RAPPORT ANNUEL 2022

SCPI
LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Label ISR



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

LF GRAND PARIS PATRIMOINE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 20 juin 2023









NOUVEAUTÉ

Depuis la crise sanitaire, nous avons constaté une baisse sensible de la fréquentation des assemblées générales.

Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne. Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos. Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.

Pour avoir accès à ces vidéos connectez-vous sur www.scpi-2023.la-francaise.com à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans votre email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022 8

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 22

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 24

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 26

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 30

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 32

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 34

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 36

11/ COMPTES ANNUELS 38

12/ ANNEXE 41

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 48

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 52

15/ ANNEXE RTS SFDR 56

1/ CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'activité en France s'est révélée plus résistante que prévu en 2022 dans un contexte difficile marqué par une forte inflation. En 2022, le Produit intérieur brut (PIB) a surtout bénéficié du rebond d'activité enregistré sur la seconde partie de 2021 en sortie de crise sanitaire; la croissance trimestrielle ayant ensuite été nettement moins dynamique. En effet, le PIB progresse de 0,1 % au quatrième trimestre par rapport au trimestre précédent, après +0,5 % au deuxième trimestre et +0,2 % au troisième trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2022, la croissance atteint ainsi 2,6 %.

Les différentes composantes de l'activité affichent des évolutions contrastées avec une consommation des ménages qui cale et un investissement des entreprises toujours solide.

Du côté des entreprises, l'investissement, déjà très dynamique au troisième trimestre, a affiché une nouvelle hausse de 1,2 % au quatrième trimestre. Autre facteur de soutien, le commerce extérieur a eu un impact positif sur la croissance avec des exportations diminuant moins vite que les importations.

La consommation des ménages, elle, a tiré nettement l'activité vers le bas, avec un repli de -0,9 % au quatrième trimestre. Cette baisse de la consommation est d'autant plus forte dans les secteurs les plus touchés par l'inflation. Ainsi, la consommation alimentaire recule une nouvelle fois, tout comme la consommation d'énergie du fait d'une conjonction de facteurs : grève dans les raffineries, efforts de sobriété énergétique et températures relativement douces en fin d'année.

Si l'inflation en France est restée en 2022 plus mesurée que dans le reste de l'Europe (+5,3 % en moyenne en 2022, +8,4 % dans la zone euro), grâce au mix énergétique nucléaire, elle devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle a commencé à refluer légèrement dès le début 2023.

Le ralentissement de la croissance déjà observé en fin d'année 2022 devrait se confirmer au premier trimestre 2023 et pourrait se traduire par un léger recul du PIB en début d'année 2023. Au second semestre 2023, la demande intérieure accélérerait légèrement, aidée notamment par le freinage attendu de l'inflation, mais la croissance resterait inférieure à son potentiel.

Au quatrième trimestre 2022, l'emploi salarié privé est resté globalement stable en France après sept trimestres consécutifs de nette hausse. Au total, 305 000 emplois ont été créés en 2022, ce qui correspond à une hausse de 1,5 % sur un an. Fin 2022, le taux de chômage s'élevait à 7,2 % en France, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008, si l'on excepte la baisse ponctuelle en « trompe l'œil » du deuxième trimestre 2020 pendant le premier confinement.

Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a relevé ses taux directeurs de 250 points de base au deuxième semestre 2022, portant le taux de dépôt à 2,0 %. Elle pourrait ajouter 100 points de base supplémentaires au premier semestre 2023, en fonction de l'évolution de l'inflation et des économies des pays de l'Union européenne. Dans ce contexte les taux souverains ont affiché des hausses record, avec une croissance de 290 points de base en 2022 pour l'OAT 10 ans. Ce dernier affichait un taux de 3,0 % en fin d'année 2022, contre 2,6 % pour le Bund allemand et 3,7 % au Royaume-Uni.

Source : INSEE, Crédit Agricole, BNP Paribas.



INVESTISSEMENT EN FRANCE

Avec 29,3 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise en France, le marché de l'investissement a globalement bien résisté à une année 2022 complexe. Toutefois, l'année a été scindée en deux, avec un point de bascule au troisième trimestre entre la concrétisation des transactions initiées avant le mouvement de hausse des taux longs et celles initiées après, dans un environnement financier mouvant. En effet, après avoir progressé lors de chacun des trois premiers trimestres de 2022, l'activité a significativement ralenti au quatrième trimestre, alors qu'il s'agit habituellement de la période la plus dynamique. Seuls 5,7 milliards d'euros ont ainsi été investis en France au quatrième trimestre, soit une baisse de 57 % par rapport à la même période en 2021.

Avec 14 milliards d'euros investis en 2022, le segment des bureaux représente 54 % des volumes investis sur le marché français contre deux tiers habituellement. Le marché a été affecté par le faible dynamisme de l'Île-de-France traditionnellement animé par les grandes transactions. Toutefois, la solidité du marché parisien tranche avec la baisse d'activité constatée en périphérie. Le marché des régions, lui, a mieux résisté et affiche une progression de 13 % sur un an. Sur l'ensemble de 2022, les volumes d'investissement en régions s'élèvent à un peu plus de 3 milliards d'euros. Si quelques villes moyennes jouissent d'une attractivité accrue, les volumes ont avant tout été portés par la signature d'opérations d'envergure dans les plus grandes métropoles. En 2023, les perspectives restent positives pour les marchés tertiaires régionaux : plus stables, moins exposés au télétravail et aux soubresauts de l'activité mondiale, leur offre reste généralement limitée. Ils profitent en outre des stratégies de diversification géographique d'acteurs français ou étrangers.

5,5 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des commerces en 2022, soit une hausse de 15 % par rapport à la moyenne décennale. Si 2021 avait été marquée par le retour des investisseurs sur cette classe d'actifs, la demande restait concentrée sur les pieds d'immeuble, les retail parks et les surfaces alimentaires. En 2022, l'attrait du commerce se confirme et s'étend à toutes ses typologies d'actifs de commerce. Les volumes d'investissement dans les retail parks ont atteint un niveau record en 2022, avec 1,5 milliard d'euros investis soit une hausse de 78 % par rapport à la moyenne décennale. Cette performance illustre la maturité des investisseurs face à cette classe d'actifs, qui conjugue attractivité des rendements pour des investisseurs chahutés par la nouvelle donne financière, attractivité des coûts d'occupation pour des enseignes accélérant la rationalisation de leur immobilier afin de préserver leur rentabilité, et attractivité des prix pour des consommateurs au pouvoir d'achat rogné par l'inflation.

Avec 6,5 milliards d'euros investis, le segment industriel (activité et logistique) totalise 25 % des volumes d'investissement d'immobilier tertiaire en France. La légère baisse de performance d'une année sur l'autre (-5 %) est à relativiser, compte tenu de l'année exceptionnelle qu'avait été 2021. Les investisseurs restent notamment attirés par le potentiel de réversion des loyers alimenté par le manque d'offres dans les bassins de consommation les mieux établis.

En 2023, les investisseurs devraient chercher à accroitre la résilience de leur patrimoine en diversifiant leurs portefeuilles. Ce rééquilibrage devrait favoriser les actifs alternatifs (notamment santé et résidentiel) dont les performances reposent sur des tendances structurelles long-terme décorrélées des cycles économiques.

En 2022, la hausse des taux obligataires a poussé à la hausse les taux de rendement immobilier. Pour autant, le marché n'a pas connu une décompression généralisée significative des taux mais plutôt des ajustements différenciés selon la qualité des actifs, leur taille, leur occupation locative et leur nature. L'attentisme prévaut chez les investisseurs, en attente d'une stabilisation des prévisions d'inflation et d'une plus grande lisibilité de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne à moyen terme. Fin décembre 2022, les taux de rendement prime pour les actifs bureaux s'établissaient à 3,25 % quand ceux des actifs logistiques s'établissaient à 4,0 % et ceux des pieds d'immeubles des commerces de centre-ville à 3,4 %.

Source : CBRE, MBE Conseil, Knight Frank.



1/ CONJONCTURE

BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

L'année 2022 s'est terminée de façon dynamique sur le marché locatif de bureaux francilien avec plus de 600 000 m² de bureaux commercialisés au cours du quatrième trimestre. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée de bureaux en Île-de-France s'élève à 2 108 300 m², affichant une hausse de 10 % par rapport à 2021. L'activité transactionnelle s'inscrit en hausse sur l'ensemble des segments de surface mais c'est sur les plus grandes transactions (supérieures à 5 000 m²) que la hausse est la plus significative.

L'intérêt des utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées s'est maintenu tout au long de l'année. Ainsi, elles concentrent 40 % de la demande placée dans la région du Grand Paris mais seulement 30 % dans Paris Intra-Muros, en raison du manque d'offres neuves ou restructurées dans la ville centre. Le désir de centralité des utilisateurs reste un marqueur fort du marché accentuant les contrastes entre secteurs géographiques ; les entreprises compensant les coûts plus élevés des localisations centrales par la réduction des surfaces prises à bail. Ainsi, la demande placée dans les secteurs les plus périphériques, avec une plus faible accessibilité, est toujours en retrait par rapport à sa moyenne long terme, alors que les localisations centrales affichent des volumes en hausse.

Malgré une belle dynamique transactionnelle, la vacance n'a cessé de croître tout au long de l'année pour atteindre 7,2 % en moyenne en Île-de-France au quatrième trimestre 2022. La situation reste très contrastée entre les différents secteurs franciliens. Le marché locatif de bureaux est aujourd'hui un marché à deux vitesses entre d'un côté les localisations centrales qui combinent demande élevée et vacance faible, et de l'autre les périphéries qui peinent à retrouver des niveaux de demande satisfaisants alors que leur offre continue à croître.

À l'image des autres indicateurs de marché, les valeurs locatives présentent des évolutions disparates au sein de la région du Grand Paris. Face à la faiblesse de l'offre, alimentée par une rareté du foncier, et au besoin de centralité des utilisateurs, les valeurs faciales prime des localisations centrales poursuivent leur tendance haussière. En revanche, dans la plupart des secteurs périphériques, les loyers connaissent des pressions baissières dues à une vacance élevée et à un relatif désintérêt des utilisateurs pour ces localisations. Les mesures d'accompagnement se maintiennent à un niveau élevé avec un fort contraste entre les localisations centrales où elles atteignent 17 % et les secteurs sur-offreurs où elles dépassent les 30 %.

Dans un contexte macro-économique extrêmement mouvant, la recherche d'optimisation des politiques immobilières tant en surface avec le déploiement du flex-office, qu'en coût d'occupation global avec la prise en compte des dépenses énergétiques, devrait nourrir une partie de la demande en 2023. Une demande plus qualitative serait portée par les nouvelles attentes des utilisateurs autour de thématiques fortes telles que l'hybridation des modes de travail et les enjeux de développement durable.

Source : CBRE, MBE Conseil, BNP Paribas Real Estate, JLL.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Demande placée	2 108 000 m²	1 916 000 m²	▲
Taux de vacance	**7,2 %**	**6,8 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**867 €/m²/an**	**805 €/m²/an**	▲

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Volume d'investissement France	29,3 Mds €	28,4 Mds €	▲
Bureau	14,4 Mds €	16,3 Mds €	▼
Commerce	5,5 Mds €	3,2 Mds €	▲
Logistique	6,2 Mds €	6,7 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Bureau Paris	3,25 %	2,60 %	▲
Bureau régions	3,50 %	3,50 %	=
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,40 %	3,05 %	▲
Retail parks	5,10 %	5,50 %	▼
Logistique	4,00 %	3,40 %	▲

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

BUREAUX EN RÉGIONS

L'activité des métropoles régionales n'a pas faibli en 2022. Le besoin de changement post-Covid et le souhait des grands utilisateurs de réorienter leur stratégie immobilière vers des actifs plus vertueux, flexibles et économes ont porté l'activité transactionnelle. Ainsi, avec près de 1,1 million de m² commercialisés dans les six principaux marchés, la demande placée en régions affiche une hausse de 14,5 % sur un an, à un niveau 17 % supérieur à la moyenne décennale. Au-delà de la diversité et de la stabilité du tissu économique local, moins sensible à la conjoncture internationale, cette performance est marquée par le retour des grandes transactions qui ont représenté plus de 50 % des surfaces commercialisées. À la faveur des précommercialisations et des clés en main en nette progression, la part des actifs neufs ou restructurés atteint 60 % des volumes signés.

La consommation de surfaces liée à cette dynamique induit une baisse sensible de l'offre immédiate, qui affiche un recul de 8 % sur un an malgré une légère hausse au quatrième trimestre. Fin décembre 2022, l'offre immédiatement disponible était inférieure à la demande placée observée en 2022. Toutefois, certaines métropoles ont vu leur offre augmenter suite à des livraisons conséquentes et des opérations d'aménagement d'envergure à l'image de l'OIN (Opération d'Intérêt Nationale) de Bordeaux Euratlantique. L'appétence des utilisateurs pour les actifs de dernière génération provoque un asséchement de l'offre neuve et peut impacter l'activité des métropoles régionales par manque d'offres adaptées. Les taux de vacance restent contenus, s'établissant à 3,4 % à Bordeaux, 4,5 % à Lyon et 5,7 % à Lille. Les localisations centrales, qui combinent une très bonne accessibilité et la présence des fonctions décisionnelles connaissent de fortes tensions à l'offre.

