 %.

En 2022, votre SCPI devrait connaître un maintien de son succès commercial avec une collecte nette attendue de 150 M€ qui lui permettra de diversifier son patrimoine avec de nouvelles acquisitions ciblées sur le secteur de la santé et les résidences gérées. Ces futures acquisitions seront en partie financées par des emprunts qui permettront de maintenir le ratio d'engagement de votre SCPI autour de 30 %.

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

Ce rapport 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.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Capital effectif	609 701 100 €
Nombre de parts	4 064 674
Capitalisation	1 260 048 940 €
Nombre d'associés	8 241
Valeur de réalisation	288,84 €
Prix de souscription	310,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	285,20 €
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2021*	0,00 %

Distribution de l'exercice 2021**	14,04 €
Fiscalité payée pour le compte de l'associé	0,34 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM) 2021***	4,64 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	(0,63 %)
Rendement global immobilier****	4,01 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	4,93 %
10 ans	4,78 %
15 ans	4,57 %

*La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :
(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen 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.
**Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
***Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
****Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2021	2020
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	89 811 208,01	78 364 636,37
dont loyers	29 098 853,35	29 613 763,49
Total des charges	46 235 918,51	41 668 151,52
Résultat	43 575 289,50	36 696 484,85
Distribution	50 887 625,79	44 459 438,55
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	609 701 100,00	526 259 850,00
Total des capitaux propres	1 101 955 292,04	956 327 893,75
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	1 236 822 341,69	943 145 550,72

	Global 2021	Par part 2021
Autres informations		
Bénéfice	43 575 289,50	12,10*
Distribution	50 887 625,79	14,04**

* Bénéfice et distribution par part en jouissance sur l'année.
** Dont 1,50 euro prélevés sur la réserve de plus-value.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 671 291 301,28	411,17
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 307 978 673,68	321,79
Valeur comptable	1 101 955 292,04	271,11
Valeur de réalisation	1 174 051 143,11	288,84
Valeur de reconstitution	1 383 765 799,41	340,44

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

VALEUR COMPTABLE

Soit la valeur résultant de l'état du patrimoine.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	1 236 822 341,69
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(134 867 049,65)
Valeur comptable	**1 101 955 292,04**
Valeur comptable ramenée à une part	**271,11**

VALEUR DE RÉALISATION

Soit 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	1 307 978 673,68
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(133 927 530,57)
Valeur de réalisation	**1 174 051 143,11**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**288,84**

VALEUR DE RECONSTITUTION

Soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	1 174 051 143,11
Frais d'acquisition des immeubles	97 182 815,45
Commission de souscription	112 531 840,85
Valeur de reconstitution *	**1 383 765 799,41**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**340,44**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2021 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	556 275	13,68 %
Parts retirées avec contrepartie	7 685	0,19 %
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts en attente de retrait au 31/12/2021	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	7 586	0,19 %

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 près de 175 millions d'euros en 2021.

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 et le faible nombre des demandes de retrait (0,19 %) confirment l'attachement des épargnants à leur investissement.

La capitalisation de LF Grand Paris patrimoine atteint près de **1,3 milliard d'euros au 31 décembre 2021.**

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

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* EN DIRECT
34

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* VIA SCI
20

SURFACE EN EXPLOITATION
213 530 m²

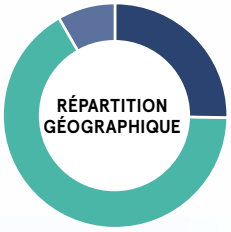
STOCK DE LOCAUX VACANTS
11 301 m²

* Détenus au 31/12/2021.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2021

Bureaux
97,54 %

Santé et Éducation
2,46 %



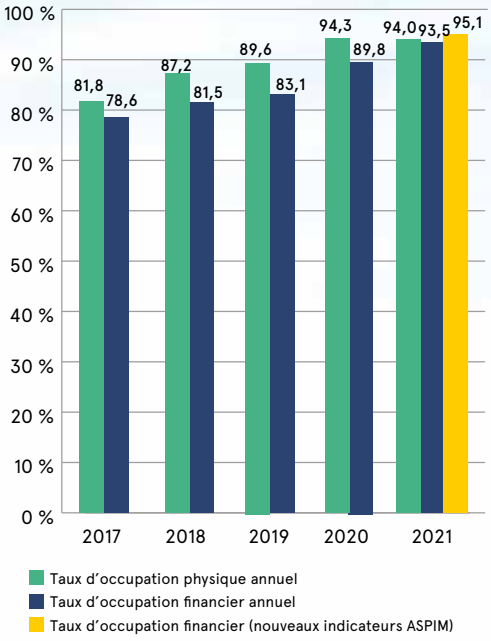
Paris
25,53 %

Île-de-France
66,26 %

Régions
8,21 %

TAUX D'OCCUPATION

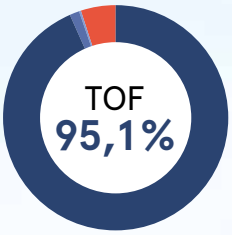
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



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 2021
(Nouvelle règle ASPIM)



Locaux occupés
93,5 %

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
1,4 %

Locaux vacants en restructuration
0,2 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire
4,9 %

CONCENTRATION LOCATIVE

185
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

53 %
des loyers

5
principaux locataires

20,9 %
des loyers

AGENCE CENTRALE DES ORGANISMES DE SÉCURITÉ SOCIALE
5,1 %

NESTLÉ FRANCE
4,9 %

TRANSDEV GROUP
4,5 %

SAFRAN
3,2 %

EDF
3,2 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
5,5 ans

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERMES DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
74 rue des Rosiers Saint-Ouen (93)	10,5
Le Gouverneur Lyon (69)	10,3
Paris Parmentier Paris (75010)	10,3
Le M Paris (75017)	8,8
Campus Bellevue Paris (75019)	8,4

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

En 2021, LF Grand Paris Patrimoine a réalisé
10 investissements pour un montant immobilier de

512,9 M€ HT AEM*

149,1 M€
pour des acquisitions en direct,

363,7 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

75014 PARIS – HÉRON BUILDING
66 AVENUE DU MAINE – 14e ÉTAGE

Il s'agit de l'acquisition d'un plateau de bureaux au 14e étage de l'immeuble « Héron Building » dans le XIVe arrondissement de Paris, idéalement placé au pied de la Gare Montparnasse et du projet les Ateliers Gaité développé par URW. L'ensemble développe une surface totale de 1 132 m² de bureaux et archives, et est loué à Ecureuil Vie Développement. Cet actif a été acquis pour 12,1 M€ AEM*.

Surface : **1 132 m²**
Investissement de la SCPI : **12 100 552 €**
QP SCPI[1] : **100 %**
Signature : **21/09/2021**

75014 PARIS – HÉRON BUILDING
66 AVENUE DU MAINE – 4 PLATEAUX

Il s'agit de l'acquisition de 4 plateaux de bureaux de 3 984 m², situés aux 2e, 10e, 16e et 18e étages de l'immeuble « Héron Building » dans le XIVe arrondissement de Paris, idéalement placé au pied de la Gare Montparnasse. L'ensemble développe une surface totale de 3 408 m² de bureaux et 576 m² d'archives, et est loué à 4 locataires (Energie Mutuelle, Groupe Le Duff, Actual group, et D&A group). Cet actif a été acquis pour 45 M€ AEM*.

Surface : **3 984 m²**
Investissement de la SCPI : **45 028 320,40 €**
QP SCPI[1] : **100 %**
Signature : **09/11/2021**

BUREAUX

92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
11 À 15 AVENUE ANDRÉ MORIZET

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 5 052 m² au cœur de Boulogne-Billancourt. L'actif occupe un très large foncier en angle et offre une grande visibilité depuis la station de métro 9 Marcel Sembat. L'immeuble s'élève en R+2 sur 2 étages de sous-sol et offre de nombreux services aux occupants : cafétéria, salle de conférence et possède trois grandes terrasses/jardins aménagés. Loué à 100 % au Groupe Omnicom (2e groupe de publicité mondial). Cet actif a été acquis pour 48 M€ AEM*.

Surface : **5 052 m²**
Investissement de la SCPI : **48 061 036 €**
QP SCPI[1] : **100 %**
Signature : **29/12/2021**

BUREAUX

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

93500 PANTIN
WOOD E - 183 AVENUE JEAN LOLIVE

Il s'agit de l'acquisition en VEFA d'un ensemble de deux bâtiments à destination de CINASPIC situés à Pantin. L'ensemble immobilier, qui sera livré en 2023, est à proximité immédiate de l'arrêt « Église de Pantin » de la ligne de métro 5. L'ensemble immobilier est composé d'une surface totale de 5 860 m² en R+6 et R+5 et accueille un amphithéâtre, une cafétéria et une bibliothèque. Il est loué à 100 % à Grenoble EM, grande école de commerce française, pour une durée de 12 ans à compter de la date de livraison. Cet actif a été acquis pour 44 M€ AEM*.

Surface : **5 860 m²**
Investissement de la SCPI : **43 957 050 €**
QP SCPI[1] : **100 %**
Signature : **26/10/2021**

ÉDUCATION

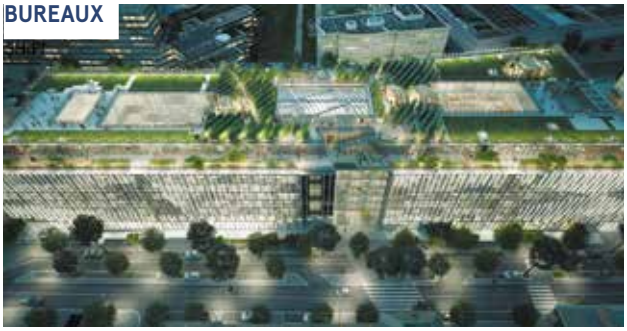
INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

92040 ISSY-LES-MOULINEAUX
LE SHIFT - 34-40 RUE GUYNEMER

Il s'agit de l'acquisition d'un actif de bureaux neuf situé à Issy-les-Moulineaux, à proximité du boulevard périphérique, au sein du 3e plus grand quartier d'affaire d'Île-de-France et proche des métros ligne 12 et ligne 8. L'ensemble immobilier développe 47 213 m² et 480 places de stationnement ainsi que 95 emplacements pour les deux-roues. Il est loué à un locataire unique, Nestlé, via un bail de 12 ans dont 10 fermes. Cet actif a été acquis pour 632,8 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 49 %.

Surface : **47 213 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **46 921 700 €**
Au 31/12/2021, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 14,33 % de la SCI Issy Shift
Signature : **21/01/2021**

BUREAUX



92000 NANTERRE
VILLAGE 3 - 54 PLACE DE L'ELLIPSE

Il s'agit de l'acquisition d'un actif de bureaux situé à la Défense dans le secteur Arche sud. L'ensemble immobilier, restructuré à neuf en 2016, est en proximité immédiate de la N13, du boulevard circulaire et du métro ligne 1. L'ensemble immobilier est composé d'une surface totale de 6 766 m² ainsi que de 104 emplacements de stationnement intérieurs, au sein du parking « Le Valmy ». Il est loué à Orange Cyberdéfense ainsi qu'à deux restaurants au rez-de-chaussée pour une durée résiduelle de 7,4 ans. Cet actif a été acquis pour 75,5 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.

Surface : **6 766 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **23 010 000 €**
Au 31/12/2021, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 60 % de la SCI LF Les Villages
Signature : **04/03/2021**

BUREAUX

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

93100 MONTREUIL
LE VALMY – 26-42 RUE DE VALMY

Il s'agit de l'acquisition d'un actif de bureaux situé dans le secteur tertiaire du bas Montreuil. L'actif bénéficie d'une proximité quasi immédiate avec le boulevard périphérique, et est proche des lignes de métro 1 et 9. L'ensemble immobilier développe une surface de 16 840 m² et inclut 210 places de stationnement réparties sur deux niveaux de sous-sol. L'intégralité des bureaux et archives sont loués à Acoss (collecteur de l'Urssaf), et 280 m² de commerces au rez-de-chaussée sont loués au restaurant Théodore, pour une durée résiduelle de 4,4 ans. Cet actif a été acquis pour 133,7 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.