Dans ce contexte les valeurs prime connaissent des tensions haussières, notamment dans les localisations centrales. Les marchés les plus établis que sont Lyon, Marseille et Lille affichent des loyers supérieurs à 300 euros quand les autres métropoles régionales affichent des valeurs prime comprises entre 220 et 260 euros. Des pressions à la baisse des loyers faciaux sont observées sur les immeubles moins récents et/ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ou amenée à significativement progresser à court-terme.

Source : JLL, CBRE.



SANTÉ EN EUROPE

Si l'immobilier de santé reste un marché de spécialistes, il n'a cessé de se consolider et de se professionnaliser ces dernières années. En 2022, 11 milliards d'euros ont été investis, en Europe, dans l'immobilier de santé, un volume en retrait sur un an mais qui reste 8 % supérieur à sa moyenne sur les cinq dernières années. Les deux plus grands marchés ont été une fois de plus l'Allemagne avec un volume d'investissement 2022 de 2,4 milliards d'euros, et le Royaume-Uni avec 1,8 milliard d'euros, tandis que la France affichait plus de 1,4 milliard d'euros investis et la Finlande 1,5 milliard d'euros.

Les actifs de santé sont plébiscités par les investisseurs en raison de taux de remplissage élevés, de loyers sécurisés et de cash flows récurrents. L'immobilier de santé remplit en outre les critères d'un investissement refuge grâce à des fondamentaux solides basés sur des tendances long-terme comme la démographie, le vieillissement de la population européenne et l'augmentation des maladies chroniques. La demande se concentre sur des bâtiments durables peu énergivores abritant des concepts de soins de proximité et d'habitats innovants. L'augmentation des coûts de construction et du coût de la dette pourrait venir freiner la production d'actifs de santé neufs alors que la demande de programmes de qualité, notamment pour répondre aux besoins de la population vieillissante en Europe, s'accroît.

Comparativement aux autres classes d'actifs traditionnels, la santé offre des taux de rendement plus attractifs, qui s'échelonnent entre 4,5 % et 6,5 % en Europe. Ils sont également considérés comme plus résilients. Ainsi, en 2022 les taux de rendement des cliniques sont restés stables en France et ont augmenté de 40 points de base aux Pays-Bas alors que ceux des classes d'actifs traditionnels augmentaient, en moyenne, sur la même période, de 45 points de base en France et 70 points de base aux Pays-Bas.

Source : CBRE.



2/ FICHE D'IDENTITÉ



Type de SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

Siège social
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

Date de création
13 octobre 1999

N° d'immatriculation au RCS
424 708 782 RCS Paris

Date de dissolution statutaire
13 octobre 2089

Capital social effectif au 31/12/2022
707 340 450 euros

Capital plafond statutaire
955 500 000 euros

Visa AMF
SCPI n° 18-25 du 21 août 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
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Franck MEYER
David RENDALL
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance
Patrick RIVIÈRE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de 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 BRISÉES
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 PÉRENNITÉ 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/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2022	COLLECTE BRUTE 2022	INVESTISSEMENTS AEM[2]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,53 %	278,8 M€	257,4 M€	1,9 M€

[1] 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.
[2] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

L'attractivité commerciale de LF Grand Paris Patrimoine en 2022 s'est confirmée avec une collecte nette record de près de 202 millions d'euros. Le plan d'arbitrage s'est limité, quant à lui, à la cession d'un seul actif situé à Roissy-en-France (95) pour un montant total de 1,9 millions d'euros.

Les nouvelles ressources issues de la collecte et de l'arbitrage ont permis à votre SCPI de porter son exposition au Grand Paris à 93 % avec 7 opérations d'investissement pour 257,4 millions d'euros. La hausse des taux survenue au cours de l'été 2022, qui a freiné le recours au financement bancaire, a généré une légère baisse du ratio d'endettement à 31,55 % au 31 décembre 2022.

L'année 2022 a été également marquée par la livraison et le remplissage de 2 actifs acquis en VEFA[3] ainsi qu'une activité locative soutenue avec près de 30 000 m² reloués et une surface en exploitation qui s'élève désormais à 233 424 m² (+20 000 m² par rapport à 2021). Le bilan commercial négatif a été compensé partiellement par l'arbitrage des surfaces vacantes de l'actif de Roissy-en-France (95) et s'accompagne donc d'une stabilité des indicateurs immobiliers à de bons niveaux avec un taux d'encaissement revenu au niveau d'avant Covid, proche de 100 % :

- un taux d'occupation physique moyen à 90,5 % ;
- un taux d'occupation financier (ASPIM) moyen de l'année en hausse à 96,1 % (vs. 95,1 % en 2021) ;

Fin 2022, nous avons observé en France, dans un marché immobilier baissier, une bonne résistance des valeurs pour les actifs de bureaux centraux (Île-de-France et régions) qui constituent une part importante du portefeuille de LF Grand Paris Patrimoine. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est quasi stable (-0,27 %) par rapport à l'exercice précédent. Cependant, la valeur de réalisation de la part de la SCPI se déprécie à 280,41 euros (vs. 288,84 euros en 2021), 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 permis de maintenir les revenus distribués à 14,04 euros par part équivalent à un taux de distribution (méthode ASPIM) de 4,53 %.

La société de gestion prévoit pour 2023 de maintenir ce niveau de distribution à 14,04 euros par part qui s'appuie notamment sur un patrimoine de qualité et d'importantes réserves (autour de 9 mois de distribution en fin d'année).

En 2023, votre SCPI devrait connaître un maintien de son succès commercial avec une collecte brute attendue en ligne avec 2022. Votre SCPI recherchera également des opportunités d'arbitrages. Ces nouvelles ressources lui permettront de diversifier son patrimoine avec de nouvelles acquisitions ciblées sur le secteur de la santé, les résidences gérées et les écoles.

[3] VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement.

Deux ans après l'obtention du label ISR, nous sommes heureux d'annoncer une amélioration des scores des actifs en portefeuille de notre SCPI LF Grand Paris Patrimoine avec un score moyen de la poche Best In Progress passant de 47 à 68 sur une note maximale de 100. La SCPI est composée d'actifs dits « BIC, Best in Class », dont les caractéristiques durables correspondent aux meilleurs standards de place et d'actifs dits « BIP, Best in Progess » pour lesquels nous avons pris l'engagement d'améliorer significativement les caractéristiques durables.

Ces performances sont le résultat de nombreux plans d'actions déployés par les équipes d'Asset Management de La Française Real Estate Managers visant à améliorer le confort des occupants de nos actifs tout en réduisant les sources de pollution liées à leur occupation. **Parmi les résultats les plus notables, citons la réduction des consommations d'énergie de 12 %, la réduction des émissions de gaz à effet de serre de 27 %, l'installation de bornes pour véhicules électrique et d'emplacements vélos sur 89 % de nos immeubles ou un meilleur suivi de la qualité de l'air et de l'eau sur 79 % de nos immeubles.** Soulignons en outre un impact économique associé à ces réductions de consommations qui bénéficiera directement aux locataires du patrimoine.



Ces résultats concrets illustrent l'impact positif de notre stratégie ESG déployée dans le cadre du label ISR depuis 2 ans. Ces 2 dernières années ont également été marquées par l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations européennes qui doivent encore faire l'objet de nombreuses clarifications afin de parvenir à leur objectif notamment en matière de transparence pour les produits d'épargne ESG proposés par les sociétés de gestion à leurs clients.

Un rapport annuel ESG (Environnement Social et Gouvernance) couvrant la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022 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 troisième rapport de gestion ESG de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine est l'occasion de vous présenter nos actions et vous informer sur nos perspectives.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	707 340 450 €
Nombre de parts	4 715 603
Capitalisation	1 461 836 930 €
Nombre d'associés	11 856

Prix de souscription par part au 1er janvier 2022	310,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2022	310,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2022	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2022	285,20 €

	2022 (en euros)	2021 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	98 365 545,60	89 811 208,01
dont loyers	31 961 862,54	29 098 853,35
Total des charges	47 910 713,72	46 235 918,51
Résultat	50 454 831,88	43 575 289,50
Distribution	59 670 494,91	50 887 625,79
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	707 340 450,00	609 701 100,00
Total des capitaux propres	1 272 712 113,56	1 101 955 292,04
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	1 446 033 028,85	1 236 822 341,69

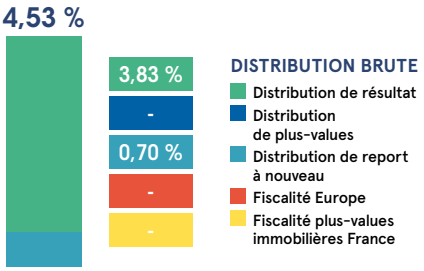
	Global 2022 (en euros)	Par part 2022 (en euros)
Autres informations		
Résultat	50 454 831,88	11,87[1]
Distribution	59 670 494,91	14,04[1]

[1] Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 914 849 516,44	406,07
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 494 530 694,66	316,93

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (EN EUROS PAR PART)

Distribution	
Distribution de l'exercice 2022[1] (A)	**14,04**
dont distribution de résultat	11,87
dont distribution de plus-values	-
dont distribution de report à nouveau	2,17
Fiscalité payée par le fonds (B)	**-**
Fiscalité Europe	-
Fiscalité plus-values immobilières France	-
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**14,04**



Taux de distribution	
Taux de distribution 2022[2] (C)	**4,53 %**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2021	288,84
Valeur de réalisation 2022	280,41
Variation valeur de réalisation (D)	**-2,92 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier[3] (C)+(D)	**1,61 %**

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	5,19 %
10 ans	4,76 %
15 ans	3,69 %

[1] Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
[2] 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.
[3] Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	1 446 033 028,85
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(173 320 915,29)
Valeur comptable	**1 272 712 113,56**
Valeur comptable ramenée à une part	**269,89**

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	1 494 530 694,66
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(172 211 191,93)
Valeur de réalisation	**1 322 319 502,73**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**280,41**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	1 322 319 502,73
Frais d'acquisition des immeubles	110 894 177,54
Commission de souscription	126 372 058,42
Valeur de reconstitution[1]	**1 559 585 738,69**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**330,73**

[1] Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

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

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] EN DIRECT
34

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI
25

SURFACE EN EXPLOITATION
233 424 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
23 245 m²

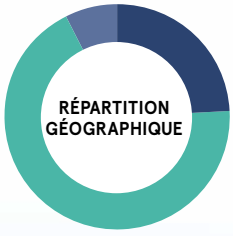
[1] Détenus au 31/12/2022.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2022



Bureaux
96,21 %

Santé et éducation
3,79 %



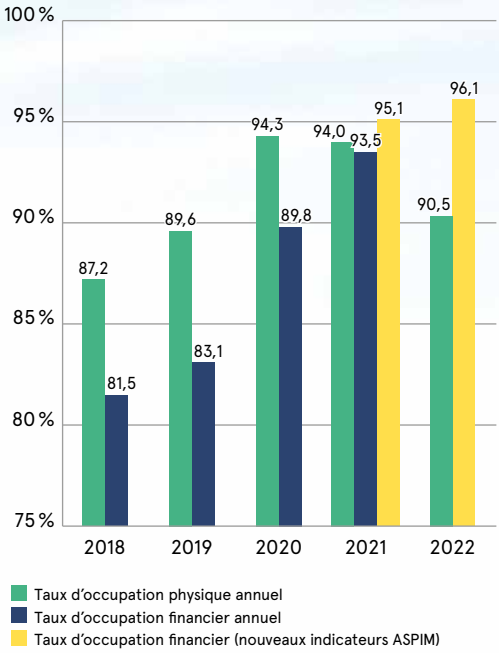
Paris
24,27 %

Île-de-France
68,43 %

Régions
7,30 %

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 2022



Locaux occupés
91,3 %

Locaux occupés sous franchise
2,8 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
2,0 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire
3,9 %

CONCENTRATION LOCATIVE

204
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

53 %
des loyers

5
principaux locataires

20,5 %
des loyers



AGENCE CENTRALE DES ORGANISMES DE SÉCURITÉ SOCIALE
4,8 %

NESTLÉ FRANCE
4,6 %

TRANSDEV GROUP
4,3 %

CAMPUS CYBER
3,7 %

EDF
3,1 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
5,6 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX DES 5 PRINCIPAUX ACTIFS (EN LOYER FACIAL)

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Le Valmy - MONTREUIL-SOUS-BOIS (93)	2,4
Le Shift - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	9,0
Edo - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	3,4
106-108 rue La Boétie - PARIS (75008)	2,2
Campus Cyber - PUTEAUX (92)	8,4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2022

En 2022, LF Grand Paris Patrimoine a réalisé 7 investissements pour un montant immobilier de

257,4 M€ HT AEM[1]

26,9 M€
pour des acquisitions en direct

230,5 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

75020 PARIS
44 RUE ALPHONSE PENAUD

Il s'agit d'un immeuble de bureaux en R+4 restructuré en 2019 développant 2 848 m². Cet actif est situé au cœur du 20e arrondissement, à proximité des lignes de métro 3 et 3b. L'immeuble se trouve à proximité de « La Campagne à Paris », zone résidentielle recherchée, non loin de l'Avenue Gambetta et du célèbre studio d'enregistrement Ferber.

Cet actif labellisé BREEAM niveau Good présente des plateaux climatisés allant de 350 à 620 m². Il possède également 18 emplacements de stationnement au niveau du sous-sol. Loué à 100 % à 3 locataires, il a été acquis pour 26,9 M€ AEM[1].

Surface : **2 848 m²**
Investissement de la SCPI : **26 867 800 €**
QP SCPI[2] : **100 %**
Signature : **20/07/2022**

BUREAUX



INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

92270 BOIS-COLOMBES
ALPHABET – RUE DU BOIS-COLOMBES

L'actif est situé à Bois-Colombes, au pied de la gare du transilien L « Bécon-les-Bruyères » qui relie Saint-Lazare en 10 min et en face de la future gare de métro du Grand Paris ligne 15.

L'immeuble « Alphabet », signé Wilmotte & Associés, développe une surface de 20 275 m² en R+8 dont 19 230 m² de bureaux. Il dispose de 169 emplacements de stationnements, 12 emplacements 2 roues, d'un local vélo de 307 m², d'un RIE, d'un espace de coworking et bénéficie de terrasses à chaque niveau. Il disposera des labels et certifications suivantes : HQE très performant, Breeam Very Good, Wiredscore Gold, Osmoz ainsi qu'une performance énergétique RT 2012 – 41%. L'ensemble, qui sera livré le 31 mai 2023 est pré-loué à 100% dans le cadre d'un bail de 9,5 années fermes à la société Sagemcom. Cet actif a été acquis pour 190,4 M€ AEM[1] et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 39,26 %.

Surface : **20 275 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **46 988 000 €**
Au 31/12/2022, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 40,00 % de la SCI LF Alphabet.
Signature : **10/06/2022**

BUREAUX



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

PARIS
PORTEFEUILLE CADUCÉE

Il s'agit d'un portefeuille comportant trois actifs.

- Le premier est un pied d'immeuble détenu en copropriété, situé 94 rue Broca à Paris (75013), qui accueille un centre de santé de 975 m² et un magasin d'optique et d'audition de 60 m². Le centre comporte 19 cabinets médicaux à la pointe de la technologie (dont un centre spécialisé dans les pathologies de la rétine). L'ensemble est loué à 100 % à La Mutuelle Générale.
- Le second se situe 12 rue Armand Moisant à Paris (75015). Il s'agit d'un immeuble de 2 415 m² détenu en pleine propriété (ERP 3e catégorie), à usage de centre de santé, qui s'élève sur un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée et 6 étages. Doté d'un plateau technique à la pointe de l'innovation, le centre propose de nombreuses spécialités médicales (cardiologie, dermatologie, gynécologie, gastro-entérologie, neurologie, ORL...) et notamment un centre complet d'imagerie médicale. L'immeuble est loué à 100 % à La Mutuelle Générale.
- Le troisième se situe 10 rue Armand Moisant à Paris (75015). Il s'agit d'un magasin d'optique et d'audition en pied d'immeuble de 254 m², détenu en copropriété et loué à La Mutuelle Générale.

Le portefeuille, acquis en sale and lease back pour 42,0 M€ AEM[1] et financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 40 %, est 100 % loué en vertu de 4 baux commerciaux ayant pris effet le jour de la transaction pour une durée de 10 ans dont 9 ans fermes.

Surface totale : **3 644 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **5 136 000 €**
Au 31/12/2022, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 20 % de la SCI LF Caducée.
Signature : **29/09/2022**

SANTÉ



12 rue Armand Moisant - 75015 Paris



10 rue Armand Moisant - 75015 Paris



94 rue Broca -75013 Paris

92240 MALAKOFF
LE WELLCOME – 8 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Il s'agit d'un immeuble de bureaux en R+6 en VEFA, développant 14 257 m² de surface utile. Cet actif est situé en première couronne Sud, au pied du métro Châtillon-Montrouge (ligne 13 Saint-Denis-Montrouge), du tramway T6 et du futur hub de la ligne 15. L'immeuble offre des prestations de qualité et disposera de 660 m² de terrasses dont un rooftop ainsi que 1 360 m² de jardins paysagers situés au rez-de-jardin et accessibles depuis un RIE/café/espace coworking en style loft, vrai lieu de rencontre et de convivialité pour les occupants. Il dispose également d'un auditorium et d'une salle de sport

L'actif sera certifié HQE Bâtiment durable « Très performant », BREEAM « Very Good » et bénéficiera également des labels Osmoz et WiredScore. Il sera loué à 71 % à AXA à la livraison de l'actif pour une durée de 9 ans fermes. Cet actif a été acquis pour 111,7 M€ AEM[1] et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 44,42 %.

Surface : **14 257 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **44 702 000 €**
Au 31/12/2022, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 70,00 % de la SCI LF Wellcome.
Signature : **12/07/2022**

BUREAUX



[1] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

92800 PUTEAUX
CAMPUS CYBER – 5/7 RUE BELLINI

Il s'agit d'un immeuble de bureaux situé à la Défense, 1er quartier d'affaires européen, sur les bords de Seine de la commune de Puteaux. Il est facile d'accès grâce à la station de métro ligne 1 « Esplanade de la Défense » à 200 m et la proximité du hub de transports de la Défense : RER A, Transilien L et U, tramway T2.

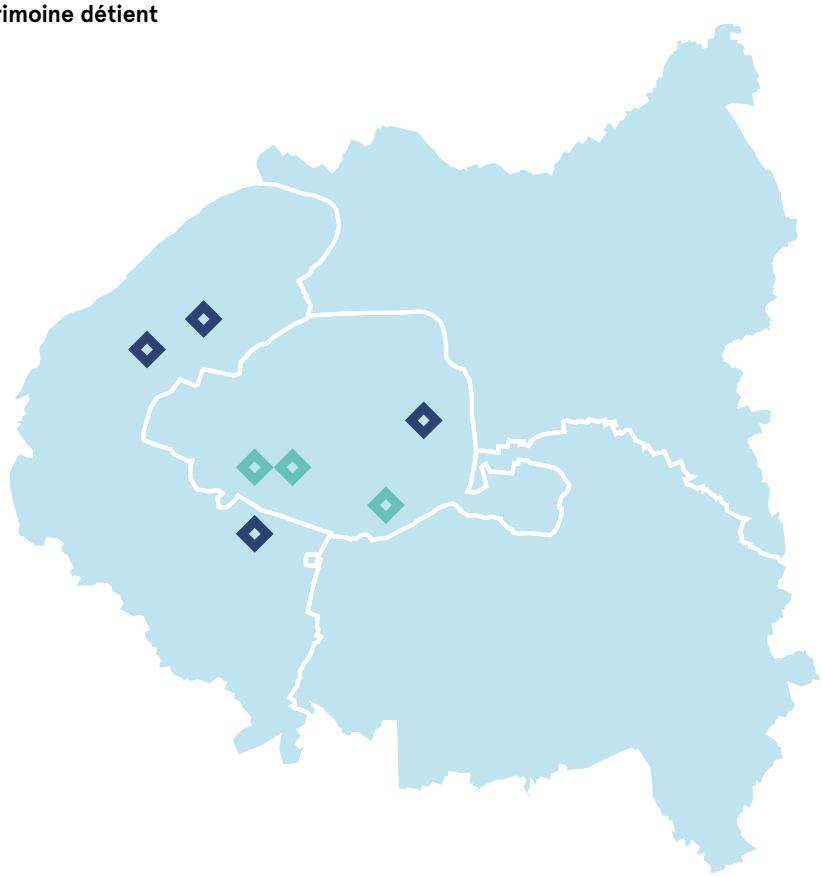
C'est un immeuble de 26 447 m², élevé en R+13 sur 5 niveaux de sous-sol. Il est conçu autour de plateaux de 18 m, avec 2,70 m de hauteur libre et propose de nombreux services : sky bar, showroom et un concept de restauration. L'immeuble possède des emplacements vélos et des bornes de recharges électriques. Il est très efficient sur le plan environnemental et possède les labels et certifications suivantes : NF HQE Exceptionnel, Effinergie +, Wiredscore Platinium, BREEAM Excellent, Well Silver et une performance énergétique équivalente à la RT 212 moins 41 %.

Le « Campus Cyber » est entièrement loué à la SAS Campus Cyber composée à 45 % de l'État Français (via l'APE, l'Agence des Participations de l'État) et à 55 % de grands groupes privés (Orange Cyber Défense, Bull, Capgemini, Thales, Sopra Steria, Wavestone...). Cet actif a été acquis pour 322,7 M€ AEM[1] et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 21,64 %.

Surface : **26 447 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **53 535 950 €**
Au 31/12/2022, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine détient 21,00 % de la SCI LF Campus Cyber.
Signature : **29/07/2022**

BUREAUX





[1] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2022

En 2022, LF Grand Paris Patrimoine a cédé 1 actif pour un montant total de près de 1,9 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[1] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[1]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2021 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2021 (euros)	Prix de cession brut (euros)
25/05/22	Parc des Nations 383-385 rue de la Belle Étoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	100	1 265	1 265	17/09/02	3 011 020	1 687 927	1 885 520
Total général				**1 265**	**1 265**		**3 011 020**	**1 687 927**	**1 885 520**

[1] Quote-part de la SCPI.

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2022

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP[1] (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Renégociation	Le Cap Lendit 1-7 place aux Étoiles 93000 SAINT-DENIS	BUR	11 811	9 992	4 996 *50 %*	07/2022	ÉTABLISSEMENT PUBLIC SNCF : nouveau bail commercial 6/9 ans.
Location	Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	BUR	6 783	4 826	1 737 *36 %*	03/2022 04/2022 07/2022 09/2022	270 m² CARTE BLANCHE PARTENAIRES : bail commercial 9 ans, 466 m² GIE MARBEUF : bail commercial 6/9 ans, 677 m² HIPTOWN EXPLOITATION : 2 baux commerciaux 2/9 et 3/9 ans, 325 m² HAPNN : bail commercial 4/9 ans.
Renouvellement	96 rue Édouard Vaillant 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	2 646	2 646	2 646 *100 %*	01/2022	CT FINANCES : avenant renouvellement 3/6/9 ans.
Location	Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	5 492	1 977 *36 %*	04/2022 10/2022 12/2022	439 m² ZTE FRANCE SASU : bail commercial 6/9/10 ans, 191 m² CMR CHIRURGICAL : bail commercial 6/10 ans, 1 347 m² TESSI DOCUMENTS SERVICES : bail commercial 6/10 ans.
Renouvellement	Parc Activités St Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	BUR	5 866	5 866	2 347 *40 %*	07/2022	ALTEN : avenant de renouvellement 3/6/9 ans.
Location	Maillot 2000 - 6e étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	1 154	1 059	1 059 *100 %*	09/2022	AVANTY : bail commercial 6/9 ans.
Report congé	106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	BUR	5 147	364	364 *100 %*	09/2022	PRÊT À MANGER : avenant de report de congé jusqu'à 03/2024.
Location	Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	BUR	17 075	625	312 *50 %*	03/2022	GENDARMERIE NATIONALE : bail civil 3/6/9 ans.
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Maintien en place	Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	4 498	1 642 *36,5 %*	12/2022	SOGEPROM : renonce à son congé et se maintient en place.
Renouvellement Location	Equinox 129 rue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	2 664	666 *25 %*	04/2022 08/2022 12/2022	124 m² BOUYGUES : renouvellement 3/6/9 ans, 126 m² KAIZEN SOLUTIONS : bail commercial 3/6/9 ans, 270 m² AXERIA IARD : bail commercial 6/9 ans, 146 m² TENNAXIA : bail commercial 6/9 ans.
Renégociation Renouvellement	Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	BUR	11 433	11 360	2 840 *25 %*	06/2022 10/2022	491 m² SECAFI : nouveau bail 3/6/9 ans, 2 349 m² ÉTABLISSEMENT DE L'ARS : nouveau bail civil 9 ans.

[1] Quote-part de la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2022

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	7 140	2 571 *36 %*	12/2021	REED MIDEM 2 132 m² MEOTEC 438 (1er étage).
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	BUR	26 819	20 977	4 195 *20 %*	12/2021	VINCI RUEIL GESTION (2 baux) : restructuration.
Maillot 2000 - 6e étage 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	BUR	1 154	1 154	1 154 *100 %*	07/2022	SOCIETE WALTERS PEOPLE.
Wanna 45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 217	5 961	1 788 *30 %*	12/2021	PIERRE FABRE : restructuration.
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 103	3 008	902 *30 %*	11/2022	THALES.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	5 509	2 011 *36,5 %*	12/2022	GENEGIS I (Groupe Société Générale).