Surface : **16 840 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **45 220 040 €**
Au 31/12/2021, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 67 % de la SCI LF Valmy
Signature : **08/03/2021**

BUREAUX

92040 ISSY-LES-MOULINEAUX
EDO – 3 ALLÉE DE GRENELLE

Il s'agit de l'acquisition d'un actif de bureaux situé en plein cœur d'Issy-les-Moulineaux. L'ensemble immobilier, restructuré à neuf en 2017, est situé à proximité du boulevard périphérique, du RER C et de la ligne de tramway T2. L'ensemble immobilier est composé d'un total de 10 889 m² ainsi que de 141 emplacements de stationnement intérieurs, 22 emplacements de stationnement extérieurs et 144 parkings vélos. Il est entièrement loué à la société Transdev pour une durée résiduelle de 5,5 ans. Cet actif a été acquis pour 134,3 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 48 %.

Surface : **10 889 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **42 050 200 €**
Au 31/12/2021, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 60 % de la SCI LF EDO
Signature : **19/03/2021**

BUREAUX

69007 LYON
LES JARDINS DU LOU - BÂTS. 1 ET 2
60 AVENUE TONY GARNIER

Il s'agit de l'acquisition de deux immeubles à usage de bureaux d'une surface de 16 237 m², livrés en 2021. Les deux actifs bénéficient d'un excellent emplacement au cœur du quartier Gerland, second quartier de bureaux de la métropole lyonnaise, à proximité des transports. L'ensemble est intégralement loué à une filiale d'EDF (100 % bât. 1 et 60 % bât. 2) dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans et à la filiale digitale du groupe M6 (40 % bât. 2). Le programme des Jardins du Lou bénéficie des certifications HQE Excellent, BREEAM Very Good et E+C- Niveau E2 C1. Cet actif a été acquis pour 97,2 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 52 %.

Surface : **16 237 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **11 683 796 €**
Au 31/12/2021, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 25 % de la SCI LF Grand Lyon
Signature : **23/12/2021**

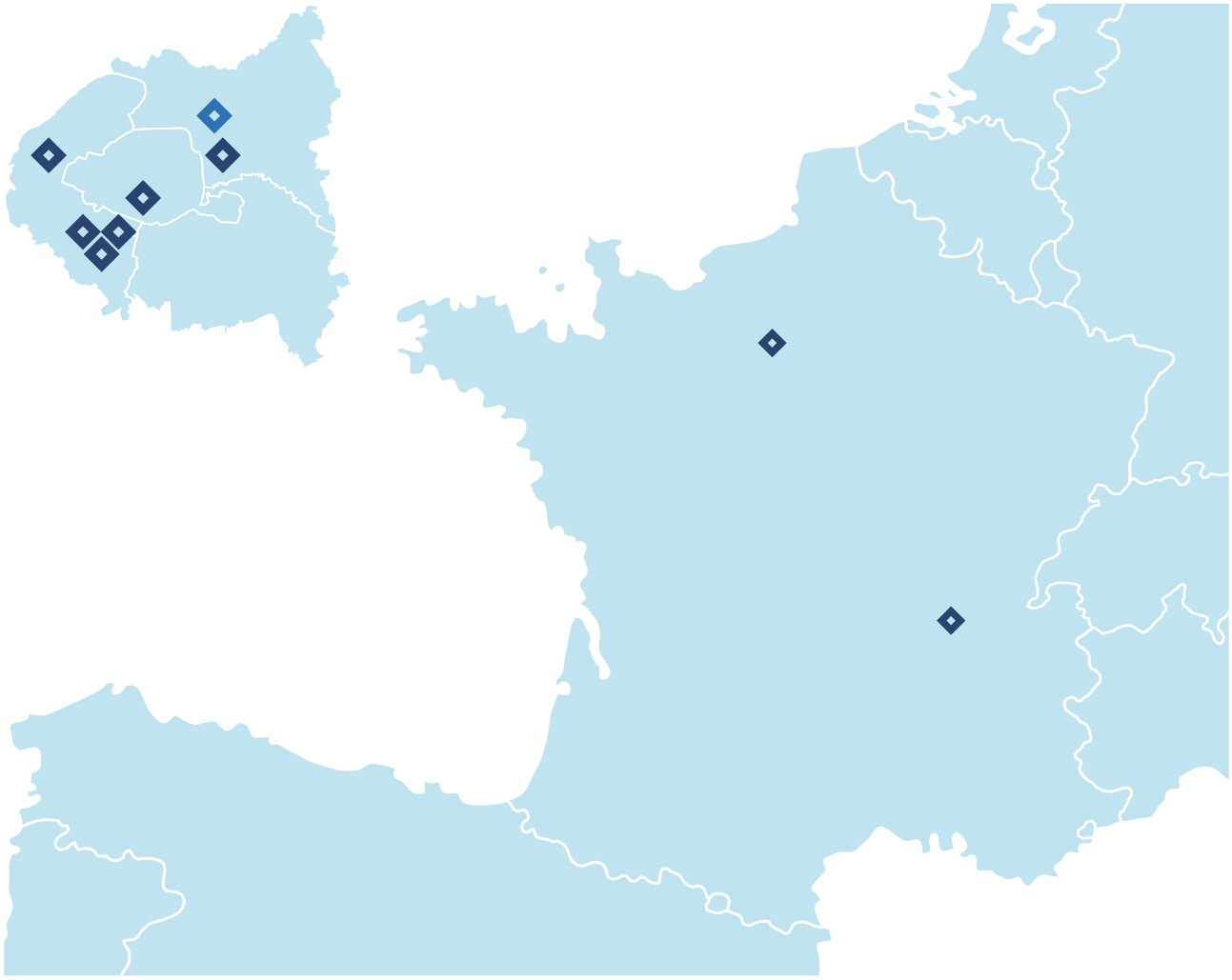
BUREAUX

92320 CHÂTILLON
LE PRISME – 125 AVENUE DE PARIS

Il s'agit de l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux de 15 400 m² au cœur du Projet du Grand Paris à Châtillon. L'actif bénéficie d'une excellente accessibilité à proximité du métro 13 et du tram 3, qui sera renforcée par l'arrivée de la ligne 15 en 2025. Entièrement rénové récemment, la majorité des étages est agrémentée d'un balcon ou d'une terrasse végétalisée. L'immeuble dispose également d'une cafétéria, d'une bibliothèque, de salles de réunion, d'un rooftop et de 268 emplacements de stationnement. Certifié BREEAM in Use niveau Very Good, l'actif est 100 % loué à Orano (ex AREVA) via un bail de 9 ans fermes. Cet actif a été acquis pour 110,8 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 54 %.

Surface : **15 400 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **18 150 000 €**
Au 31/12/2021, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 30 % de la SCI LF Châtillon
Signature : **21/10/2021**

BUREAUX



4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2021

En 2021, LF Grand Paris Patrimoine a réalisé un plan d'arbitrage de 4 actifs pour un montant total de près de 24,9 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m²) QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2020 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2020 (euros)	Prix de cession brut (euros)
29/01/21	Parc des Impressionnistes - Bâtiment 7B 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	BUR	33	776	66	29/07/08	1 456 487	1 151 700	1 240 368
29/01/21	Parc des Impressionnistes - Bâtiment 6C 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	BUR	33	776	-	29/02/08	1 456 487	1 155 000	1 247 832
09/07/21	Naiade - Parc Ariane 3 1 rue Alfred Kastler - 78280 GUYANCOURT	BUR	100	806	806	30/06/00	1 928 994	1 400 000	1 410 000
10/12/21	Héron Building 26-28 avenue René Cassin - 69009 LYON	BUR	100	6 380	-	05/05/00	10 054 083	14 240 000	21 000 000
Total général				**8 738**	**872**		**14 896 050**	**17 946 700**	**24 898 200**

* Quote-Part de la SCPI.

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2021

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
Maintien	Maillot 2000 - 6e étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	1 154	1 154	1 154 *100 %*	06/2021	SOCIETE WALTERS PEOPLE : renonciation à congé.
Renouvellement Extension	Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	3 369	1 213 *36 %*	06/2021 11/2021	463 m² DYNATRACE : avenant de renouvellement 3/6/9 ans, 750 m² MEOTEC : nouveau bail commercial 6/9 ans incluant une extension de la surface.
Maintien Location	Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	7 865	1 573 *20 %*	01/2021 04/2021	1 513 m² GRID SOLUTIONS : renonciation à congé, 60 m² BPI GROUP : bail commercial 3/6/9/10 ans
Location	106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	BUR	5 147	429	429 *100 %*	11/2021	COMPAGNIE FIDUCIAIRE : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	BUR	3 227	780	780 *100 %*	04/2021 08/2021 10/2021	122 m² MAITRE LELONG : bail commercial 3/6/9 ans, 84 m² PHARMACIE DE LA NOUVELLE AVENTURE : bail civil 3 ans, 574 m² CCS Centre de Conseil et de Services : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	BUR	6 783	572	206 *36 %*	07/2021	HIPTOWN EXPLOITATION : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	BUR	17 075	1 510	755 *50 %*	03/2021 12/2021 12/2021	312 m² INTERACT SYSTEM : bail commercial 3/6/9 ans, 109 m² NATURHOUSE : bail commercial 3/6/9 ans, 334 m² HIPTOWN EXPLOITATION : bail dérogatoire 3/36 mois.
Location	100 rue Martre 92110 CLICHY	BUR	2 132	257	257 *100 %*	01/2021	BHM ECO : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	858	172 *20 %*	04/2021 09/2021 10/2021	55 m² RECTOR LESAGE : bail commercial 4/10 ans, 63 m² SIPEARL : bail commercial 6/9/10 ans, 54 m² A W FABER CASTELL : bail commercial 6/9/10 ans.

* Quote-Part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2021

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
Dont actifs en direct						
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	6 491	2 337 *36 %*	12/2020 05/2021	1 647 m² MEDTRONIC 690 m² VISEO
106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	BUR	5 147	429	429 *100 %*	11/2021	MISTER FLY
100 rue Martre 92110 CLICHY	BUR	2 132	406	406 *100 %*	07/2021	COPREGIF
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Equinox 129 avenue Félix Faure 69000 LYON	BUR	10 207	4 346	1 087 *25 %*	10/2021	BPCE-IT

* Quote-Part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2021, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 11 301 m² (9 953 m² fin 2020) et se répartissent comme suit :

Paris	2 329 m²	21 %
Île-de-France	7 211 m²	64 %
Régions	1 761 m²	16 %
Europe	0 m²	0 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2021 un loyer potentiel de 3,5 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2021 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) (%)	Commentaires
Dont actifs en direct					
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS	BUR	6 783	5 179	1 864 *36 %*	Travaux de rénovation en cours. Visites et contacts sur les 7e et 8e étages.
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	4 489	1 616 *36 %*	Travaux de remise en état locative et commercialisation en cours.
Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	BUR	17 075	1 414	707 *50 %*	Projet Criscoffice sur le 5e étage aménagé en espace Plug en Work. Contact en cours.
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 842	1 168 *20 %*	Construction d'un nouveau bâtiment d'environ 30 000 m². Permis de construire délivré le 13/07/2021. Livraison prévue été 2025.
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY	BUR	7 621	3 975	795 *20 %*	Travaux de rénovation réalisés sur les locaux libérés par AVNET
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle - 69003 LYON	BUR	16 812	2 601	650 *25 %*	Commercialisation en cours pour le solde des surfaces
100 rue Martre - 92110 CLICHY	BUR	2 132	406	406 *100 %*	Travaux en cours avant relocation.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Equinox 129 avenue Félix Faure - 69000 LYON	BUR	10 207	4 346	1 087 *25 %*	Commercialisation en cours.
Le Colombia 64 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES	BUR	10 178	1 268	571 *45 %*	Garantie locative terminée depuis mai 2021. Commercialisation reprise en direct par la SCPI.

* Quote-Part de la SCPI.