[1] Quote-part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2022, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 23 245 m² (11 301 m² fin 2021) et se répartissent comme suit :

Paris	615 m²	3 %
Île-de-France	21 343 m²	91 %
Régions	1 287 m²	6 %
Europe	-	-

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2022 un loyer potentiel de 5,2 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2022 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP[1] (m²) (%)	Commentaires
Dont actifs en direct					
Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnault - 92400 COURBEVOIE	BUR	10 990	10 990	2 198 *20 %*	Contacts en cours avec plusieurs sociétés - Stratégie multilocataire.
Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	6 751	2 430 *36 %*	Outils de communication déployés y compris une marketing suite. Offre Wellcome by La Française[2].
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 103	7 103	2 131 *30 %*	Marché locatif atone sur Vélizy. Arbitrage prévu en 2023.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	5 872	2 143 *36,5 %*	Contact en cours pour 657 m² en bail agile[2]. Extension en cours sur 237 m² avec le locataire ECOSYSTEM.
Wellcome 172-174 boulevard Camelinat - 92240 MALAKOFF	BUR	14 257	4 105	2 874 *70 %*	Immeuble livré le 31/10/2022. Garantie locative en cours. Pas de contact à ce jour.
Equinox 129 avenue Felix Faure - 69000 LYON	BUR	10 207	3 258	815 *25 %*	Des visites et des contacts en cours. Stratégie de relocation à la division. Offre Wellcome by La Française[2].
Le Colombia 64 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES	BUR	10 178	1 268	571 *45 %*	Pas de contact à ce jour. Reste un petit lot au RDC et un au 1er soit 1 268 m² (100 %).
Dont actifs en restructuration					
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	26 819	5 364 *20 %*	Libération Vinci Construction le 31/12/2021. Contrat de promotion immobilière signé le 7/05/2021. Démolition achevée. Travaux neufs en cours pour une livraison prévue au 1er trimestre 2025.
Wanna 45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 267	5 950	1 785 *30 %*	Libération Pierre Fabre le 31/12/2021. Contrat de promotion immobilière signé le 14/12/2021. Restructuration lourde en cours pour une livraison prévue au 2e trimestre 2024.

[1] Quote-part de la SCPI.
[2] Découvrez l'offre Wellcome By La Française : https://wellcome.la-francaise.com/

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 31/12/2022 au 29/06/2023) portent sur 4 897 m², soit 2,10 % de la surface en exploitation (233 424 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct						
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	7 966	797 *10 %*	05/2023	440 m² MARIGNAN, 357 m² TRANSCOVO, Deux contacts en cours sur le 8e étage - Définition de la stratégie des travaux en cours.
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	5 413	1 896	474 *25 %*	12/2022 01/2023	191 m² FUGRO, 283 m² MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE, Travaux de remise en état locatif.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Axialys 1 et 2 276/275 avenue du Président Wilson 3200 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	24 324	13 507	3 377 *25 %*	04/2023	DGI au 02/04/2023. Maintien en place signé aux mêmes conditions 3/6/9 ans.

[1] Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 128 723,42 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 25 585,24 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 103 138,18 euros.

Au 31 décembre 2022, la provision pour créances douteuses s'établit à 107 996,79 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-contre reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretiens, aménagements et installations, créations d'immobilisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour gros entretiens existant au 31 décembre.

2022	En euros
Travaux réalisés	6 842 096,68
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 109 723,36

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
100 rue Martre	CLICHY	Création chauffage ventilation climatisation au 4e étage	168 308,20
Le Carillon - 5-6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Réalisation de deux escaliers de secours extérieurs, création de descentes eaux usées et cabines sanitaires	27 701,73
Ileo - 27-33 quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Installation d'un banc de charge pour un groupe électrogène	11 158,56
Le Campus - 102 rue de Paris	MASSY	Aménagement d'une salle au 1er étage dédiée à un espace services	11 080,00
Maillot 2000 - 251 boulevard Péreire	PARIS	Honoraires études techniques sur création chauffage ventilation climatisation	5 500,00

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Wanna - 45 rue Abel Gance	BOULOGNE-BILLANCOURT	Actif en restructuration	2 065 061,08
Carré Feydeau - 5-9 rue Feydeau	PARIS	Actif en restructuration	499 332,51
Le Watt - 16-40 rue Henri Régnault	COURBEVOIE	Actif en restructuration	413 000,20

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Crisco - 7 avenue de la Cristallerie	SÈVRES	Études et travaux d'aménagements espaces Co-working	510 598,82
Le Quintet D - 77-83 rue Édouard Vaillant	BOULOGNE-BILLANCOURT	Remise en état 1er étage, peinture, électricité, sols, chauffage	331 031,09
Atrium Part Dieu - 107-109 boulevard Vivier Merle	LYON	Remise en état locaux suite au départ locataire CARSAT et participation financière locataire CIBAIL	247 731,50
Le Campus - 102 rue de Paris	MASSY	Réfection étanchéité des deux patios avec escalier et jardinières	44 917,83

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Carré Feydeau - 5-9 rue Feydeau	PARIS	Ravalement de façade côté rue Feydeau	74 234,83
Campus Bellevue - 20-32 rue Bellevue	PARIS	Démontage des deux chaudières	63 998,03
145 avenue Parmentier	PARIS	Études préliminaires et diagostics amiante, plomb, avant travaux	37 940,24
Ileo - 27-33 quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Marquage parking suite réserves de la comission de sécurité	13 742,28
Maillot 2000 - 251 boulevard Péreire	PARIS	Honoraires assistance maîtrise d'œuvre	11 650,44

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Ileo - 27-33 quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Études techniques sur travaux à envisager en sous-sol, désembouage partiel des plafonds, fourniture et pose de luminaires de type led	72 968,23
Le Crisco - 7 avenue de la Cristallerie	SÈVRES	Remise en état des pierres agrafées au niveau de l'escalier	14 590,00
100 rue Martre	CLICHY	Rénovation parties communes, hall et paliers d'étages	13 097,80



EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine présente au 31 décembre 2022 une valorisation globale de 1 914 849 516 euros hors droits, dont 885 495 045 euros d'actifs détenus en direct et 1 029 354 471 euros d'actifs détenus au travers de SCI. La valeur est en retrait de -0,27 % à périmètre constant par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, la surface du patrimoine de LF Grand Paris Patrimoine est de 246 962 m² (VEFA incluses).

Répartition par nature de locaux



Bureaux
95,61 %

Santé et éducation
4,39 %

Répartition géographique



Paris
16,23 %

Île-de-France
70,23 %

Régions
13,54 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022[1]

	Bureaux	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	425 607 226,03	39 042 360,16	464 649 586,19	24,27 %
Île-de-France	1 276 972 564,68	33 527 100,99	1 310 499 665,67	68,43 %
Régions	139 700 264,59		139 700 264,59	7,30 %
Total en €	**1 842 280 055,29**	**72 569 461,15**	**1 914 849 516,44**	
Total 2021	*1 630 215 289,09*	*41 076 012,19*	*1 671 291 301,28*	
Total %	**96,21 %**	**3,79 %**		**100,00%**

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

PATRIMOINE DETENU AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION)

Type d'actifs	Bureaux	Santé et éducation	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	119 938,36	728,72	120 667,08
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	1 058 027 377,80	7 870 000,00	1 065 897 377,80
Valeurs estimées du patrimoine	1 021 375 471,46	7 979 000,00	1 029 354 471,46



3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022 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 %	709,45
Dettes et engagements	31,55 %	639,42
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 5,4 ans)	26,74 %	541,98
- dont emprunts court terme	4,21 %	85,28
- dont opérations immobilières en VEFA	0,60 %	12,16

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

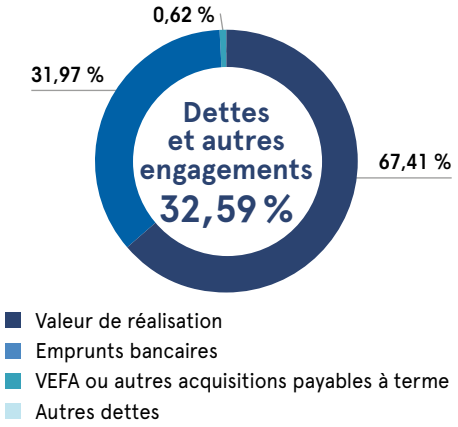
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 142 % de la valeur des actifs.

[1] 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 DÉCEMBRE 2022

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2022 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



FINANCEMENTS MIS EN PLACE HORS VEFA EN EUROS (MÉTHODE ASPIM)

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(140 000 000,00)	(487 261 230,16)	(627 261 230,16)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS EN 2022

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Nous vous informons que la SCPI étant classée article 9 du Règlement SFDR, il a été inséré dans la note d'information, au 1er janvier 2023, une annexe RTS.

Par ailleurs, le document d'informations clés de la SCPI a été mis à jour au 1er janvier 2023 conformément au Règlement Délégué (UE) 2017/653 de la Commission du 8 mars 2017.



4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital

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

Risque de marché immobilier

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

Risque de liquidité

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

Risque lié au crédit

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

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

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

Risque lié à l'effet de levier

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

Risque de gestion discrétionnaire

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

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 232 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 12 876 895,35 euros (dont 10 731 218,60 euros de part fixe et 2 145 676,75 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 revue en 2022 et le seuil au-delà duquel 50 % de la rémunération variable doit être étalée sur 3 ans pour le personnel identifié est passé de 200 à 100 000 euros.

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[1].

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 ou 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.

[1] https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

LA FRANÇAISE, INVESTISSEUR RESPONSABLE

En tant que gestionnaire d'actifs engagé et responsable, le développement durable est au cœur de notre vision.

Nous bâtissons notre stratégie sur une approche durable de l'investissement et de la gestion favorisant la résilience de nos actifs immobiliers et protégeant ainsi la valeur pour tous sur le long terme.

Notre démarche se fonde sur le respect des Accords de Paris pour limiter le réchauffement climatique et viser la neutralité carbone en France à l'horizon 2050 en lien avec la Stratégie Nationale Bas Carbone. Nous mettons en œuvre une méthodologie exigeante d'alignement des émissions de CO_2 avec des trajectoires de décarbonation 1,5°C. Et nous agissons en faveur du climat au cours de toutes nos phases d'intervention selon une approche hiérarchisée : ÉVITER, RÉDUIRE et COMPENSER les émissions de CO_2.

Nous veillons, par ailleurs, à réduire les pressions et impacts sur la biodiversité en protégeant les espaces naturels, par une politique de gestion des espaces verts « zéro phyto » et par une restauration de la biodiversité.

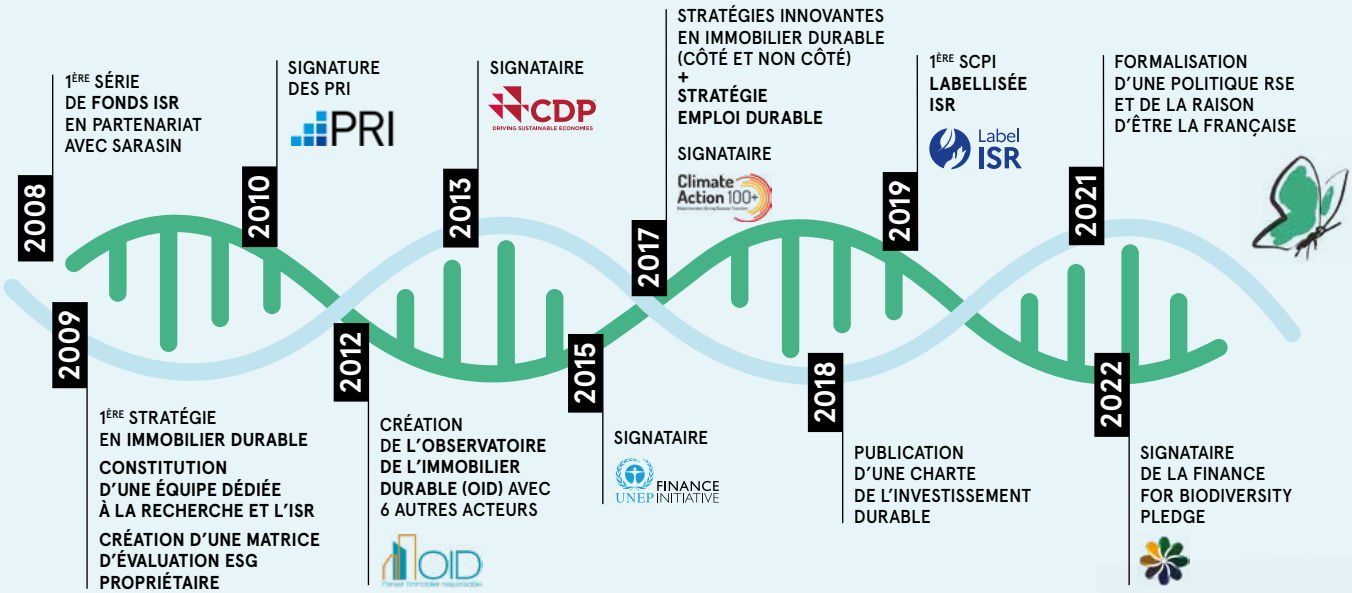


Résolument engagée, La Française Real Estate Managers a pour ambition d'atteindre 3 ODD (objectifs de développement durable) en participant à :

- **L'atténuation du changement climatique ;**
- **L'adaptation au changement climatique ;**
- **La lutte pour préserver la biodiversité.**

UN ADN EXTRA-FINANCIER DE PRÈS DE 15 ANS

Depuis 15 ans La Française Real Estate Managers est un véritable laboratoire d'expérimentation pour le monde de demain.







Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions. Photos non contractuelles.

UNE MÉTHODOLOGIE PORTÉE PAR DES INITIATIVES CONCRÈTES

L'horizon temporel se resserre. Les impacts du changement climatique s'accélèrent. Alors que ces enjeux pouvaient apparaître de long terme pour beaucoup d'acteurs il y a encore quelques années, ils s'inscrivent désormais dans un horizon compatible avec l'horizon de détention des actifs immobiliers. La résilience des actifs immobiliers doit s'anticiper. La philosophie d'investissement de La Française est d'accompagner la transition de ses actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue de leur positionnement responsable. Cette politique a certes un coût, mais si les actions sont réalisées progressivement aux moments opportuns pour chacun des actifs, ce coût reste marginal comparé à la perte de valorisation et de liquidité qu'encourent ceux gérés sans prendre en compte les critères ESG.

Plutôt que d'exclure les actifs les plus compromis sur le plan ESG, La Française accompagne la transition de ses investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable. Le choix est celui de l'engagement sur la base du jugement de leur capacité d'adaptation et d'innovation.

Virginie Wallut, *Directeur de la Recherche et de l'ISR Immobilier, La Française REM*

INTÉGRATION DES DONNÉES ESG

Les données ESG sont intégrées dans les processus d'investissement de manière aussi systématique et rigoureuse que les données financières. L'intégration des critères ESG et Climat en immobilier se décline selon quatre axes :

Environnemental

Réduire les impacts négatifs de nos actifs immobiliers et conserver la biodiversité

Sobriété énergétique
Réduction des émissions de CO_2

Social

Proposer des actifs immobiliers utiles et centrés autour des besoins des utilisateurs

Nouveaux usages
Flexibilité
Accessibilité
Convertibilité

Gouvernance

Sensibiliser et fédérer autour de notre démarche ESG

Property managers
Collaborateurs
Fournisseurs
Locataires

Climatique

Accroître la résilience de nos actifs en analysant leur vulnérabilité face aux risques climatiques physiques et en déterminant des actions de réduction

Résilience
Actions

UNE SÉLECTION RIGOUREUSE ET UNE GESTION DURABLE DU PATRIMOINE

PHASE ACQUISITION

- Réalisation d'un audit ESG ;
- Analyse de conformité à la charte de construction neuve qui vise la préservation des ressources et l'intégration du bâtiment dans son territoire ;
- Définition des objectifs de réduction basée sur les consommations réelles (conformément au décret tertiaire et alignés à l'accord de Paris).

PHASE GESTION

- Mise en place et suivi des plans d'amélioration des immeubles (gestion optimisée de la consommation d'eau et d'énergie, utilisation d'énergie renouvelable, contrôle qualité de l'eau et de l'air, tri et traitement des déchets, aménagements pour favoriser les mobilités douces, sensibilisation et formation...) ;
- Suivi des trajectoires de décarbonation ;
- Suivi des risques de durabilité : calcul de l'impact financier ;
- Conservation, protection et restauration de la biodiversité.

CAMPUS CYBER – LA DÉFENSE – PUTEAUX (92)
Immeuble aligné avec la taxonomie verte européenne



Nous vous invitons à consulter l'annexe Extra Financière jointe à ce rapport annuel qui répond aux exigences règlementaires européennes en terme de transparence sur les actions menées par votre fonds.

Cette annexe est également disponible à la rubrique produit du site La Française :

https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/

Onglet document.

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions[1] (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre[2]
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
2022	707 340 450,00	201 787 990,00	4 715 603	11 856	22 303 483,20	310,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	300,00	300,00	300,00	310,00	310,00
Dividende versé au titre de l'année (euros)[1]	11,99	12,84	13,68	14,04	14,04
- dont distribution de report à nouveau (en %)	*9,92 %*			*3,13 %*	*15,46 %*
- 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]	4,14 %	4,28 %	4,41 %	4,53 %	4,53 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)				0,34	
Taux de distribution (méthode ASPIM) (en %)[3]				4,64 %	4,53 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	1,13	8,10	14,48	14,18	12,23

[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) ;
(ii) par le prix de part 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.

MARCHÉ DES PARTS EN 2022 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles	650 929	16,01 %
Parts retirées avec contrepartie	248 405	6,11 %
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	2 411	0,06 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2022	-	-

Les souscriptions enregistrées en 2022 représentent 278,8 millions d'euros, un montant en hausse de 60 % sur celui de l'année 2021. La fluidité du marché des parts a été parfaitement assurée et la collecte nette, qui s'élève à plus de 200 millions d'euros, a permis le déploiement immobilier de la SCPI sur la zone du Grand Paris (cf. rubrique investissement immobilier pages 12 à 14).

La capitalisation de LF Grand Paris Patrimoine atteint désormais 1,5 milliard d'euros et la SCPI compte 3 600 nouveaux associés au 31 décembre 2022.

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)
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
2022	248 405	6,11 %	1 mois	-	1 612,90

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	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	14,91	99,16	14,48	95,55	13,72	96,52	14,24	97,41	14,30	98,17
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,00	0,02	0,16	1,07	0,27	1,92	0,33	2,27	0,14	0,99
Produits divers	0,12	0,82	0,51	3,38	0,22	1,56	0,05	0,31	0,12	0,85
Total des revenus	**15,03**	**100,00**	**15,16**	**100,00**	**14,22**	**100,00**	**14,62**	**100,00**	**14,57**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	1,00	6,67	0,88	5,84	0,74	5,17	0,62	4,21	0,87	5,94
Autres frais de gestion[1]	0,84	5,60	0,76	5,04	0,51	3,60	0,73	4,98	0,57	3,93
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,23	1,51	0,30	1,99	0,06	0,45	0,06	0,40	0,07	0,47
Charges immobilières non récupérées	1,85	12,33	1,53	10,12	0,74	5,20	0,96	6,54	0,95	6,49
Sous total - charges externes	**3,93**	**26,11**	**3,48**	**22,99**	**2,05**	**14,42**	**2,36**	**16,13**	**2,45**	**16,84**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	1,11	7,40	0,99	6,55	0,60	4,23	0,43	2,96	0,23	1,60
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,23	1,51	(0,05)	(0,31)	(0,04)	(0,27)	0,11	0,73	0,04	0,28
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,19	1,29	(0,02)	(0,16)	0,01	0,08	(0,38)	(2,61)	(0,03)	-0,21
Sous total - charges internes	**1,53**	**10,20**	**0,92**	**6,08**	**0,57**	**4,04**	**0,16**	**1,08**	**0,24**	**1,67**
Total des charges	**5,46**	**36,32**	**4,41**	**29,07**	**2,62**	**18,46**	**2,52**	**17,21**	**2,70**	**18,51**
Résultat	**9,57**	**63,68**	**10,75**	**70,93**	**11,59**	**81,54**	**12,10**	**82,79**	**11,87**	**81,49**
Variation du report à nouveau	(1,19)	(7,93)	(2,09)	(13,78)	(2,09)	(14,67)	(0,34)	(2,31)	(2,17)	(14,88)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	11,99	79,76	12,84	84,71	13,68	96,21	14,04	96,05	14,04	96,37
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	11,99	79,76	12,84	84,71	13,68	96,21	14,04	96,05	14,04	96,37

[1] 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.
[2] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2021[1]	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	1 163 976 902,16	201 787 990,00	1 365 764 892,16
Écart sur remboursements de parts	580 394,01		580 394,01
Cessions d'immeubles	417 373 041,69	3 010 528,07	420 383 569,76
Plus et moins-values sur cessions	140 301,34	(3 665 991,53)	(3 525 690,19)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(120 376 593,93)	(27 379 687,14)	(147 756 281,07)
Achats d'immeubles	(1 143 245 905,71)	(58 438 154,59)	(1 201 684 060,30)
Achats de parts de sociétés immobilières	(508 168 246,28)	(151 821 982,40)	(659 990 228,68)
Sommes restant à investir	**(189 720 106,72)**	**(36 507 297,59)**	**(226 227 404,31)**

[1] Depuis l'origine de la société.

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

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

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

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

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2022 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	78 058 230
Autres charges déductibles	17 595 218
Intérêts d'emprunts	7 432 680
Revenu net	53 030 333
Soit par part en pleine jouissance	12,48
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 en pleine jouissance	Néant
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	49 299 791
Réintégration	30 781 241
Déduction	(28 820 442)
Résultat fiscal	51 260 590

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	49 299 791
Réintégration	30 781 241
Déduction	(28 820 442)
Résultat fiscal	51 260 590

(1) 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 2023 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
268,43	268,43

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2023.

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 31/12/2022								
Fournisseurs		8 313 690,20						8 313 690,20[1]
Fournisseurs d'immobilisations							635 051,89	635 051,89[2]
Total à payer		**8 313 690,20**					**635 051,89**	**8 948 742,09**
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**

[1] Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.
[2] 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.

RÉSULTATS DES SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION ET EN EUROS)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	32 126 092,23	37 280 082,99	69 406 175,22
Charges non récupérables	(2 863 988,82)	(1 303 215,00)	(4 167 203,82)
Travaux non récupérables et gros entretien	(558 168,48)	(2 652 166,38)	(3 210 334,86)
Impact des douteux	97 021,73	(160 760,51)	(63 738,78)
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la société de gestion	(3 678 928,40)	(2 716 004,56)	(6 394 932,96)
Autres charges d'exploitation	117 755,40	(1 250 887,13)	(1 133 131,73)
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	(1 940 470,45)	(6 056 918,02)	(7 997 388,47)
Autres charges financières	(150 353,16)		(150 353,16)
Produits financiers	611 187,50	1 751 048,21	2 362 235,71
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	317 913,28	(1 218 001,79)	(900 088,51)

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications des statuts de votre SCPI.

PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES ET DE NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Il vous est proposé de simplifier les modalités de transmission des informations devant être fournies par le cessionnaire désirant céder tout ou partie de ses parts et d'ajouter que la demande de cession peut être effectuée par courriel.

Par ailleurs, suite à l'allègement des règles relatives au nantissement des parts sociales, il vous est proposé de supprimer la référence à l'obligation de notifier un projet de nantissement par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et d'insérer la possibilité de notifier le nantissement par lettre ou par courriel.

Ainsi, les paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts seraient rédigés comme suit :

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

(...)

1. Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou par courriel, en indiquant les nom, prénom, adresse du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

PRÉCISION RELATIVE AUX MODALITÉS DE PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

S'agissant de la prime d'émission, il est rappelé que l'article XXVII des statuts relatifs à la répartition des résultats prévoit qu'un montant permettant de maintenir le report à nouveau existant pourra être prélevé, par la société de gestion, sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite.

Il est proposé d'indiquer que ce même montant pourra également permettre de maintenir le niveau de stock de plus ou moins-values existant.

L'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts serait donc rédigé comme suit :

« Article XXVII : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant et/ou le niveau du stock de plus ou moins-values existant. »

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

La société de gestion

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022, de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes 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 de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine s'est élevée au 31 décembre 2022 à 278 793 540,00 euros, dont 77 005 550,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 201 787 990,00 euros correspondant à la souscription de 650 929 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 bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés d'un arbitrage intervenu, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un actif totalement vacant depuis plus de deux ans pour un tiers des surfaces et plus de six mois pour le solde, avec d'importants travaux de remise en état à effectuer. Le montant global de cette cession a été de 1 885 520,00 euros hors droits, supérieur de 12 % à la valeur d'expertise mais générant cependant une moins-value de 1 125 500 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2022, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 257 362 217,47 euros se ventilant comme suit :

- 26 867 800,00 euros acte en mains pour les acquisitions en direct ;
- 230 494 417,47 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 150 361 949,70 euros et le solde financé par la mise en place d'emprunts.

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 96,1 % et 90,5 % sur l'exercice 2022.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2022, à 1 494 530 694,66 euros, soit 316,93 euros par part, dont 885 495 044,98 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et 609 035 649,68 euros correspondant à la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI.

La valeur de reconstitution par part diminue de 2,85 % et s'établit à 330,73 euros contre 340,44 euros en 2021.

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 7 mars 2023, à laquelle avait été convié le Commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2022. 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 2022 de 50 454 831,88 euros, correspondant à un résultat par part de 11,87 euros. Le dividende versé a été de 14,04 euros par part comprenant un prélèvement sur le report à nouveau de 2,17 euros par part, soit un taux de distribution de 4,53 %.