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 31/12/2021 au 29/06/2022) portent sur 10 339 m², soit 4,84 % de la surface en exploitation (213 530 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
Dont actifs en direct						
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	5 636	2 029 *36 %*	12/2021	REED MIDEM
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	20 975	4 195 *20 %*	12/2021	VINCI RUEIL GESTION (2 baux). Restructuration en cours. Livraison prévue en été 2025.
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 218	5 961	1 788 *30 %*	12/2021	PIERRE FABRE au 31/12/2021. Restructuration en cours. Livraison prévue en 07/2023.
77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 021	453	453 *100 %*	01/2022	REWORLD MEDIA départ au 31/01/2022. Maintien en place en cours de signature.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Equinox 129 avenue Felix Faure 69000 LYON	BUR	10 207	1 575	394 *25 %*	12/2021 03/2022	144 m² DEVOTEAM (2e étage) maintenu jusqu'en 02/2022 250 m² BOUYGUES. Maintien partiel (124m²) nouveau bail 3/6/9 ans.

* 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 1 402 065,74 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 29 185,62 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 1 372 880,12 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour créances douteuses s'établit à 211 134,97 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.

2021	En euros
Travaux réalisés	7 246 790,14
Provisions pour travaux au 31 décembre	939 519,08

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Carillon	NANTERRE	Réalisation de deux escaliers de secours	197 826,10
Ileo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux de peinture parkings extérieurs	28 752,91

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Carré Feydeau	PARIS	Restructuration	1 216 297,20
Le Watt - 16/32 Rue Henri Régnault	COURBEVOIE	Restructuration	502 070,08
Le Crisco	SÈVRES	Restructuration	473 633,32

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
106-108 rue La Boétie	PARIS	Remise en état extension - Rez-de-chaussée	198 786,63
Le Crisco	SÈVRES	Participation financière locataire Alten	198 170,00

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Carré Feydeau	PARIS	Rénovation des installations de chauffage et ravalement de façade	64 541,54
Héron Building	LYON	Audits et métrés pour arbitrage	18 918,00
Ileo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux de mise en conformité en amont de la commission de sécurité	14 372,51

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
106-108 rue La Boétie	PARIS	Reprise de douze cheminées	27 205,92
Ileo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Investigations sur infiltrations parking sous-sol	18 797,12
Le Prélude	BORDEAUX	Pose de stores vénitiens intérieurs	10 561,00
Ileo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Audit de fin de garantie décennale	3 960,00

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine présente au 31 décembre 2021 une valorisation globale de 1 671 291 301 euros hors droits, dont 818 326 217 euros d'actifs détenus en direct et 852 965 084 euros d'actifs détenus au travers de SCI. La valeur progresse de 3,65 % à périmètre constant par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021, la surface du patrimoine de LF Grand Paris Patrimoine est de 221 440 m² (VEFA inclus).

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2021

Bureaux
95,29 %

Santé et éducation
4,71 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2021

Paris
16,49 %

Île-de-France
68,41 %

Régions
15,10 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021*

	Bureaux	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	395 583 609,17	31 056 444,19	426 640 053,36	25,53 %
Île-de-France	1 097 480 683,71	10 019 568,00	1 107 500 251,71	66,26 %
Régions	137 150 996,22		137 150 996,22	8,21 %
Total en €	**1 630 215 289,09**	**41 076 012,19**	**1 671 291 301,28**	
Total 2020	*1 166 101 675,73*	*30 270 000,00*	*1 196 371 675,73*	
Total %	**97,54 %**	**2,46 %**		**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)

RATIOS STATUTAIRES D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2021

Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2021 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 35,00 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	35,00 %	582,76
Dettes et engagements	31,83 %	529,99
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 6,15 ans)	25,76 %	428,93
- Dont emprunts court terme	3,54 %	58,88
- Dont opérations immobilières en VEFA	2,53 %	42,18

GARANTIES

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.

LEVIER AIFM

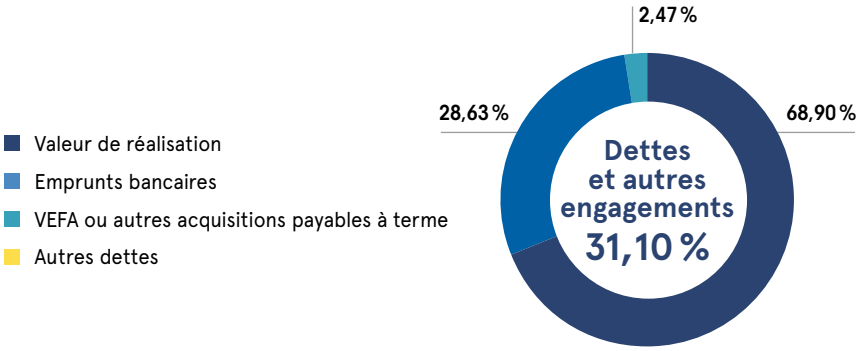
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 139 % de la valeur des actifs.

* 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.

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DECEMBRE 2021

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et des engagement au 31 décembre 2021 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.

DETTES ET ENGAGEMENTS (METHODE ASPIM)



CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS EN 2021

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.

RÉGLEMENTATION 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 SCPI a été modifiée en conséquence afin d'insérer une description des risques en matière de durabilité.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

Nous vous informons que la note d'information de la SCPI a été mise à jour de la réglementation « Taxonomie » avec effet au 1er janvier 2022.

CRISE SANITAIRE COVID-19

La crise sanitaire et ses conséquences se poursuivent sur 2022 ainsi la SCPI maintient sa politique prudente de provisionnement des risques locatifs.

5/ 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.

Risque de durabilité.

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française 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 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 ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 218 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 11 484 566,23 euros (dont 9 973 866,23 euros de part fixe et 1 510 700,00 euros de part variable).

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique de rémunération a été modifiée en 2021 et intègre désormais les risques en matière de durabilité.

La Politique 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.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

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 La Française Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

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

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

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE POUR UN CLASSEMENT EN ARTICLE 9 AU SENS DE SFDR

LF Grand Paris Patrimoine poursuit un objectif d'investissement durable environnemental. Le Fonds s'engage à lutter contre le réchauffement climatique en réduisant ses émissions de gaz à effet de serre pour les aligner avec une trajectoire de décarbonation limitant à 1,5°C le réchauffement climatique, entre l'ère post industrielle et 2100.

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU FONDS 2021

Émissions moyennes de Gaz à Effet de Serre 2021

Tous fluides, tous usages, parties communes et privatives

10,8 kg_{eq} CO_2/m^2

Les données nécessaires au calcul des performances énergétique et environnementale des actifs du Fonds peuvent être soit directement collectées soit estimées à partir de données indirectes (cas des locataires n'ayant pas souhaité partager avec le propriétaire leurs données d'énergie et/ou des syndicats de copropriété ne remontant pas les données).

ALIGNEMENT DES EMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE MOYENNES DU FONDS AVEC UNE TRAJECTOIRE DE DÉCARBONATION 1,5° CONFORME AUX OBJECTIFS DE L'ACCORD DE PARIS

Pour juger de l'atteinte de son objectif d'investissement durable, le Fonds compare sa performance environnementale avec les valeurs seuils annuelles de la trajectoire de décarbonation 1,5° du CRREM, qui s'appuie sur le rapport du GIEC et les ambitions climatiques de l'Europe. Cette trajectoire définit des valeurs à partir desquelles les actifs tombent en « obsolescence environnementale ».

Les émissions de gaz à effet de serre du Fonds, telles qu'elles ressortent en 2021, sont inférieures aux valeurs seuils de la trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique jusqu'en 2032. Cette bonne performance du Fonds s'explique par la sélection rigoureuse des actifs en phase d'investissement qui a privilégié les actifs peu énergivores, et par la politique de gestion du Fonds qui vise à optimiser l'efficience énergétique de ses actifs et à décarboner ses sources d'énergie.

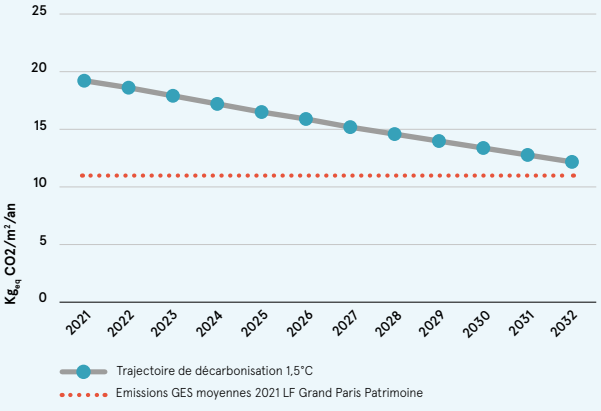
La trajectoire des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment est représentée sur le graphique comme une donnée constante dans le temps alors que le Fonds s'emploie dès à présent à faire progresser cette trajectoire au moyen de plans d'actions adéquats.

En 2021, l'ensemble des acquisitions du Fonds ont fait l'objet d'une analyse de leurs caractéristiques durables en phase de Due Diligence. La réalisation d'un audit ESG avant la signature de la promesse d'achat permet d'inclure le coût des éventuels capex nécessaires à la progression des caractéristiques durables des actifs dans les Business Plans et ainsi de refléter dans les prix proposés un « green premium » ou un « brown discount ».

En 2021, le Fonds a mis en place une solution de collecte et de comptage des consommations d'énergie afin de pouvoir définir des plans d'action nécessaires à l'atteinte des objectifs de sobriété énergétique fixés par le dispositif écoénergétique tertiaire.

En 2021, le Fonds a déployé une campagne de décarbonation des sources d'énergies des consommations électriques maîtrisées par La Française Real Estate Managers, afin de réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre du Fonds.

COMPARAISON DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU FONDS AVEC LES VALEURS SEUILS DÉFINIES PAR LE CRREM DANS LES 10 PROCHAINES ANNÉES



Source : CRREM, LF REM Research.

PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Outre ses émissions de gaz à effet de serre, le Fonds analyse les principales incidences négatives que pourraient avoir son patrimoine sur le réchauffement climatique et la biodiversité. Une fois les éventuelles incidences négatives identifiées pour chaque actif, le Fonds met en place des plans d'action pour les atténuer.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Consommation moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives.

306 $kwh_{EP}/m^2/an$ en 2021

En 2021, la société de gestion a mis en place une solution de collecte et de comptage des consommations électriques afin de pouvoir définir des plans d'action nécessaires à l'atteinte des objectifs de sobriété énergétique fixés par le dispositif écoénergétique tertiaire.

EXPOSITION AUX ÉNERGIES FOSSILES

Part des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

0 % en 2021

Le Fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

EXPOSITION AUX ACTIFS INEFFICACES SUR LE PLAN ÉNERGETIQUE

Part des actifs inefficaces sur le plan énergétique au sens de SFDR, i.e. part des actifs ayant un DPE inférieur ou égal à C.

90,9 % en 2021

Ce chiffre est à comparer aux 94,8 % de bureaux en France ayant un DPE inférieur ou égale à C selon le Baromètre 2020 de la Performance énergétique et environnementale de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

EXPOSITION AUX ACTIFS NE PERMETTANT PAS LE TRI DE DÉCHETS

Part des actifs ne permettant pas le tri et le traitement des déchets (locaux internes ou contrats spécifiques).

0 % en 2021

Le Fonds vise à investir dans des actifs disposant de locaux permettant le tri et le traitement des déchets. À défaut, il met en place un contrat avec une entreprise spécialisée.

EXPOSITION AUX ESPACES VERTS GÉRÉS À L'AIDE DE PRODUITS PHYTOSANITAIRES

En 2021, la part des actifs ayant des espaces verts sur lesquels sont utilisés des produits phytosanitaires est de 0 %.

Le Fonds s'est engagé à un recours progressif à un mode de gestion durable des espaces verts grâce à la mise en place d'une charte de gestion durable des espaces verts pour l'ensemble des actifs.

La faible exposition du Fonds à ces différents indicateurs illustre l'engagement de La Française Real Estate Managers à réduire au maximum les incidences négatives des actifs du Fonds sur les facteurs de durabilité externe.

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Produit financier visé à l'article 9, paragraphe 1,2 et 3 du règlement (UE) 2019/2088.

La SCPI LF Grand Paris Patrimoine (« le Fonds ») poursuit un objectif d'investissement durable environnemental calculé sur 100 % des actifs immobiliers entrant dans son patrimoine.

Le Fonds vise à lutter contre le réchauffement climatique en réduisant ses émissions de gaz à effet de serre pour les aligner avec une trajectoire de décarbonation limitant à 1,5°C le réchauffement climatique, entre l'ère post industrielle et 2100.