Le report à nouveau en fin d'exercice représente près de 10,5 mois de distribution.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

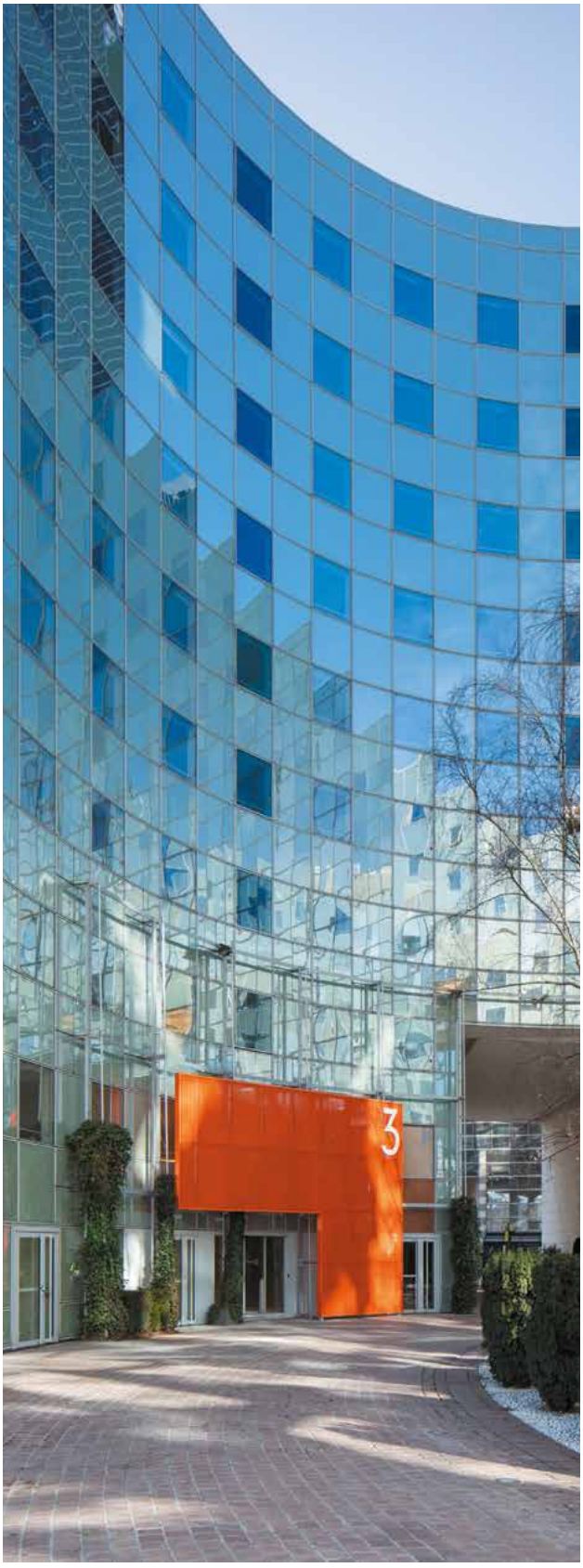
Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance. Ces dernières portant essentiellement sur des modifications mineures, n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI.

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 2022 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le conseil de surveillance
Philippe Georges DESCHAMPS, Président



9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2022 - 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 2022 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 707 340 450,00 euros et un bénéfice net de 50 454 831,88 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 50 454 831,88 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 66 864 461,68 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 117 319 293,56 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 59 670 494,91 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 57 648 798,65 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

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 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 272 712 113,56 euros, soit 269,89 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 322 319 502,73 euros, soit 280,41 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 559 585 738,69 euros, soit 330,73 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 2023.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport de la société de gestion, décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 11 241 491,63 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 mars 2023 sur le compte des plus ou moins-values de cession.

SEPTIÈME 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 2023.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

HUITIÈME 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 2023.

L'assemblée générale prend acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2022.

NEUVIÈME 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 euros 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 2023.

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/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification des paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier les paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts de la Société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

(...)

1.1 Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

(...)

1.1 Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou par courriel, en indiquant les nom, prénom, adresse du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

Le reste de l'article reste inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Précision des modalités de prélèvement sur la prime d'émission – Modification corrélative de l'article XXVII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser que la société de gestion pourra prélever sur la prime d'émission pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du stock de plus ou moins-values existant et de modifier corrélativement l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXVII : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXVII : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant et/ou le niveau du stock de plus ou moins-values existant. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

11/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**786 042 800,17**	**885 495 044,98**	**728 654 095,41**	**818 326 217,19**
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	743 945 932,07	851 967 943,98	691 172 409,23	791 332 697,92
Immobilisations en cours	42 096 868,00	33 527 101,00	37 481 686,08	26 993 519,27
Provisions liées aux placements immobiliers	**(1 217 723,36)**	**(108 000,00)**	**(1 077 319,08)**	**(137 800,00)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(1 109 723,36)		(939 519,08)	
Provisions pour risques et charges	(108 000,00)	(108 000,00)	(137 800,00)	(137 800,00)
Titres financiers contrôlés	**659 990 228,68**	**609 035 649,68**	**508 168 246,28**	**489 652 456,49**
Immobilisations financières contrôlées	659 990 228,68	609 035 649,68	508 168 246,28	489 652 456,49
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**1 444 815 305,49**	**1 494 422 694,66**	**1 235 745 022,61**	**1 307 840 873,68**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
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)				
Autres actifs et passif d'exploitation	**97 130,29**	**97 130,29**	**53 814,25**	**53 814,25**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	97 130,29	97 130,29	53 814,25	53 814,25
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**23 163 911,31**	**23 163 911,31**	**30 473 720,74**	**30 473 720,74**
Locataires et comptes rattachés	3 013 752,80	3 013 752,80	3 280 674,74	3 280 674,74
Provisions pour dépréciation des créances	(107 996,79)	(107 996,79)	(211 134,97)	(211 134,97)
Autres créances	20 258 155,30	20 258 155,30	27 404 180,97	27 404 180,97
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**30 890 157,18**	**30 890 157,18**	**15 965 443,48**	**15 965 443,48**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	30 890 157,18	30 890 157,18	15 965 443,48	15 965 443,48
Total III (Actifs d'exploitation)	**54 151 198,78**	**54 151 198,78**	**46 492 978,47**	**46 492 978,47**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(225 910 698,98)**	**(225 910 698,98)**	**(180 338 621,11)**	**(180 338 621,11)**
Dettes financières	(178 240 117,06)	(178 240 117,06)	(142 748 846,83)	(142 748 846,83)
Dettes d'exploitation	(18 278 141,60)	(18 278 141,60)	(14 912 712,08)	(14 912 712,08)
Dettes diverses	(29 392 440,32)	(29 392 440,32)	(22 677 062,20)	(22 677 062,20)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(225 910 698,98)**	**(225 910 698,98)**	**(180 338 621,11)**	**(180 338 621,11)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	59 509,63	59 509,63	65 594,71	65 594,71
Produits constatés d'avance	(403 201,36)	(403 201,36)	(9 682,64)	(9 682,64)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (Comptes de régularisation)	**(343 691,73)**	**(343 691,73)**	**55 912,07**	**55 912,07**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**1 272 712 113,56**		**1 101 955 292,04**	
Valeur estimée du patrimoine		**1 322 319 502,73**		**1 174 051 143,11**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2021	Autres mouvements	Situation au 31/12/2022
Capital	**609 701 100,00**		**97 639 350,00**	**707 340 450,00**
Capital souscrit	609 701 100,00		97 639 350,00	707 340 450,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**434 479 602,24**		**76 768 952,86**	**511 248 555,10**
Prime d'émission	554 275 802,16		104 148 640,00	658 424 442,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(120 376 593,93)		(27 379 687,14)	(147 756 281,07)
Ecarts sur remboursements de parts	580 394,01			580 394,01
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**140 301,34**		**(3 665 991,53)**	**(3 525 690,19)**
Réserves				
Report à nouveau	**58 849 613,75**	**(1 215 325,29)**	**9 230 173,22**	**66 864 461,68**
Résultat de l'exercice	**(1 215 325,29)**	**1 215 325,29**	**(9 215 663,03)**	**(9 215 663,03)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	43 575 289,50	(43 575 289,50)	50 454 831,88	50 454 831,88
Acomptes sur distribution	(44 790 614,79)	44 790 614,79	(59 670 494,91)	(59 670 494,91)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
Total général	**1 101 955 292,04**		**170 756 821,52**	**1 272 712 113,56**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits immobiliers		
Loyers	31 961 862,54	29 098 853,35
Charges facturées	10 749 543,98	8 025 188,81
Produits des participations contrôlées	28 820 442,24	22 173 755,45
Produits annexes	164 229,69	3 603,75
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**71 696 078,45**	**59 301 401,36**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 749 543,98	8 025 188,81
Travaux de gros entretiens	137 940,14	82 558,02
Charges d'entretien du patrimoine locatif	665 969,98	416 461,25
Dotations aux provisions pour gros entretiens	392 356,06	559 515,32
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	4 522 804,03	5 063 322,71
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Total II : Charges immobilières	**16 468 614,19**	**14 147 046,11**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**55 227 464,26**	**45 154 355,25**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	1 059 766,01	8 006 536,76
Reprises de provisions d'exploitation	246 096,78	176 301,07
Transfert de charges d'exploitation	24 263 549,64	19 567 259,51
Reprises de provisions pour créances douteuses	128 723,42	1 402 065,74
Reprises de provisions pour autres créances		
Total I : Produits d'exploitation	**25 698 135,85**	**29 152 163,08**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	3 678 928,40	2 216 362,72
Charges d'exploitation de la société	129 168,07	99 649,61
Diverses charges d'exploitation	23 424 048,56	18 670 592,12
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 051 315,13	9 562 334,64
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	25 585,24	29 185,62
Total II : Charges d'exploitation	**29 309 045,40**	**30 578 124,71**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(3 610 909,55)**	**(1 425 961,63)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	611 187,50	1 196 047,54
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**611 187,50**	**1 196 047,54**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	1 940 470,45	1 451 983,79
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	150 353,16	48 833,47
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**2 090 823,61**	**1 500 817,26**
Résultat financier C = (I - II)	**(1 479 636,11)**	**(304 769,72)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	360 143,80	161 596,03
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**360 143,80**	**161 596,03**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	42 230,52	9 930,43
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**42 230,52**	**9 930,43**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**317 913,28**	**151 665,60**
Résultat net (A+B+C+D)	**50 454 831,88**	**43 575 289,50**

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

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 ; au 31 décembre 2022 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

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

Valeur vénale au 31 décembre 2022 des immeubles locatifs : 1 914 849 516,44 euros.

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

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

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 2022, la provision pour gros entretien s'élève à 1 109 723,36 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.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	716 745 932,17	820 904 583,83	663 972 409,33	760 276 253,73
Santé et éducation	27 200 000,00	31 063 360,15	27 200 000,00	31 056 444,19
Total	**743 945 932,17**	**851 967 943,98**	**691 172 409,33**	**791 332 697,92**
Immobilisations en cours				
Bureaux	7 389 008,00		24 301 486,08	16 973 951,27
Santé et éducation	34 707 860,00	33 527 101,00	13 180 200,00	10 019 568,00
Total	**42 096 868,00**	**33 527 101,00**	**37 481 686,08**	**26 993 519,27**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**659 990 228,68**	**609 035 649,68**	**508 168 246,28**	**489 652 456,49**
Total général	**1 446 033 028,85**	**1 494 530 694,66**	**1 236 822 341,69**	**1 307 978 673,68**

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2021		**728 654 095,41**
Solde droits réels au 31/12/2021		**0,10**
Solde droits réels au 31/12/2022		**0,10**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021		**691 172 409,23**
Acquisitions		**52 875 480,20**
COURBEVOIE – 16-40 rue Henri Régnault	26 938 341,20	
PARIS – 44-46 rue Alphonse Penaud	25 937 139,00	
Cessions ou Contrat de Promotion Immobilière		**(4 226 996,53)**
ROISSY-EN-FRANCE – 383-385 rue de la Belle Étoile	(2 965 302,65)	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 45 rue Abel Gance (Contrat de Promotion Immobilière)	(1 261 693,88)	
Travaux de restructuration		**3 286 348,16**
BOULOGNE-BILLANCOURT – 45 rue Abel Gance	2 168 507,68	
PARIS – 5-9 rue Feydeau	545 949,39	
COURBEVOIE – 16-40 rue Henri Régnault	433 714,73	
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	121 504,98	
SÈVRES – 7 avenue de la Cristallerie	16 421,38	
MASSY – 14-16 avenue Carnot	250,00	
Acquisitions de travaux immobilisés		**245 638,19**
Travaux immobilisés (cessions)		**(45 225,42)**
Renouvellements de climatisations existantes		**1 249 256,31**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(1 249 256,31)**
Agencements, aménagements, installations		**1 248 467,16**
Nouveaux agencements	1 305 486,83	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	1 412 258,18	
Cessions d'agencements de l'exercice	(381 851,87)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(1 087 425,98)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		**(610 188,92)**
Dotations de l'exercice	(991 549,12)	
Reprises de l'exercice	381 360,20	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2022		**743 945 932,07**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2021		**37 481 686,08**
Acquisitions de VEFA ou Contrat de Promotion Immobilière		**27 182 794,80**
PANTIN – 181 à 185 avenue Jean Lolive	21 527 660,00	
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	5 655 134,80	
VEFA livrée au cours de l'exercice		**(22 567 612,88)**
COURBEVOIE – 16-40 rue Henri Régnault	(22 567 612,88)	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2022		**42 096 868,00**
Immobilisations locatives au 31/12/2022		**786 042 800,17**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2021		**508 168 246,28**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2021		**508 168 246,28**
Acquisitions		**151 821 982,40**
LF ALPHABET	46 645 227,20	
LF CADUCÉE	5 136 000,00	
LF CAMPUS CYBER	53 535 949,70	
LF MAILLOT 2000	540 522,50	
LF SMART UP	1 262 283,00	
LF WELLCOME	44 702 000,00	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022		**659 990 228,68**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2022		**659 990 228,68**

Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2021		**53 814,25**
Solde immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2021		**53 814,25**
Fonds de roulement versés aux syndics	43 316,04	
Fonds de roulement restitués par les syndics		
Solde immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2022		**97 130,29**
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2022		**97 130,29**