Le Fonds utilise la trajectoire de décarbonation 1,5° du CRREM alignée avec l'objectif de l'Accord de Paris.

DANS QUELLE MESURE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE DU FONDS A-T-IL ÉTÉ ATTEINT ?

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'atteinte de l'objectif, est la différence entre le volume d'émissions 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 Fonds dépasse sa juste part d'émissions associé à une trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique tel que définie par le CRREM.

Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 10,8 KgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 19,3 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. En 2021, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental.

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives. La performance environnementale du Fonds correspond à la moyenne des émissions de Gaz à Effet de Serre des actifs pondérée par leur surface.

Les données nécessaires au calcul des performances énergétique et environnementale des actifs du Fonds peuvent être soit directement collectées, soit estimées à partir de données indirectes (cas des locataires n'ayant pas souhaité partager avec le propriétaire leurs données d'énergie et/ou des syndicats de copropriété ne remontant pas les données). Les incertitudes inhérentes au calcul de la performance environnementale résultent des différents niveaux de fiabilité des données.

L'incertitude relative sur les émissions moyennes du Fonds en 2021 est de 17 %. Ce niveau est faible dans une démarche de mesure des émissions de gaz à effet de serre d'un fonds immobilier. Il s'explique par la gestion spécifique de ce fonds qui dans le cadre du label ISR a instauré un dialogue constructif autour des thématiques ESG avec ses locataires.

COMMENT LES ACTIFS DU FONDS CONTRIBUENT-ILS À L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SANS PORTER ATTEINTE AUX AUTRES OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

Indicateurs des Principales Incidences Négatives

Lors de la sélection de nouveaux investissements, le Fonds analyse les principales incidences négatives de ses actifs sur les facteurs de durabilité externe, en procédant notamment à un audit ESG avant toute acquisition.

1. Exposition aux énergies fossiles

En 2021, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était pour l'exercice 2021 de 0 %.

2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

En 2021, la part, pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 90,9 %.

3. Consommation d'énergie

En 2021, la performance énergétique en énergie primaire moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives est de 306 kWhEP/m²/an.

4. Emissions de Gaz à Effet de serre

En 2021, la performance environnementale moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privative est de 10,8 kgeqCO2/m²/an.

5. Production de déchets en phase d'exploitation

En 2021, la part, pondéré en surface, des actifs ne permettant pas le tri et le traitement des déchets (locaux internes ou contrats spécifiques) est de 0 %.

6. Pollution des sols

En 2021, le Fonds n'a pas la capacité de remonter de manière fiable la part de ses actifs classés ICPE en raison notamment d'un accès encore partiel aux données concernant les équipements et substances utilisés par ses locataires.

7. Conservation de la biodiversité

En 2021, la part des actifs ayant des espaces verts sur lesquels sont utilisés des produits phytosanitaires est de 0 %.

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesure directe (facture/compteur)	100 % des parties communes 100 % des parties privatives	0 %	67 %
Donnée recalculée (extrapolation)	100 % des parties communes Minimum de 33 % des parties privatives	30 %	9 %
Donnée approximative (DPE en cours de validité)	N.A.	50 %	19 %
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80 %	5 %

Prise en compte des Principales Incidences Négatives

Une fois les éventuelles incidences négatives identifiées pour chaque actif, le Fonds utilise les actions suivantes pour les atténuer.

1. Exposition aux énergie fossiles

Le Fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Les actifs inefficaces sur le plan énergétique sont ceux dont le DPE énergie est inférieur ou égal à C, soit ceux qui ont une consommation énergétique supérieure à 111 kwhEP/m²/an. La part des actifs inefficaces sur le plan énergétique de 90,9 % du Fonds est à comparer à celle qui peut être déduite du Baromètre 2020 de la Performance énergétique et environnementale de L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui estime que 94,8 % des bureaux en France peuvent être qualifiés d'inefficaces sur le plan énergétique.

En 2021, la société de gestion a mis en place une solution de collecte et de comptage des consommations d'énergie afin de pouvoir définir des plans d'action nécessaires à l'atteinte des objectifs de sobriété énergétique fixés par le dispositif écoénergétique tertiaire.

3. Consommation d'énergie par m² par an

En 2021, la société de gestion a mis en place une solution de collecte et de comptage des consommations d'énergie afin de pouvoir définir des plans d'action nécessaires à l'atteinte des objectifs de sobriété énergétique fixés par le dispositif écoénergétique tertiaire.

4. Emissions de Gaz à Effet de serre

En 2021, la performance environnementale moyenne des actifs de bureaux en France reportée par l'OID dans son Baromètre 2020 de la Performance énergétique et environnementale des bâtiments est de 16 kgeqCO2/m²/an.

En 2021, la performance environnementale moyenne des actifs résidentiels en France reportée par l'OID dans son Baromètre 2020 de la Performance énergétique et environnementale des bâtiments est de 41 kgeqCO2/m²/an.

La performance du Fonds inférieure de 35 % à la moyenne établie par l'OID pour un fonds similaire illustre le travail de sélection des actifs déployé par le Fonds en phase d'acquisition.

En 2021, le Fonds a déployé une campagne de décarbonation des sources d'énergie des consommations électriques maîtrisées par La Française Real Estate Managers, afin de réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre du Fonds.

5. Production de déchets en phase d'exploitation

Le Fonds vise à investir dans des actifs disposant de locaux permettant le tri et le traitement des déchets. A défaut, il met en place un contrat avec une entreprise spécialisée.

6. Pollution des sols

Le Fonds vise à une collecte exhaustive des informations concernant le classement de ses actifs classés ICPE tant en raison des substances utilisées dans l'installation, qu'en raison de l'activité de l'installation.

7. Conservation de la biodiversité

En 2021, la Société de Gestion a rédigé et adopté une charte de gestion durable des espaces verts que respecte l'ensemble des mainteneurs des espaces verts du Fonds. Cette charte s'articule autour de quatre thèmes : (i) la préservation de la faune et de la flore locale, (ii) l'entretien des végétaux sans recours aux produits chimiques, (iii) la réduction des consommations d'eau et (iv) la revalorisation des déchets verts.

CONFORMITÉ AUX PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OCDE À L'INTENTION DES ENTREPRISES MULTINATIONALES ET AUX PRINCIPES DIRECTEURS DES NATIONS UNIES RELATIFS AUX ENTREPRISES ET AUX DROITS DE L'HOMME

Le Fonds met en place une gestion conforme aux Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme.

PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DU FONDS (ACTIFS DONT LA VALEUR REPRÉSENTE PLUS DE 5 % DE LA VALEUR TOTALE DU FONDS)

Nom de l'actif	Secteur	Typologie d'actif	Poids de l'actif dans le Fonds (% pondéré par la valeur)	Pays
106-108 rue La Boétie (Paris)	Actif Immobilier	BUREAUX	5,4 %	France
Le Shift (Issy les Moulineaux)	Actif Immobilier	BUREAUX	5,3 %	France
Le Valmy (Montreuil-Sous-Bois)	Actif Immobilier	BUREAUX	5,0 %	France
EDO (Issy les Moulineaux)	Actif Immobilier	BUREAUX	4,7 %	France

1. Source : Site Internet du Ministère de la Transition écologique, page Diagnostic de performance énergétique – DPE mise à jour le vendredi 8 avril 2022, Diagnostic de performance énergétique - DPE | Ministère de la Transition écologique (ecologie.gouv.fr).

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

MESURES PRISES POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE

En 2021, l'ensemble des acquisitions du Fonds ont fait l'objet d'un audit ESG ou d'une analyse de conformité à la charte de construction neuve de La Francaise REM pour les actifs en construction. Outre l'efficience énergétique et la réduction des émissions de CO2, la charte de construction neuve s'intéresse particulièrement à la préservation des ressources et à l'intégration du bâtiment dans son territoire. Les caractéristiques durables sont analysées en phase de Due Diligence, avant la signature de la promesse d'achat, afin d'inclure les éventuels coûts nécessaires à leur amélioration dans les Business Plans et ainsi de refléter dans les prix proposés un « green premium » ou un « brown discount ».

Pour limiter le réchauffement climatique en réduisant les émissions de CO2, il existe deux grandes familles de leviers d'action :

- réduire les consommations d'énergie en favorisant un usage sobre des bâtiments ;
- décarboner les sources d'énergie utilisées sur le bâtiment.

En 2021, le Fonds a mis en place une solution de suivi des consommations énergétiques réelles afin de pouvoir bâtir des plans d'action visant à réduire les consommations d'énergie. Pour ce faire, le Fonds a fiabilisé les synoptiques de comptages de chaque immeuble et mise en place la remontée des consommations de tous les fluides énergétiques (électricité, gaz, fuel, bois, réseaux de chaud et de froid) pour la totalité des surfaces des actifs. Il a par ailleurs contacté l'ensemble de ses locataires pour les sensibiliser au sujet et leur demander un partage de leurs consommations d'énergie. Fin 2021, 100 % des consommations d'énergie liées aux parties communes et 72 % des consommations d'énergie liées aux parties privatives des actifs remontaient automatiquement sur la plateforme informatique de Deepki. Cette plateforme est accessible aux asset managers et aux property managers travaillant quotidiennement sur l'actif permettant une gestion plus optimisée des consommations d'énergie.

Par ailleurs, la société de gestion a effectué un important travail de fiabilisation de ces données, qui permet de déterminer des plans de réduction des consommations à partir d'une base solide.

Pour la conversion des consommations d'énergie en émissions de CO2, le Fonds utilise les facteurs en tonnage équivalents CO2 suivants :

- facteur de conversion du fournisseur d'énergie renouvelable selon les certificats de garantie d'origine, à défaut ;
- facteurs de conversion de l'ADEME.

ALIGNEMENT AVEC TAXONOMIE

Le Fonds n'ayant pas la capacité de de calculer l'alignement de ses actifs avec Taxonomie sur l'exercice 2021, l'alignement avec Taxonomie du Fonds sur cet exercice doit être compris comme étant de 0 %.

COMPARAISON DE LA PERFORMANCE DU FONDS AVEC CELLE D'UN INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE

L'atteinte de l'objectif d'investissement durable du Fonds ne se mesure pas par comparaison à un indice de référence durable.

IMPACT FINANCIER DES RISQUES DE DURABILITÉ

Le Fonds identifie trois risques de durabilité associés au changement climatique qui pourraient avoir un impact négatif sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds.

Pour calculer l'impact financier des différents risques, l'hypothèse d'une valorisation des actifs stable dans le temps a été retenue.

RISQUE DE TRANSITION

Le Fonds estime l'impact financier de la création d'une taxe carbone qui s'appliquerait aux actifs ayant des émissions supérieures à celles permettant d'atteindre les objectifs de l'Accord de Paris. Pour ce faire, le Fonds applique aux émissions supérieures aux trajectoires de décarbonation du CRREM une taxe carbone dont le prix augmente dans le temps de la manière suivante :

Année	Taxe Carbone €/T CO2 Scénario climatique 2°C	Taxe Carbone €/T CO2 Scénario climatique 1,5°C
2022	19,4 €	39,6 €
2025	48,4 €	98,9 €
2030	134,4 €	193,2 €
2035	219,3 €	287,4 €
2040	303,4 €	381,7 €
2045	303,4 €	487,1 €
2050	388,3 €	621,7 €

Le montant en euro a été calculé en convertissant le prix de tonnage de carbone en US$, issu de l'IAM REMIND-MAgPIE 1.7-3.0 (NGFS), en euro, selon le taux de change de l'OCDE pour l'année 2021.