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 CITYSCOPE	1 861 500	153 265 287,84	179 076 039,67	37 230 000,00	2 735 180,99	10,00 %	18 615 000,00
LF ENERGIE +	1 016 655	93 279 625,95	147 410 181,41	10 166 550,00	883 322,30	36,50 %	60 505 774,13
LF OPEN	56 640	49 216 312,74	45 188 388,49	11 328 000,00	1 071 210,94	34,99 %	19 810 000,00
LF SMART UP	260 234	53 494 518,21	83 649 945,41	26 023 400,00	(2 200 484,00)	25,00 %	21 932 138,00
LF AXIALYS	162 090	72 239 306,70	65 867 870,42	16 209 000,00	3 033 495,80	25,00 %	20 315 675,35
LF GRAND LYON	303 368	146 771 087,98	158 697 070,68	30 336 800,00	2 520 829,46	25,00 %	38 362 308,59
NEUILLY CRYSTAL PARK	218 883 452	206 061 021,22	198 069 464,64	21 888 345,20	12 188 877,60	5,09 %	11 141 168,00
LF MAILLOT 2000	75 519	67 137 749,26	87 981 439,12	7 551 900,00	1 866 912,73	27,00 %	20 445 492,50
LF BOIS COLOMBES	68 965	64 710 789,01	63 513 435,56	13 793 000,00	2 620 812,94	45,00 %	31 017 000,00
PARK AZUR	120 290	115 297 786,36	118 555 150,03	12 029 000,00	5 253 141,76	25,50 %	30 671 500,00
LF VISION 17	59 740	57 251 381,74	52 595 688,20	11 948 000,00	2 569 110,37	40,00 %	23 880 000,00
LF MALAKOFF DANTON	76 667 216	120 311 746,37	113 172 772,49	7 666 722,00	3 199 021,01	30,00 %	37 856 017,01
SCI ISSY SHIFT	3 273 603	301 142 134,93	367 620 737,63	32 736 030,00	12 401 365,53	14,33 %	46 974 138,20
LF EDO	70 132	66 612 405,53	60 653 011,06	14 026 400,00	2 294 459,44	60,00 %	42 055 700,00
LF VALMY	67 541	61 003 497,74	53 125 110,37	13 508 200,00	(1 538 660,28)	67,00 %	45 220 040,00
LF LES VILLAGES	38 390	36 428 625,20	33 644 201,60	7 678 000,00	1 627 702,93	60,00 %	23 015 500,00
LF CHÂTILLON	60 560	57 089 851,39	53 759 463,94	12 112 000,00	202 350,57	30,00 %	18 153 600,00
LF ALPHABET	117 631	117 618 348,08	94 165 941,05	23 526 200,00	1 202 722,03	40,00 %	46 645 227,20
LF CAMPUS CYBER	253 998	249 134 170,80	229 084 154,49	50 799 600,00	(1 130 351,40)	21,00 %	53 535 949,70
LF CADUCÉE	25 800	25 198 386,11	23 562 416,51	5 160 000,00	82 870,11	20,00 %	5 136 000,00
LF WELLCOME	63 900	63 817 380,83	64 767 582,46	12 780 000,00	(4 918,17)	70,00 %	44 702 000,00
Total							**659 990 228,68**

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

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2021 (euros)	Compte à compte 2022[1] (euros)	Dotation 2022 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2022 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	11 155 719,82	(381 360,20)	991 549,12	11 765 908,74

[1] 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 31/12/2021 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2022 (euros)	Compte à compte 2022 (euros)	Dotation 2022 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2022 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		1 059 766,01		(1 059 766,01)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)	Dotation 2022 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2022 (euros)
Pour gros entretiens	939 519,08	392 356,06	(216 296,78)	(5 855,00)	1 109 723,36
Pour risques et charges	137 800,00		(29 800,00)		108 000,00
Pour créances douteuses	211 134,97	25 585,24	(128 723,42)		107 996,79
Total	**1 288 454,05**	**417 941,30**	**(374 820,20)**	**(5 855,00)**	**1 325 720,15**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2021	**43 575 289,50**
Report à nouveau 2021	58 849 613,75
Total distribuable	**102 424 903,25**

Distribution 2021	**44 790 614,79**
Reconstitution du report à nouveau[1]	9 230 173,22
Report à nouveau après affectation du résultat	**66 864 461,68**

[1] 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	2 822 714,10
Locataires et comptes rattachés	12 339,47
Autres dettes d'exploitation	3 046 671,06
Intérêts courus à payer	265 419,78
Total	**6 147 144,41**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	492 556,01
Autres créances d'exploitation	6 013 658,74
Intérêts courus à recevoir	210 643,49
Total	**6 716 858,24**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 317 710,92
Locataires : factures à établir	492 556,01
Locataires : créances douteuses	203 485,87
Total	**3 013 752,80**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	20 000,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Reversement franchises à l'acquéreur sur cession Héron Building à Lyon	27 150,39
Apurement comptes locataires	14 957,51
Rompus	122,62
Total	**42 230,52**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co gérants SCI	224 000,00
Divers produits exceptionnels	102 200,00
Apurements comptes locataires	20 439,18
Indemnité assurance sinistre	13 500,00
Rompus	4,62
Total	**360 143,80**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	1 467 562,93
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	-
Nantissements de parts sociales	10 081 736,02
Hypothèques	250 817 135,64

Dettes promoteurs hors bilan	
Le Wood - PANTIN	11 071 368,00
WE (ex Vectorial) - NANTERRE	24 333 590,44
Wanna (Abel Gance) - BOULOGNE-BILLANCOURT	6 415 164,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

PROMESSES D'ACHAT DE PARTS SOCIALES

Néant



13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (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	21 898 642,11
Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	29/01/2003	100,00 %	3 227,39	6 672 513,00	1 058 650,49	7 731 163,49	7 754 325,04
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	11 838 651,15
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	25,00 %	4 203,03	16 694 125,00	346 566,22	17 040 691,22	16 971 115,14
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	30/09/2004	36,00 %	2 441,70	14 274 160,80	6 891 757,68	21 165 918,48	20 587 647,73
106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	22/12/2011	100,00 %	5 147,00	41 475 000,00	184 051,62	41 659 051,62	41 893 415,67
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	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	41 585 000,00
Maillot 2000 - 9e étage 251 boulevard Péreire 75017 PARIS	05/06/2003	100,00 %	1 165,00	5 700 000,00	300 577,27	6 000 577,27	6 090 988,98
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	21/01/2019	100,00 %	4 145,70	29 865 486,00	3 240,00	29 868 726,00	29 865 486,00
Alphonse Penaud 44-46 rue Alphonse Penaud 75020 PARIS	20/07/2022	100,00 %	2 848,00	25 937 139,00		25 937 139,00	
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	30,00 %	2 130,90	6 600 000,00	107 483,29	6 707 483,29	6 707 483,29
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	20,00 %	1 524,22	5 725 915,80	755 072,51	6 480 988,31	6 470 126,02
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	20,00 %	2 718,75	14 000 000,00	178 833,20	14 178 833,20	14 220 896,47

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %	5 363,80	17 152 600,00	529 537,56	17 682 137,56	17 551 666,18
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	12 869 596,29
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	25,00 %	4 511,23	33 000 000,00	951 834,64	33 951 834,64	34 210 994,54
96 rue Édouard Vaillant 92100 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
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	36,00 %	6 360,73	23 942 695,91	18 718 104,97	42 660 800,88	41 431 051,25
41-43 rue Paul Bert 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/05/2005	100,00 %	1 036,61	3 775 424,00	797 852,47	4 573 276,47	4 575 071,54
Le Quintet D 77-83 rue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/06/2005	100,00 %	4 020,86	17 250 943,00	344 225,11	17 595 168,11	17 661 999,29
Wanna 45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	30,00 %	1 880,04	9 646 606,12	2 766 588,37	12 413 194,49	11 506 380,69
Avenue André Morizet 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	44 600 000,00
100 rue Martre 92110 CLICHY	30/06/2003	100,00 %	2 132,11	6 582 458,00	600 802,04	7 183 260,04	6 817 193,38
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	14 929 400,10
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	30/06/2003	50,00 %	8 537,65	32 204 873,79	17 952 239,17	50 157 112,96	50 283 389,37
Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	20,00 %	2 197,96	26 938 341,20	1 597 684,42	28 536 025,62	1 139 609,49
Le Cap Lendit 1-7 place aux Etoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	50,00 %	5 905,50	41 193 500,00		41 193 500,00	41 193 500,00
74 rue des Rosiers / 20 rue Louis Dain / 66-68-70-72-74 rue des Rosiers 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 %					3 011 019,74
Total bureaux			**116 183,25**	**649 895 356,49**	**66 850 575,68**	**716 745 932,17**	**663 972 409,33**
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%		7 389 008,00		7 389 008,00	1 733 873,20
Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	20,00%					22 567 612,88
Wood E 181 à 185 avenue Jean Lolive 93500 PANTIN	26/10/2021	100,00%	5 534,00	34 707 860,00		34 707 860,00	13 180 200,00
Total Immobilisation en cours			**5 534,00**	**42 096 868,00**		**42 096 868,00**	**37 481 686,08**
Total général			**126 294,85**	**719 192 224,49**	**66 850 575,68**	**786 042 800,17**	**728 654 095,41**

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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	25,00 %
LF MAILLOT 2000	27,00 %
LF VISION 17	40,00 %
LF MALAKOFF DANTON	30,00 %
LF ENERGIE +	36,50 %
SCI ISSY SHIFT	14,33 %
LF CHÂTILLON	30,00 %
LF CITYSCOPE	10,00 %
LF BOIS COLOMBES	45,00 %

SCI	Quote-part détenue
LF EDO	60,00 %
LF GRAND LYON	25,00 %
LF LES VILLAGES	60,00 %
LF OPEN	34,99 %
LF VALMY	67,00 %
NEUILLY CRYSTAL PARK	5,09 %
LF ALPHABET	40,00 %
LF WELLCOME	70,00 %
LF CAMPUS CYBER	21,00 %
LF CADUCÉE	20,00 %

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux							
Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215,40	137 957 456,73		137 957 456,73	143 195 950,79
Total SCI LF SMART UP			**23 215,40**	**137 957 456,73**		**137 957 456,73**	**143 195 950,79**
Park Azur - Bât. A 97-105 avenue Pierre Brossolette 92120 MONTROUGE	17/12/2019	100,00 %	24 160,40	192 456 758,35		192 456 758,35	194 499 216,35
Total SCI PARK AZUR			**24 160,40**	**192 456 758,35**		**192 456 758,35**	**194 499 216,35**
Axialys 1 et 2 275-276 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324,00	150 897 882,05		150 897 882,05	153 117 680,59
Total SCI LF AXIALYS			**24 324,00**	**150 897 882,05**		**150 897 882,05**	**153 117 680,59**
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	135 680 815,33		135 680 815,33	136 653 291,64
Total SCI LF MAILLOT 2000			**7 572,56**	**135 680 815,33**		**135 680 815,33**	**136 653 291,64**
Vision 17 5-19 boulevard du Fort de Vaux 75017 PARIS	06/03/2020	100,00 %	10 096,90	116 410 558,77		116 410 558,77	117 200 444,23
Total SCI LF VISION 17			**10 096,90**	**116 410 558,77**		**116 410 558,77**	**117 200 444,23**
55, boulevard Charles de Gaulle 92240 MALAKOFF	21/07/2020	100,00 %	22 883,10	195 485 036,00		195 485 036,00	195 878 483,00
Total SCI LF MALAKOFF DANTON			**22 883,10**	**195 485 036,00**		**195 485 036,00**	**195 878 483,00**
Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219,40	91 909 505,53		91 909 505,53	95 281 423,48
Total SCI LF ENERGIE +			**14 219,40**	**91 909 505,53**		**91 909 505,53**	**95 281 423,48**
25-45 rue du Colonel-Pierre-Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	21/01/2021	100,00 %	47 213,00	609 015 691,76		609 015 691,76	614 662 554,45
Total SCI ISSY SHIFT			**47 213,00**	**609 015 691,76**		**609 015 691,76**	**614 662 554,45**
Le Prisme 125 avenue de Paris 92320 CHÂTILLON	21/10/2021	100,00 %	15 399,60	109 040 880,60		109 040 880,60	110 571 424,56
Total SCI LF CHÂTILLON			**15 399,60**	**109 040 880,60**		**109 040 880,60**	**110 571 424,56**
Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	38 623,60	152 563 444,00		152 563 444,00	156 786 984,33
Total SCI LF CITYSCOPE			**38 623,60**	**152 563 444,00**		**152 563 444,00**	**156 786 984,33**