Le montant de la taxe viendrait en diminution du résultat net comptable du Fonds de la manière suivante :

Année	Emissions excédentaires (kgeqCO2) Scénario climatique 1,5°	Taxe carbone (€) Scénario climatique 1,5°	Impact financier sur le résultat net comptable Scénario climatique 1,5°	Emissions excédentaires (kgeqCO2) Scénario climatique 2°	Taxe carbone (€) Scénario climatique 2°	Impact financier sur le résultat net comptable Scénario climatique 2°
2021	-	-	**0 %**	-	-	**0 %**
2022	-	-	**0 %**	-	-	**0 %**
2023	-	-	**0 %**	-	-	**0 %**
2024	-	-	**0 %**	-	-	**0 %**
2025	-	-	**0 %**	-	-	**0 %**
2026	-	-	**0 %**	-	-	**0 %**
2027	-	-	**0 %**	-	-	**0 %**
2028	-	-	**0 %**	-	-	**0 %**
2029	-	-	**0 %**	-	-	**0 %**
2030	-	-	**0 %**	-	-	**0 %**
2031	-	-	**0 %**	-	-	**0 %**
2032	-	-	**0 %**	-	-	**0 %**
2033	-	-	**0 %**	-	-	**0 %**
2034	-	-	**0 %**	-	-	**0 %**
2035	61 211	17 586	**0,04 %**	-	-	**0 %**
2036	183 793	56 282	**0,1 %**	-	-	**0 %**
2037	308 575	100 335	**0,2 %**	-	-	**0 %**
2038	434 574	149 530	**0,3 %**	-	-	**0 %**
2039	562 310	204 125	**0,5 %**	-	-	**0 %**
2040	691 012	263 925	**0,6 %**	-	-	**0 %**
2041	819 905	330 337	**0,8 %**	-	-	**0 %**
2042	946 751	401 282	**0,9 %**	-	-	**0 %**
2043	1 069 665	475 796	**1,1 %**	-	-	**0 %**
2044	1 186 799	552 768	**1,3 %**	-	-	**0 %**
2045	1 296 121	630 848	**1,4 %**	-	-	**0 %**
2046	1 395 552	716 979	**1,6 %**	-	-	**0 %**
2047	1 483 868	802 476	**1,8 %**	-	-	**0 %**
2048	1 560 134	885 906	**2,0 %**	-	-	**0 %**
2049	1 623 678	965 894	**2,2 %**	-	-	**0 %**
2050	1 674 109	1 041 162	**2,4 %**	-	-	**0 %**

Si l'on retient le scénario climatique 2°, l'impact financier du risque de transition serait nul jusqu'en 2050 en raison de la bonne performance environnementale du Fonds.

Si l'on retient le scénario climatique 1,5°, l'impact financier du risque de transition serait nul jusqu'en 2035 et augmenterait rapidement à partir de 2045.

Cependant, pour calculer l'impact financier, l'hypothèse d'un résultat net comptable perçu en 2021 et d'émissions de gaz à effet de serre stables dans le temps a été prise. Or, le Fonds œuvre à réduire ses émissions de CO2 dans le temps. Le Fonds entend notamment définir et déployer des plans d'actions visant à réduire ses consommations d'énergie et donc ses émissions de CO2, conformément au dispositif éco-énergie tertiaire.

RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES

Le calcul du risque physique, c'est-à-dire l'impact financier des dommages et surcoûts éventuels causés par les aléas climatiques, impose de retenir l'hypothèse d'un réchauffement climatique « Worst Case » par principe de précaution. Les projections climatiques retenues correspondent ainsi à une hausse moyenne de la température à +4,3°C à horizon 2100 (RCP 8.5).

Le risque physique nécessite dès lors une estimation de l'exposition, de la vulnérabilité et de l'endommagement de chaque actif détenu face aux aléas climatiques. Ces estimations sont obtenues via Bat'Adapt, un outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

	% des actifs présentant une vulnérabilité forte aux aléas climatiques
Vague de chaleur	3 %
Sécheresse et Retrait & Gonflement des sols	0 %
Inondation	23 %
Submersions marines	0 %

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

Deux catégories de risques physiques sont étudiées :

- Les coûts de dommage, qui sont le produit de nombre d'évènements extrêmes, de la vulnérabilité et de la valorisation de l'actif ;
- Les coûts indirects, avec :
  - Les coûts de surconsommation, correspondant au surcoût d'énergie pour climatiser l'actif lors des vagues de chaleur,
  - Les coûts d'usure, correspondant à l'endommagement accéléré des équipements de climatisation en raison de leur sollicitation à plein régime lors des vagues de chaleur.

Tous les coûts projetés sont escomptés au taux annuel de 4 %.

L'impact financer des risques climatiques physiques resterait faible quel que soit l'horizon retenu (cumulé jusqu'en 2030 ou 2050), en raison de la résilience des actifs du Fonds face aux aléas climatiques attendus en Europe.

Risques de responsabilité liés au changement climatique

Le Fonds estime l'impact financier d'éventuels contentieux liés au non-respect de la réglementation environnementale à travers le volume de mesures financières prise de manière à anticiper ce risque.

En 2021, aucune mesure financière n'avait été prise en vue d'un éventuel contentieux en matière environnementale.

	Sécheresses / RGA	Inondations	Submersions marines	Surconsommation énergétique liées aux vagues de chaleur	Usure des équipements de climatisation liée aux vagues de chaleur	IMPACT FINANCIER SUR LA VALORISATION DES ACTIFS
Cumulatif jusqu'en 2030	-0,35 %	-0,01 %	0,00 %	-0,04 %	-0,03 %	**-0,43 %**
Cumulatif jusqu'en 2050	-0,73 %	-0,02 %	0,00 %	-0,11 %	-0,07 %	**-0,93 %**

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE PRÉVUS PAR L'ACCORD DE PARIS

Le Fonds entend lutter contre le réchauffement climatique en réduisant ses émissions de gaz à effet de serre pour les aligner avec une trajectoire de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux prévus par l'Accord de Paris. Pour cela, la société de gestion utilise la trajectoire de décarbonation développée par le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) pour limiter le réchauffement climatique à 1,5°C.

Les « budgets carbone » globaux utilisés par le CRREM ont été sélectionnés en accord avec les objectifs de la COP21, soit le scénario de Rockström et al. (2017) pour l'objectif 1,5°C (669 GtCO2e pour 2019- 2050). Sur ce scénario carbone ont ensuite été effectuées des réductions d'échelle en suivant le cadre méthodologique des Sectoral Decarbonaisation Approach (SDA) développé par l'initiative Science-Based Targets (SBTi). Dans l'ordre, c'est d'abord une réduction à l'échelle du secteur immobilier européen, puis de celui-ci à l'échelle de chaque pays de l'UE et enfin une réduction à l'échelle de chaque bâtiment en considérant leurs différentes typologies. Ainsi, les efforts à fournir pour parvenir à atteindre l'objectif 1,5°C varient en fonction du pays et de la typologie de l'actif concerné. Ils seront d'autant plus importants que le mix énergétique du pays est carboné et que la typologie d'actifs est énergivore.

L'indicateur majeur du CRREM est l'apparition d'un « point de bascule » qui correspond au point où les valeurs seuils d'émissions de GES (Gaz à effet de Serre) deviennent plus exigeants que les émissions réelles du bâtiment. Le bâtiment est alors en sur-émissions de GES, c'est-à-dire en « obsolescence » environnementale.

Les trajectoires de décarbonation du CRREM sont accessibles librement sur le site du CRREM ou en utilisant le lien suivant : CRREM_Global_Pathways-V1.093.xlsx (live.com).

Le Fonds est investi en France sur des actifs bureaux et de résidentiel géré. Les points de bascule calculés par le CRREM pour ces typologies d'actifs en France sont les suivants :

Année	Bureaux	Résidentiel géré
2021	19,1 kgeqCO2/m²	26,9 kgeqCO2/m²
2025	16,4 kgeqCO2/m²	23,0 kgeqCO2/m²
2030	13,2 kgeqCO2/m²	18,4 kgeqCO2/m²
2035	10,4 kgeqCO2/m²	14,3 kgeqCO2/m²
2040	7,5 kgeqCO2/m²	10 kgeqCO2/m²
2045	4,7 kgeqCO2/m²	5,9 kgeqCO2/m²
2050	2,9 kgeqCO2/m²	3,4 kgeqCO2/m²

Les points de bascule calculés par le CRREM pour les actifs localisés en Allemagne sont les suivants :

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'alignement du Fonds avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris 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 « point de bascule » défini par le CRREM pour un scénario climatique 1,5°. Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 10,8 KgeqCO2/m²/an, à comparer avec un « point de bascule » du CREEM établie à 19,3 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. Le Fonds est donc bien aligné avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'accord de Paris en 2021.

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

L'érosion de la biodiversité a autant d'effet sur les écosystèmes que le réchauffement climatique et accentue le risque de voir les aléas climatiques estimés dans les risques physiques liés au réchauffement climatique se produire.

Pour répondre aux enjeux liés à la biodiversité, le Fonds entend contribuer à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité en :

- limitant les pressions sur la biodiversité en protégeant les espaces naturels ;
- protégeant la biodiversité au travers d'une politique de gestion durable de ses espaces verts ;
- restaurant la biodiversité en mesurant le Coefficient de Biotope par Surface des projets en phase de construction ou de restructuration.

Protection des espaces naturels

L'artificialisation des sols est la première cause de dégradation de la biodiversité. Afin de limiter les pressions sur la biodiversité, le Fonds s'engage à exclure les projets de construction localisés dans des zones suivantes : terres arables et terres de culture dont le niveau de fertilité du sol et de biodiversité souterraine est moyen à élevé, tel que visé dans l'Enquête statistique aréolaire sur l'utilisation/l'occupation des sols de l'Union (LUCAS)294; (b) terrains vierges de haute valeur reconnue pour la biodiversité et terres servant d'habitat d'espèces menacées (flore et faune) figurant sur la liste rouge européenne295 ou la liste rouge de l'UICN296; (c) terres répondant à la définition de la forêt établie dans la législation nationale et utilisée dans l'inventaire national de gaz à effet de serre ou, lorsque cette définition n'est pas disponible, répondant à la définition de la forêt donnée par la FAO297.

En 2021, le Fonds n'a pas investi dans des projets de construction localisés dans les zones mentionnées ci-dessus.

Gestion « zéro phyto » des espaces verts

Les atteintes à la biodiversité générées par l'utilisation de produits issus de l'industrie chimique, et notamment les engrais, les herbicides et les pesticides, sont particulièrement nocives.

Afin de protéger la biodiversité, le Fonds s'engage à supprimer toute utilisation de produits phytosanitaires (chimiques) pour l'entretien de ses espaces verts.

En 2021, la Société de Gestion a rédigé et adopté une charte de gestion durable des espaces verts que respecte l'ensemble des mainteneurs des espaces verts du Fonds. Cette charte s'articule autour de quatre thèmes : (i) la préservation de la faune et de la flore locale, (ii) l'entretien des végétaux sans recours aux produits chimiques, (iii) la réduction des consommations d'eau et (iv) la revalorisation des déchets verts.

Végétalisation des surfaces

Le Coefficient de Biotope par Surface est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces végétalisées/éco-aménageables) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le CBS consiste à additionner les différentes surfaces (sol, toit, mur, etc.) présentes sur un site en affectant à chacune un coefficient de pondération dépendant de sa nature (surface perméable ou semiperméable, pleine terre, etc.). Le tout est rapporté à la surface totale du site[4].

Le Fonds s'engage (i) à améliorer le CBS lors des opérations de restructuration qu'il initierait sur des actifs déjà en patrimoine et (ii) à obtenir le CBS des projets en construction qu'il analyse en vue d'une éventuelle acquisition, afin d'instaurer un dialogue constructif avec le promoteur du projet à l'étude pour optimiser le CBS. Le Fonds demande au promoteur de justifier tout écart avec un CBS inférieur à 0,3.

En 2021, le Fonds a initié deux opérations de restructuration lourde sur des actifs en patrimoine. Sur le premier actif situé à Boulogne, le CBS a été augmenté de 0,1 (CBS actuel) à 0,17 (CBS projeté suite à la restructuration). Sur le deuxième actif situé à Nanterre, le CBS a été amélioré pour un atteindre un niveau projeté de 0,6.

2. Pour plus de précisions sur le calcul de la performance environnementale du Fonds se référer au paragraphe sur la mesure de l'objectif d'investissement durable du Fonds, dans le cadre de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088.

3. Pour plus de précisions sur le calcul des risques climatiques du Fonds se référer au paragraphe sur les risques climatiques physiques dans la section « Impact financier des risques de durabilité ».

4. Pour plus de précisions sur le calcul du CBS, se référer à la fiche outil de l'ADEME, outil11p6364.pdf (ademe.fr).

7/ 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]
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
2021	609 701 100,00	172 445 250,00	4 064 674	8 241	13 986 208,00	310,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1er janvier *(euros)*	278,63	300,00	300,00	300,00	310,00
Distribution versée au titre de l'année *(euros)*[1]	10,60	11,99	12,84	13,68	14,04
dont distribution de report à nouveau (en %)		*9,92 %*			*3,13 %*
dont distribution de réserves de plus-values (en %)		*10,26 %*	*75,00 %*	*67,76 %*	*10,68 %*
Taux de distribution sur valeur de marché *(en %)*[2]	3,80 %	4,14 %	4,28 %	4,41 %	4,53 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé *(euros)*					0,34
Taux de distribution (méthode ASPIM) *(en %)*[3]					4,64 %
Report à nouveau cumulé par part *(euros)*[4]	2,33	1,13	8,10	14,48	14,18

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] 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-values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.
[3] Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier 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)
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
2021	7 685	0,22 %	-	-	1 191,59

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	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	15,46	98,93	14,91	99,16	14,48	95,55	13,72	96,52	14,24	97,41
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,00	0,01	0,00	0,02	0,16	1,07	0,27	1,92	0,33	2,27
Produits divers	0,17	1,07	0,12	0,82	0,51	3,38	0,22	1,56	0,05	0,31
Total des revenus	**15,63**	**100,00**	**15,03**	**100,00**	**15,16**	**100,00**	**14,22**	**100,00**	**14,62**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	1,10	7,07	1,00	6,67	0,88	5,84	0,74	5,17	0,62	4,21
Autres frais de gestion*	0,59	3,75	0,84	5,60	0,76	5,04	0,51	3,60	0,73	4,98
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,25	1,61	0,23	1,51	0,30	1,99	0,06	0,45	0,06	0,40
Charges immobilières non récupérées	1,74	11,15	1,85	12,33	1,53	10,12	0,74	5,20	0,96	6,54
Sous total - charges externes	**3,68**	**23,57**	**3,93**	**26,11**	**3,48**	**22,99**	**2,05**	**14,42**	**2,36**	**16,13**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,96	6,14	1,11	7,40	0,99	6,55	0,60	4,23	0,43	2,96
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,04	0,26	0,23	1,51	(0,05)	(0,31)	(0,04)	(0,27)	0,11	0,73
- dotation nette aux autres provisions**	(0,11)	(0,72)	0,19	1,29	(0,02)	(0,16)	0,01	0,08	(0,38)	(2,61)
Sous total - charges internes	**0,89**	**5,68**	**1,53**	**10,20**	**0,92**	**6,08**	**0,57**	**4,04**	**0,16**	**1,08**
Total des charges	**4,57**	**29,25**	**5,46**	**36,32**	**4,41**	**29,07**	**2,62**	**18,46**	**2,52**	**17,21**
Résultat	**11,06**	**70,75**	**9,57**	**63,68**	**10,75**	**70,93**	**11,59**	**81,54**	**12,10**	**82,79**
Variation du report à nouveau	0,46	2,94	(1,19)	(7,93)	(2,09)	(13,78)	(2,09)	(14,67)	(0,34)	(2,31)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	10,60	67,81	11,99	79,76	12,84	84,71	13,68	96,21	14,04***	96,05
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	10,60	67,81	11,99	79,76	12,84	84,71	13,68	96,21	14,04	96,05

* 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 1,50 euro prélevé sur la réserve de plus-value.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2020*	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	991 531 652,16	172 445 250,00	1 163 976 902,16
Cessions d'immeubles	404 284 181,44	13 088 860,25	417 373 041,69
Plus et moins-values sur cessions	217 730,12	(77 428,78)	140 301,34
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(86 796 634,29)	(33 579 959,64)	(120 376 593,93)
Achats d'immeubles	(1 033 815 556,31)	(109 430 349,40)	(1 143 245 905,71)
Achats de parts de sociétés immobilières	(321 670 627,43)	(186 497 618,85)	(508 168 246,28)
Ecart sur remboursements de parts	580 394,01		580 394,01
Sommes restant à investir	**(45 668 860,30)**	**(144 051 246,42)**	**(189 720 106,72)**

* Depuis l'origine de la société.

7/ 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.

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 2021 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	55 971 943
Autres charges déductibles	5 290 232
Intérêts d'emprunts	3 724 718
Revenu net	46 956 993
Soit par part pleine jouissance	13,04
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*	54 208 282
Réintégration	1 131 516
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(10 801 373)
Résultat fiscal	44 538 425

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	54 208 282
Réintégration	1 131 516
Déduction	
Résultat fiscal	55 339 798

* 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 2022 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
271,84	271,84

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2022.

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 31/12/2021								
Fournisseurs		2 045 812,57						2 045 812,57*
Fournisseurs d'immobilisations							(1 304 792,10)	(1 304 792,10)**
Total à payer		**2 045 812,57**					**(1 304 792,10)**	**741 020,47**
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)**

* 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.

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021, de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine.

Le conseil de surveillance tient tout d'abord à exprimer sa très grande tristesse d'avoir appris la disparition, le 9 février dernier, de Monsieur Maurice TOME, Président et membre de votre conseil de surveillance. Très investi au sein du Conseil qu'il a présidé pendant de nombreuses années, il a toujours su favoriser les échanges et les débats constructifs. Le conseil de surveillance tient à exprimer sa gratitude et ses remerciements pour sa compétence, sa fidélité et son implication exemplaire au sein de la SCPI.

Au nom de tous les associés, nous avons adressé toutes nos condoléances à sa femme et à ses enfants.

Par ailleurs, nous vous informons que Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS et la Société SNRT, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN, ont été élus respectivement aux postes de Président et Secrétaire de votre Conseil.

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 de votre SCPI. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine s'est élevée au 31 décembre 2021 à 174 827 600,00 euros, dont 2 382 350,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 172 445 250,00 euros correspondant à la souscription de 556 275 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 hauteur de 9,98 %, pour un montant global de 24 898 200,00 euros hors droits.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2021, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 512 874 579,95 euros se ventilant comme suit :

- 149 146 958,43 euros acte en mains pour les acquisitions en direct ;
- 363 727 621,52 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 187 035 735,50 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 et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 95,1 % (méthode Aspim) et 94,0 % sur l'exercice 2021.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2021, à 1 307 978 673,68 euros, dont 818 326 217,19 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et 489 652 456,49 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 1 383 765 799,41 euros contre 1 190 951 824,82 euros en 2020.

La valeur de reconstitution par part augmente de 0,29 % et s'établit à 340,44 euros contre 339,46 euros en 2020.

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 9 mars 2022, à laquelle avait été convié le Commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2021. 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 2021 de 43 575 289,50 euros, correspondant à un résultat par part de 12,10 euros. Le dividende versé a été de 14,04 euros par part, dont 1,50 euros par part correspondant à la distribution de réserves de plus-values et 0,44 euro par part prélevé sur le report à nouveau, soit un taux de distribution de 4,64 % (méthode Aspim).

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.

INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre d'une harmonisation des indemnisations annuelles des Conseils de surveillance des SCPI du groupe La Française REM au titre des « jetons de présence » et suite à l'élargissement de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine à une clientèle plus grand public, la société de gestion vous propose d'augmenter le montant de l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance au titre des « jetons de présence » de 7 500 € à 20 000 € pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants. Nous vous invitons à approuver la résolution qui vous est présentée dans le rapport annuel.

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 2021 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier très chaleureusement la Société de Gestion ainsi que l'ensemble de ses collaborateurs et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission pendant cette période de crise sanitaire.

Pour le conseil de surveillance

Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS, Présidentww

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 2021 – 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 2021 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 609 701 100,00 euros et un bénéfice net de 43 575 289,50 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 43 575 289,50 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 58 849 613,75 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 102 424 903,25 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 44 790 614,79 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 57 634 288,46 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

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 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 101 955 292,04 euros, soit 271,11 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 174 051 143,11 euros, soit 288,84 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 383 765 799,41 euros, soit 340,44 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 2022.

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 2022.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, à hauteur de 6 097 011,00 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 2022.

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 2021 à 251 249,00 euros, soit 0,34 euros par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 2022.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation du conseil de surveillance

L'assemblée générale fixe à 20 000 € le montant de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

DIXIÈME 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/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**728 654 095,41**	**818 326 217,19**	**621 474 923,29**	**693 772 500,00**
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	691 172 409,23	791 332 697,92	604 820 648,63	681 234 500,00
Immobilisations en cours	37 481 686,08	26 993 519,27	16 654 274,56	12 538 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	**(1 077 319,08)**	**(137 800,00)**	**(718 200,71)**	**(137 800,00)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(939 519,08)		(580 400,71)	
Provisions pour risques et charges	(137 800,00)	(137 800,00)	(137 800,00)	(137 800,00)
Titres financiers contrôlés	**508 168 246,28**	**489 652 456,49**	**317 224 427,43**	**307 852 547,98**
Immobilisations financières contrôlées	508 168 246,28	489 652 456,49	317 224 427,43	307 852 547,98
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**1 235 745 022,61**	**1 307 840 873,68**	**937 981 150,01**	**1 001 487 247,98**
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	**53 814,25**	**53 814,25**	**46 413,80**	**46 413,80**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	53 814,25	53 814,25	46 413,80	46 413,80
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**30 473 720,74**	**30 473 720,74**	**38 459 719,12**	**38 459 719,12**
Locataires et comptes rattachés	3 280 674,74	3 280 674,74	4 660 990,89	4 660 990,89
Provisions pour dépréciation des créances	(211 134,97)	(211 134,97)	(1 584 015,09)	(1 584 015,09)
Autres créances	27 404 180,97	27 404 180,97	35 382 743,32	35 382 743,32
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**15 965 443,48**	**15 965 443,48**	**100 549 000,69**	**100 549 000,69**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	15 965 443,48	15 965 443,48	100 549 000,69	100 549 000,69
Total III (Actifs d'exploitation)	**46 492 978,47**	**46 492 978,47**	**139 055 133,61**	**139 055 133,61**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(180 338 621,11)**	**(180 338 621,11)**	**(125 233 038,44)**	**(125 233 038,44)**
Dettes financières	(142 748 846,83)	(142 748 846,83)	(89 905 624,59)	(89 905 624,59)
Dettes d'exploitation	(14 912 712,08)	(14 912 712,08)	(12 754 078,37)	(12 754 078,37)
Dettes diverses	(22 677 062,20)	(22 677 062,20)	(22 573 335,48)	(22 573 335,48)
Total IV (passifs d'exploitation)	**(180 338 621,11)**	**(180 338 621,11)**	**(125 233 038,44)**	**(125 233 038,44)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	65 594,71	65 594,71	89 131,21	89 131,21
Produits constatés d'avance	(9 682,64)	(9 682,64)	(10 682,64)	(10 682,64)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)	**55 912,07**	**55 912,07**	**78 448,57**	**78 448,57**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**1 101 955 292,04**		**956 327 893,75**	
Valeur estimée du patrimoine		**1 174 051 143,11**		**1 019 833 991,72**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
Capital	**526 259 850,00**		**83 441 250,00**	**609 701 100,00**
Capital souscrit	526 259 850,00		83 441 250,00	609 701 100,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**379 055 561,88**		**55 424 040,36**	**434 479 602,24**
Prime d'émission	465 271 802,16		89 004 000,00	554 275 802,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(86 796 634,29)		(33 579 959,64)	(120 376 593,93)
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	**217 730,12**		**(77 428,78)**	**140 301,34**
Réserves				
Report à nouveau	**28 422 165,93**	**22 372 585,82**	**8 054 862,00**	**58 849 613,75**
Résultat de l'exercice	**22 372 585,82**	**(22 372 585,82)**	**(1 215 325,29)**	**(1 215 325,29)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	36 696 484,85	(36 696 484,85)	43 575 289,50	43 575 289,50
Acomptes sur distribution	(14 323 899,03)	14 323 899,03	(44 790 614,79)	(44 790 614,79)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GENERAL	**956 327 893,75**		**145 627 398,29**	**1 101 955 292,04**

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits immobiliers		
Loyers	29 098 853,35	29 613 763,49
Charges facturées	8 025 188,81	10 554 395,29
Produits des participations contrôlées	22 173 755,45	13 823 631,22
Produits annexes	3 603,75	465 718,54
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**59 301 401,36**	**54 457 508,54**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	8 025 188,81	10 554 395,29
Travaux de gros entretiens	82 558,02	265 618,85
Charges d'entretien du patrimoine locatif	416 461,25	361 449,71
Dotations aux provisions pour gros entretiens	559 515,32	284 305,63
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	5 063 322,71	5 300 582,43
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Total II : Charges immobilières	**14 147 046,11**	**16 766 351,91**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**45 154 355,25**	**37 691 156,63**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	8 006 536,76	3 717 183,49
Reprises de provisions d'exploitation	176 301,07	407 714,18
Transfert de charges d'exploitation	19 567 259,51	18 227 015,40
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 402 065,74	456 066,13
Reprises de provisions pour autres créances		
Total I : Produits d'exploitation	**29 152 163,08**	**22 807 979,20**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	2 216 362,72	2 328 512,23
Charges d'exploitation de la société	99 649,61	(35 585,99)
Diverses charges d'exploitation	18 670 592,12	14 920 756,21
Dotations aux amortissements d'exploitation	9 562 334,64	5 622 132,39
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	29 185,62	491 921,84
Total II : Charges d'exploitation	**30 578 124,71**	**23 327 736,68**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(1 425 961,63)**	**(519 757,48)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		357 560,46
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	1 196 047,54	504 655,49
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**1 196 047,54**	**862 215,95**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	1 500 817,26	1 557 584,67
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**1 500 817,26**	**1 557 584,67**
Résultat financier C = (I - II)	**(304 769,72)**	**(695 368,72)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	161 596,03	236 932,68
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**161 596,03**	**236 932,68**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	9 930,43	16 478,26
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**9 930,43**	**16 478,26**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**151 665,60**	**220 454,42**
Résultat net (A+B+C+D)	**43 575 289,50**	**36 696 484,85**

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

L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 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 2021 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 Cushman & Wakefield Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2021, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale.

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 2021 des immeubles locatifs : 1 671 291 301,28 euros.

11/ 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 2021, pour un montant total de 1 368 466,00 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 251 249,00 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 1 117 217,00 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 RÉÉVALUÉ 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 2021, la provision pour gros entretiens s'élève à 939 519,08 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.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces évènements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. A la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 s'est également 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. 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 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	663 972 409,33	760 276 253,73	577 620 648,73	650 964 500,00
Santé et éducation	27 200 000,00	31 056 444,19	27 200 000,00	30 270 000,00
Total	**691 172 409,33**	**791 332 697,92**	**604 820 648,73**	**681 234 500,00**
Immobilisations en cours				
Bureaux	24 301 486,08	16 973 951,27	16 654 274,56	12 538 000,00
Santé et éducation	13 180 200,00	10 019 568,00		
Total	**37 481 686,08**	**26 993 519,27**	**16 654 274,56**	**12 538 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**508 168 246,28**	**489 652 456,49**	**321 670 627,43**	**312 298 747,98**
Total général	**1 236 822 341,69**	**1 307 978 673,68**	**943 145 550,72**	**1 006 071 247,98**

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2020		**621 474 923,29**
Solde droits réels au 31/12/2020		**0,10**
Solde droits réels au 31/12/2021		**0,10**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2020		**604 820 648,63**
Acquisitions		**97 496 963,67**
SÈVRES - 7 Avenue De La Cristallerie	70 192,67	
PARIS - 66 avenue du Maine - 14e étage	11 241 771,00	
PARIS - 66 avenue du Maine - 4 étages	41 585 000,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 11 à 15 Avenue André Morizet	44 600 000,00	
Cessions		**(12 997 990,20)**
LYON - 26-28 Avenue René Cassin	(8 156 022,42)	
GUYANCOURT - 1 Rue Alfred Kastler	(1 928 993,98)	
LA-CHAPELLE-SUR-ERDRE - 24 Rue De L'Europe	(1 456 486,90)	
LA-CHAPELLE-SUR-ERDRE - 22 Rue De L'Europe	(1 456 486,90)	
Travaux de restructuration		**3 861 488,00**
PARIS - 5-9 Rue Feydeau	1 494 961,89	
COURBEVOIE - 16-32 Rue Henri Régnault	772 426,62	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 45 Rue Abel Gance	504 922,80	
SÈVRES - 7 Avenue De La Cristallerie	473 633,32	
MASSY - 14-16 Avenue Carnot	473 359,70	
NANTERRE - 61 Avenue Jules Quentin (V1 V2)	165 254,75	
COURBEVOIE - 16-40 Rue Henri Regnault	(121,08)	
LYON - 26-28 Avenue René Cassin	(22 950,00)	
Acquisitions de travaux immobilisés		**254 930,71**
Renouvellements de climatisations existantes		**3 294 094,52**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(3 294 094,52)**
Indemnités d'éviction		
Autres variations		**(67 920,05)**
Agencements, Aménagements, Installations 2021		**(1 653 957,49)**
Nouveaux agencements	396 956,63	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	910 445,07	
Cessions d'agencements de l'exercice	(2 742 246,50)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(219 112,69)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2021		**(541 754,04)**
Dotations de l'exercice	(1 555 797,88)	
Reprises de l'exercice	1 014 043,84	
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2021		**691 172 409,23**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2020		**16 654 274,56**
Acquisitions de VEFA		**20 827 411,52**
PANTIN - 181 à 185 Avenue Jean Lolive	13 180 200,00	
COURBEVOIE - 16-32 Rue Henri Régnault	5 913 338,32	
NANTERRE - 61 Avenue Jules Quentin (V1 V2)	1 733 873,20	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2021		**37 481 686,08**
Immobilisation locatives au 31/12/2021		**728 654 095,41**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2020		**317 224 427,43**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2020		**317 224 427,43**
Acquisitions et Mouvements		**190 943 818,85**
LF Smart Up (réduction de capital)	(2 560 056,40)	
LF Axialys	105 175,35	
LF Malakoff Danton	5 140 800,00	
LF Energie +	1 155 126,20	
Issy Shift	46 974 138,20	
LF Châtillon	18 153 600,00	
LF Edo	42 055 700,00	
LF Grand Lyon	11 683 795,50	
LF Les Villages	23 015 500,00	
LF Valmy	45 220 040,00	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2021		**508 168 246,28**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2021		**508 168 246,28**

Immobilisations financières au 31/12/2020		**4 446 200,00**
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2020		**4 446 200,00**
Reclassement suite acquisition Issy Shift		**(4 446 200,00)**
Issy Shift	(4 446 200,00)	
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2021		**0,00**
Immobilisations financières au 31/12/2021		**0,00**

Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2020		**46 413,34**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2020		**46 413,80**
Fonds de roulement versés aux syndics	7 400,45	
Fonds de roulement restitués par les syndics		
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021		**53 814,25**
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2021		**53 814,25**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF SMART UP	245 168	56 557 399,94	81 395 168,24	24 516 800,00	(2 361 882,72)	25,00 %	20 669 855,00
PARK AZUR	120 290	117 749 669,00	120 881 384,35	12 029 000,00	5 018 669,00	25,50 %	30 671 500,00
LF AXIALYS	162 090	74 802 778,60	88 175 937,79	16 209 000,00	2 885 716,56	24,99 %	20 315 675,35
LF MAILLOT 2000	73 810	68 108 256,78	86 542 516,29	7 381 000,00	2 116 801,96	27,00 %	19 904 970,00
LF VISION 17	59 740	58 165 113,37	55 024 135,79	11 948 000,00	2 503 780,59	40,00 %	23 880 000,00
LF MALAKOFF DANTON	76 397 216	121 509 435,00	112 494 790,93	7 639 722,00	(1 015 991,00)	30,00 %	37 856 017,01
LF ENERGIE +	1 016 655	98 089 571,65	159 898 983,82	10 166 550,00	3 897 470,44	36,49 %	60 505 774,13
SCI ISSY SHIFT	3 273 603	306 771 774,73	330 698 355,03	32 736 030,00	(3 660 069,43)	14,33 %	46 974 138,20
LF BOIS COLOMBES	68 965	65 996 153,67	67 160 129,27	13 793 000,00	2 722 933,15	45,00 %	31 017 000,00
LF CHÂTILLON	60 560	60 362 433,62	56 276 725,68	12 112 000,00	302 211,22	30,00 %	18 153 600,00
LF CITYSCOPE	1 861 500	158 962 701,85	177 087 437,49	37 230 000,00	3 668 755,44	10,00 %	18 615 000,00
LF EDO	70 132	68 484 488,21	65 272 821,40	14 026 400,00	1 663 730,17	59,99 %	42 055 700,00
LF GRAND LYON	303 368	150 108 294,60	156 193 660,92	30 336 800,00	2 692 076,77	25,00 %	38 362 308,59
LF LES VILLAGES	38 390	37 515 863,07	35 657 319,39	7 678 000,00	1 309 560,67	60,00 %	23 015 500,00
LF OPEN	56 640	51 094 346,60	50 549 227,93	11 328 000,00	994 969,38	34,98 %	19 810 000,00
LF VALMY	67 541	66 465 614,71	58 775 750,35	13 508 200,00	2 057 212,18	66,99 %	45 220 040,00
NEUILLY CRYSTAL PARK	218 883 452	21 888 345,00	197 565 235,93	208 789 111,00	11 496 075,00	5,09 %	11 141 168,00
Total							**508 168 246,28**

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

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2020 (euros)	Compte à compte 2021* (euros)	Dotation 2021 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2021 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	10 613 965,78	(1 014 043,84)	1 555 797,88	11 155 719,82

* 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 31/12/2020 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2021 (euros)	Compte à compte 2021 (euros)	Dotation 2021 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2021 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		8 006 536,76		(8 006 536,76)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2020 (euros)	Dotation 2021 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)
Pour gros entretiens	580 400,71	559 515,32	176 301,07	24 095,88	939 519,08
Pour risques et charges	137 800,00				137 800,00
Pour créances douteuses	1 584 015,09	29 185,62	1 402 065,74		211 134,97
Total	**2 302 215,80**	**588 700,94**	**1 578 366,81**	**24 095,88**	**1 288 454,05**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2020	**36 696 484,85**
Report à nouveau 2020	28 422 165,93
Total distribuable	**65 118 650,78**
Distribution 2020	**14 323 899,03**
Reconstitution du report à nouveau *	8 054 862,00
Report à nouveau après affectation du résultat	**58 849 613,75**

* 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	5 830 888,80
Locataires et comptes rattachés	125 166,26
Autres dettes d'exploitation	2 465 003,10
Intérêts courus à payer	236 028,27
Total	**8 657 086,43**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	754 703,83
Autres créances d'exploitation	3 800 105,82
Intérêts courus à recevoir	29 435,78
Total	**4 584 245,43**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 670 453,99
Locataires : factures à établir	754 703,83
Locataires : créances douteuses	855 516,92
Total	**3 280 674,74**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	7 341,92

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Reversement franchises à l'acquéreur sur cession Héron Building à Lyon	8 922,25
Apurement comptes locataires	933,49
Rompus	74,69
Total	**9 930,43**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurances	68 565,24
Dégrèvement d'impôts	618,46
Rémunérations co gérants SCI	14 000,00
Indemnité protocole suite désistement acquéreur propriété Naïade à Guyencourt	75 000,00
Divers produits exceptionnels	3 321,53
Rompus	90,80
Total	**161 596,03**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	2 687 163,29
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	827 304,71
Nantissements de parts sociales	10 056 070,51
Hypothèques	247 431 362,62

Dettes promoteurs hors bilan	
LE WOOD - PANTIN	36 904 560,00
LE VECTORIAL - NANTERRE	31 119 752,20
ABEL GANCE - BOULOGNE	8 706 294,00
CITY DEFENSE - COURBEVOIE	5 244 873,99

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
44 rue Alphonse Penaud - 75020 PARIS	BUREAUX	03/08/2021	26 450 000,00

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
NÉANT			

PROMESSE D'ACHAT DE PARTS SOCIALES

Adresse	Quote-part	Date	Prix
NÉANT			

12/ 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 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux							
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier - 31300 TOULOUSE	19/07/2012	40,00 %	2 346,56	7 597 654,80		7 597 654,80	7 597 654,80
Le Prélude - 140-142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX	13/05/2011	100,00 %	8 485,19	21 677 736,28	220 905,83	21 898 642,11	21 904 081,98
Parc des Impressionnistes Cézanne - Bât. 6C 22 rue de l'Europe - 44240 LA-CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/02/2008	33,00 %					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 %					1 456 486,90
Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE	29/01/2003	100,00 %	3 227,39	6 672 513,00	1 081 812,04	7 754 325,04	7 776 856,47
Le Gouverneur 92 rue de la Part Dieu - 69003 LYON	12/05/2006	100,00 %	5 701,31	10 475 000,00	1 363 651,15	11 838 651,15	12 054 601,90
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle - 69003 LYON	13/11/2007	25,00 %	4 203,03	16 694 125,00	276 990,14	16 971 115,14	16 805 115,49
Héron Building 26-28 avenue René Cassin - 69009 LYON	05/05/2000	100,00 %					10 054 082,62
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS	30/09/2004	36,00 %	2 441,70	14 274 160,80	6 313 486,93	20 587 647,73	19 072 581,52
106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	22/12/2011	100,00 %	5 147,00	41 475 000,00	418 415,67	41 893 415,67	42 300 911,39
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
Paris Parmentier 145 avenue Parmentier - 75010 PARIS	25/06/2020	100,00 %	4 469,49	40 100 000,00		40 100 000,00	40 100 000,00
Héron Building - 14e étage 66 avenue du Maine - 75014 PARIS	21/09/2021	100,00 %	1 132,30	11 241 771,00		11 241 771,00	
Héron Building - 2/10/16/18e étages 66 avenue du Maine - 75014 PARIS	09/11/2021	100,00 %	3 984,06	41 585 000,00		41 585 000,00	
Maillot 2000 - 9e étage 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	05/06/2003	100,00 %	1 165,00	5 700 000,00	390 988,98	6 090 988,98	6 164 327,63
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 - 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
Campus Bellevue 20-32 rue Bellevue - 75019 PARIS 19	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	107 483,29	6 707 483,29	6 726 698,92
Naïade - Parc Ariane 3 1 rue Alfred Kastler - 78280 GUYANCOURT	30/06/2000	100,00 %					1 928 993,98
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY	29/02/2008	20,00 %	1 524,22	5 725 915,80	744 210,22	6 470 126,02	6 003 569,30
Le Campus zone nord 102 rue de Paris - 91300 MASSY	16/05/2008	20,00 %	2 718,75	14 000 000,00	220 896,47	14 220 896,47	14 259 091,91
Le Vectorial - 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %	5 363,80	17 152 600,00	399 066,18	17 551 666,18	17 386 411,43
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro - 92000 NANTERRE	31/08/2006	10,00 %	1 914,00	8 745 733,78	4 123 862,51	12 869 596,29	12 869 717,34
Le Carillon - 5-6 esplanade Charles-de-Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	25,00 %	4 511,23	33 000 000,00	1 210 994,54	34 210 994,54	34 476 896,45
Ileo - Horizon Seine - 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	36,00 %	6 360,73	23 942 695,91	17 488 355,34	41 431 051,25	40 878 071,25
41-43 rue Paul Bert 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/05/2005	100,00 %	1 036,61	3 775 424,00	799 647,54	4 575 071,54	4 577 471,54

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 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
Le Quintet D - 77-83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/06/2005	100,00 %	4 020,86	17 250 943,00	411 056,29	17 661 999,29	17 679 609,29
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	30,00 %	1 865,25	10 908 300,00	598 080,69	11 506 380,69	11 001 457,89
11 à 15 avenue André Morizet 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	29/12/2021	100,00 %	5 051,70	44 600 000,00		44 600 000,00	
100 rue Martre 92110 CLICHY	30/06/2003	100,00 %	2 132,11	6 582 458,00	234 735,38	6 817 193,38	6 784 408,66
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 Hub - 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	10,00 %	1 486,29	14 929 400,10		14 929 400,10	14 929 720,10
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	30/06/2003	50,00 %	8 537,65	32 204 873,79	18 078 515,58	50 283 389,37	49 568 329,35
Watt (ex. City Défense) 16-32 rue Henri Régnault - 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	20,00 %			1 139 609,49	1 139 609,49	358 734,54
le Cap Lendit 1-7 place aux Étoiles - 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	50,00 %	5 953,53	41 193 500,00		41 193 500,00	41 193 500,00
66-74 rue des Rosiers / 20 rue Louis Dain 93400 SAINT-OUEN	15/12/2020	100,00 %	4 102,70	32 150 000,00		32 150 000,00	32 150 000,00
Parc des Nations - 383-385 rue de la Belle Étoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	17/09/2002	100,00 %	1 264,50	2 965 302,65	45 717,09	3 011 019,74	3 020 959,11
Total bureaux			**112 387,00**	**601 246 872,82**	**62 725 536,51**	**663 972 409,33**	**577 620 648,73**
Santé et éducation							
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 santé et éducation			**4 577,60**	**27 200 000,00**		**27 200 000,00**	**27 200 000,00**
Immobilisation en cours							
Le Vectorial - 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %		1 733 873,20		1 733 873,20	
Watt (ex. City Défense) 16-32 rue Henri Régnault - 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	20,00 %	2 198,04	16 654 274,56	5 913 338,32	22 567 612,88	16 654 274,56
Wood E 181-185 avenue Jean Lolive - 93500 PANTIN	26/10/2021	100,00 %	5 860,00	13 180 200,00		13 180 200,00	
Total immobilisation en cours			**8 058,04**	**31 568 347,76**	**5 913 338,32**	**37 481 686,08**	**16 654 274,56**
Total général			**125 022,64**	**660 015 220,58**	**68 638 874,83**	**728 654 095,41**	**621 474 923,29**

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 SMART UP	25,00 %
PARK AZUR	25,50 %
LF AXIALYS	24,99 %
LF MAILLOT 2000	27,00 %
LF VISION 17	40,00 %
LF MALAKOFF DANTON	30,00 %
LF ENERGIE +	36,49 %
SCI ISSY SHIFT	14,33 %
LF BOIS COLOMBES	45,00 %

SCI	Quote-part détenue
LF CHATILLON	30,00 %
LF CITYSCOPE	10,00 %
LF EDO	59,99 %
LF GRAND LYON	25,00 %
LF LES VILLAGES	60,00 %
LF OPEN	34,98 %
LF VALMY	66,99 %
NEUILLY CRYSTAL PARK	5,09 %

12/ 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 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux							
Le Smart'Up - 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215,40	143 195 950,79		143 195 950,79	143 590 707,07
Total SCI LF SMART UP			**23 215,40**	**143 195 950,79**	**0,00**	**143 195 950,79**	**143 590 707,07**
Park Azur - Bât. A - 97-105 Avenue Pierre Brossolette 92120 MONTROUGE	17/12/2019	100,00 %	24 160,40	194 499 216,35		194 499 216,35	196 541 684,35
Total SCI PARK AZUR			**24 160,40**	**194 499 216,35**	**0,00**	**194 499 216,35**	**196 541 684,35**
Axialys 1 et 2 - 275-276 avenue du Président Wilson - 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324,00	153 117 680,59		153 117 680,59	155 453 418,40
Total SCI LF AXIALYS			**24 324,00**	**153 117 680,59**	**0,00**	**153 117 680,59**	**155 453 418,40**
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	136 653 291,64		136 653 291,64	137 651 559,95
Total SCI LF MAILLOT 2000			**7 572,56**	**136 653 291,64**	**0,00**	**136 653 291,64**	**137 651 559,95**
Vision 17 5-19 Boulevard du Fort de Vaux - 75017 PARIS	06/03/2020	100,00 %	10 096,90	117 200 444,23		117 200 444,23	118 107 869,37
Total SCI LF VISION 17			**10 096,90**	**117 200 444,23**	**0,00**	**117 200 444,23**	**118 107 869,37**
Malakoff Danton - 55 boulevard Charles-de-Gaulle 92240 MALAKOFF	21/07/2020	100,00 %	22 883,10	195 878 483,00		195 878 483,00	164 788 501,00
Total SCI LF MALAKOFF DANTON			**22 883,10**	**195 878 483,00**	**0,00**	**195 878 483,00**	**164 788 501,00**
Ampère E+ - 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE-LA DEFENSE	24/12/2019	100,00 %	14 219,40	95 281 423,48		95 281 423,48	93 844 245,44
Total SCI LF ÉNERGIE +			**14 219,40**	**95 281 423,48**	**0,00**	**95 281 423,48**	**93 844 245,44**
Le Shift - 25-45 rue du Colonel-Pierre-Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	21/01/2021	100,00 %	47 213,00	614 662 554,45		614 662 554,45	
Total SCI ISSY SHIFT			**47 213,00**	**614 662 554,45**	**0,00**	**614 662 554,45**	**0,00**
Le Prisme 125 avenue de Paris - 92320 CHÂTILLON	21/10/2021	100,00 %	15 399,70	110 571 424,56		110 571 424,56	
Total SCI LF CHÂTILLON			**15 399,70**	**110 571 424,56**	**0,00**	**110 571 424,56**	**0,00**
Le Cityscope 3 Rue Franklin - 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	38 623,70	156 786 984,33		156 786 984,33	161 298 801,59
Total SCI LF CITYSCOPE			**38 623,70**	**156 786 984,33**	**0,00**	**156 786 984,33**	**161 298 801,59**
Colombia 64 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES	27/11/2019	100,00 %	10 178,00	70 115 512,58		70 115 512,58	70 810 580,77
Cityzen B 9 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES	03/12/2019	100,00 %	7 857,10	61 993 274,12		61 993 274,12	62 452 476,90
Total SCI LF BOIS COLOMBES			**18 035,10**	**132 108 786,70**	**0,00**	**132 108 786,70**	**133 263 057,67**
Edo 3 allée de Grenelle - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	19/03/2021	100,00 %	10 889,20	132 727 099,72		132 727 099,72	
Total SCI LF EDO			**10 889,20**	**132 727 099,72**	**0,00**	**132 727 099,72**	**0,00**
Le Green 241 rue Garibaldi - 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433,12	50 265 653,69		50 265 653,69	50 907 819,96
Equinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207,40	52 031 233,20		52 031 233,20	52 570 022,72
Les Jardins du Lou 60 Avenue Tony Garnier - 69007 LYON	23/12/2021	100,00 %	16 236,70	77 744 053,90		77 744 053,90	
Total SCI LF GRAND LYON			**16 236,70**	**180 040 940,79**	**0,00**	**180 040 940,79**	**103 477 842.68**
Village 3 54 place de l'Ellipse - 92000 NANTERRE	04/03/2021	100,00%	6 765,90	74 621 235,17		74 621 235,17	
Total SCI LF LES VILLAGES			**6 765,90**	**74 621 235,17**	**0,00**	**74 621 235,17**	**0,00**
L'Open - 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00 %	9 381,00	100 426 536,88		100 426 536,88	102 209 991,22
Total SCI LF OPEN			**9 381,00**	**100 426 536,88**	**0,00**	**100 426 536,88**	**102 209 991,22**
Le Valmy - 24-42 rue de Valmy 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS	08/03/2021	100,00 %	16 840,30	132 507 128,91		132 507 128,91	
Total SCI LF VALMY			**16 840,30**	**132 507 128,91**	**0,00**	**132 507 128,91**	**0,00**
Crystal Park - 62 à 64 bis Boulevard Victor Hugo 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	30/07/2019	100,00 %	44 004,00	734 101 146,82		734 101 146,82	737 730 513,24
Total SCI NEUILLY CRYSTAL PARK			**44 004,00**	**734 101 146,82**	**0,00**	**734 101 146,82**	**737 730 513,24**

13/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 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 2021, 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 2021 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.

13/ 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 20 mai 2022

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

13/ 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 2021

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2021 :

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	7 046,50
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	119 089,80
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 2021 s'élève à 2 216 362,72 € 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 prélevé sur la prime d'émission s'élève à 13 986 208 € HT au titre de l'exercice 2021.

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 2021 s'élève à 311 227,50 € HT pour la commission de cession et à 3 364 029,01 € 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 2021.

Paris-La Défense, le 20 mai 2022

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain Giraud

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 2022 - Z20064 - Crédit photo : Depositphotos