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Colombia 64 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	27/11/2019	100,00 %	10 178,00	69 357 804,83		69 357 804,83	70 115 512,58
Cityzen B 9 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	03/12/2019	100,00 %	7 857,10	61 531 658,48		61 531 658,48	61 993 274,12
Total SCI LF BOIS COLOMBES			**18 035,10**	**130 889 463,31**		**130 889 463,31**	**132 108 786,70**
EDO 3 allée de Grenelle 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	19/03/2021	100,00 %	10 889,20	130 888 867,42		130 888 867,42	132 727 099,72
Total SCI LF EDO			**10 889,20**	**130 888 867,42**		**130 888 867,42**	**132 727 099,72**
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433,12	49 627 546,83		49 627 546,83	50 265 653,69
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207,40	52 615 669,88		52 615 669,88	52 031 233,20
Les Jardins du Lou 60 avenue Tony Garnier 69007 LYON	23/12/2021	100,00 %	16 236,70	95 454 275,18		95 454 275,18	77 744 053,90
Total SCI LF GRAND LYON			**37 877,22**	**197 697 491,89**		**197 697 491,89**	**180 040 940,79**
Villages 3 Les Villages de l'Arche 92800 PUTEAUX	04/03/2021	100,00 %	6 765,90	73 671 069,13		73 671 069,13	74 621 235,17
Total SCI LF LES VILLAGES			**6 765,90**	**73 671 069,13**		**73 671 069,13**	**74 621 235,17**
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00 %	9 381,00	98 643 082,54		98 643 082,54	100 426 536,88
Total SCI LF OPEN			**9 381,00**	**98 643 082,54**		**98 643 082,54**	**100 426 536,88**
Le Valmy 24/42 rue de Valmy 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS	08/03/2021	100,00 %	16 840,30	127 180 489,34		127 180 489,34	132 507 128,91
Total SCI LF VALMY			**16 840,30**	**127 180 489,34**		**127 180 489,34**	**132 507 128,91**
Crystal Park 62 à 64 bis boulevard Victor Hugo 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	30/07/2019	100,00 %	44 004,00	728 201 356,00		728 201 356,00	734 101 146,82
Total SCI NEUILLY CRYSTAL PARK			**44 004,00**	**728 201 356,00**		**728 201 356,00**	**734 101 146,82**
Alphabet Rue des Messageries - Rue de Bois de Colombes 92270 BOIS-COLOMBES	10/06/2022	100,00 %	19 968,00	143 975 621,15		143 975 621,15	
Total SCI LF ALPHABET			**19 968,00**	**143 975 621,15**		**143 975 621,15**	
Le Wellcome 172 et 174 boulevard Camélinat - 8, 10, 12, 14 et 16 rue Paul Vaillant Couturier 92240 MALAKOFF	12/07/2022	100,00 %	14 256,70	111 288 355,67		111 288 355,67	
Total SCI LF WELLCOME			**14 256,70**	**111 288 355,67**		**111 288 355,67**	
Tour Eria 5-7 rue Bellini - 54-58 rue Arago 92800 PUTEAUX	29/07/2022	100,00 %	26 446,70	320 926 745,81		320 926 745,81	
Total SCI LF CAMPUS CYBER			**26 446,70**	**320 926 745,81**		**320 926 745,81**	
Santé							
94 rue Broca 75013 PARIS	20/09/2022	100,00 %	974,60	10 875 960,41		10 875 960,41	
10 rue Armand Moisant 75015 PARIS	20/09/2022	100,00 %	254,20	2 022 139,74		2 022 139,74	
12 rue Armand Moisant 75015 PARIS	20/09/2023	100,00 %	2 414,80	29 301 518,07		29 301 518,07	
Total SCI LF CADUCÉE			**3 643,60**	**42 199 618,22**		**42 199 618,22**	

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier LF Grand Paris Patrimoine,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier LF Grand Paris Patrimoine relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, 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.

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 17 mai 2023

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

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

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros 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 euros 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 euros 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 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 1 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2022 :

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.	13 730,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	250 847,29
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 euros HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros 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 2022 s'élève à 3 678 928,40 euros 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 22 303 483,20 euros HT au titre de l'exercice 2022.

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 2022 s'élève à 23 569 euros HT pour la commission de cession et à 625 699,88 euros 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.

Le montant comptabilisé s'élève à 421 814,16 euros HT au titre de l'exercice 2022.

Paris La Défense, le 17 mai 2023

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud

15/ ANNEXE RTS SFDR

Objectif d'investissement durable

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☒ **Oui** ☐ **Non**

☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: 87,9%

- ☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de N/A d'investissements durables

- ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

L'ensemble des actifs immobiliers du Fonds contribue significativement à un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies, tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

Plus précisément, l'ensemble des actifs immobiliers du Fonds contribue significativement à l'ODD °13 « lutte contre les changements climatiques », en alignant les émissions de gaz à effet de serre de ses actifs avec des trajectoires de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable du Fonds est double :

- Comparaison des émissions de GES moyennes des actifs immobiliers du Fonds avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM en utilisant les trajectoires 1,5° pour un portefeuille comparable.

Pour l'exercice 2022 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 10,1kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 20,4kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. En 2022, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

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.

	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 partie communes 100% des parties privatives	0%	61,4%
Donnée recalculée (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	24,0%
Donnée approximative (DPE en cours de validité)	N.A.	50%	9,8%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	4,8%

- Définition de plans d'action afin d'aligner les émissions de GES de chaque actif avec les plafonds d'émissions du CRREM au plus tard en 2030

En 2022, des plans d'action ont été définis pour chaque actif afin d'aligner leurs émissions de gaz à effet de serre avec les plafonds du CRREM au plus tard en 2030. La société de gestion a fait appel à un bureau d'étude environnemental externe pour définir ces plans d'action.
En 2022, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établissait à 10,8kgeqCO2/m²/an.
L'évolution de la performance environnementale du Fonds est impactée par la livraison et l'acquisition de nouveaux actifs et par l'amélioration de la collecte de données réelles de consommation d'énergie.

En 2022, le CRREM et le SBTi ont uni leurs forces pour définir de manière conjointe des trajectoires de décarbonisation 1,5° pour le secteur immobilier. Ce partenariat combine les travaux antérieurs des deux organisations et garantit une norme mondiale de référence pour la décarbonisation opérationnelle des bâtiments, offrant aux entreprises de ce secteur la clarté et la confiance nécessaires pour que leurs plans de décarbonisation soient alignés sur la science climatique.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

En 2022, le Fonds a utilisé les nouvelles trajectoires du CREEM (v2. 02 1,5° CO2). Pour des informations plus précises sur le changement de méthode du CRREM, vous pouvez vous référer à la note du CRREM publiée en janvier 2023 "From global budgets to decarbonization pathways at property level" CRREM-downscaling-documentation-and-assessment-methodology_Update-V2_V1.0-11-01-23.pdf

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

Le Fonds s'assure que les investissements durables ne causent pas de préjudices importants à un objectif d'investissement durable :

- Sur le pilier environnemental, en prenant en compte les indicateurs liées au principales incidences négatives des actifs immobiliers tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure
  Par ailleurs, le Fonds analyse la vulnérabilité des actifs immobiliers de son patrimoine aux risques climatiques physiques
- Sur le pilier social, en analysant les pratiques ESG de ses prestataires de premier rang au travers d'une Charte d'Achats Responsables finalisée au 1T 2023. Cette charte vise à renforcer la

mobilisation des prestataires dans sa démarche de durabilité. En demandant à ses prestataires et fournisseurs d'y adhérer, la société de gestion s'assure de sélectionner des prestataires engagés et vise à prévenir les pratiques contraires à sa stratégie ISR en renforçant la vigilance de ses partenaires. Conformément à la politique RSE du groupe La Française, cette charte s'articule autour des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance

Environnement	Social	Gouvernance
Emissions de gaz à effet de serre	Droits de l'homme	Lutte contre la corruption
Déchets	Non-discrimination	Formation des collaborateurs
Eau	Egalité professionnelle femmes-hommes	Intégration des enjeux ESG
Biodiversité	Impact social et ancrage territorial	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Economie circulaire	Mécénat	
Ecomobilité		

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Le Fonds estime que la gestion d'actifs immobiliers tertiaires peut avoir des impacts négatifs principalement sur :

- Les changements climatiques
- Les déchets

En phase d'acquisition, le Fonds prend en compte les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires sur les changements climatiques et les déchets en procédant à un audit ESG systématique en phase de Due diligence. En phase de gestion, le Fonds a adopté une politique durable propre à réduire ces incidences négatives.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE a l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE. La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêt.
La société de gestion a par ailleurs publié une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, qui complète les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actif immobiliers tertiaires en mesurant un certain nombre d'indicateurs afin de pouvoir mettre en place, si nécessaire, des actions pour les atténuer.

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
En 2022, 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 2022 de 0%.

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 à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme ceux dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C. Cet indicateur paraît peu pertinent dans la mesure où (i) la méthode de calcul du DPE est peu fiable ; (ii) il mesure les consommations d'énergie en énergie primaire alors même que cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées, (ii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif.
En 2022, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 87%[1], à comparer à celle qui peut être déduite de l'Observatoire DPE de l'ADEME[2] qui indique que 84% des actifs tertiaires ont une étiquette de DPE énergie inférieure ou égale à C, i.e. sont inefficaces sur le plan énergétique.

Intensité de consommation d'énergie
En 2022, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 269,4kWh$_{EP}$/m²/an. Cette même performance énergétique mesurée sur la même période en énergie finale s'établissait à 134,6kwh$_{EF}$/m²/an[3].
En 2022, la société de gestion a continué à collecter les données de consommations énergétiques auprès de ses locataires. Pour cela, elle a mobilisé ses Property Managers et tenu des réunions régulières avec le partenaire choisi pour la remontée de ces données. Par ailleurs, sur les immeubles les plus énergivores, elle a installé des solutions de suivi des consommations d'énergie et d'alerte en cas de dérives de celles-ci et de mise en place d'action d'optimisation de la régulation des installations techniques (chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage).
Elle a initié un important travail de sensibilisation et de mobilisation de ses locataires autour des plans d'actions définis pour réduire les consommations d'énergie des actifs immobiliers en exploitation, notamment dans le cadre de son adhésion à la charte Ecowatt.
Enfin, dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire elle a déclaré ses bâtiments et transmis les consommations d'énergie des années 2020, 2021 et l'année de référence sur ses lots et sur l'ensemble des lots gérés par les locataires qui l'ont autorisé à le faire.

Emissions de gaz à effet de serre
En 2022, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 10,1kg$_{eq}$CO2/m²/an.
Aux actions déployées pour faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique des actifs du Fonds s'ajoute un plan d'actions pour décarboner les sources d'énergie utilisées en phase d'exploitation des actifs immobiliers du Fonds. Ainsi, fin 2022, l'ensemble des contrats d'électricité maîtrisés par la société de gestion pour le Fonds faisait l'objet d'un approvisionnement de source renouvelable. Par ailleurs, la société de gestion a sensibilisé ses locataires sur l'intérêt de recourir à des contrats d'électricité de source renouvelable : réduction significative des émissions de gaz à effet de serre pour un surcoût modeste.

Exposition aux actifs n'ayant pas mis en place de solutions de tri et traitement des déchets
En 2022, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.
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.

[1] Conformément aux annexes du règlement SFDR, la part des actifs inefficaces sur le plan énergétique est calculée sur le portefeuille immobilier du Fonds livré au 31/12/2022
[2] Résultat constaté dans l'outil statistique de l'Observatoire DPE le 31/03/2023 pour les bâtiments tertiaires en excluant les DPE vierges
[3] Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire retenu par le Fonds est de 2,3

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: N/A0,5%), à un niveau inférieur de 10% à la moyenne

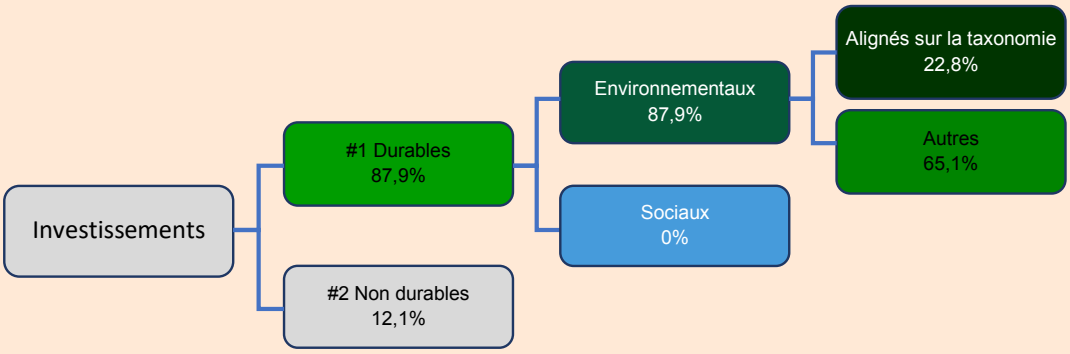
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Shift (Issy les Moulineaux)	Bureaux	4,6%	France
106-108 La Boétie (Paris)	Bureaux	4,5%	France
Le Valmy (Montreuil)	Bureaux	4,0%	France
Edo (Issy les Moulineaux)	Bureaux	3,8%	France
Wellcome (Malakoff)	Bureaux	3,7%	France
Eria (La Défense)	Bureaux	3,2%	France
Malakoff Danton (Malakoff)	Bureaux	3,0%	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés au 31 décembre 2022, ce qui correspond à 87,9% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental

Les **activités transitoires sont des activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire (bureaux, résidentiel géré, santé)

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Pour être alignés sur Taxonomie, les actifs construits avant le 31/12/2020 doivent avoir un DPE A ou des consommations énergétiques incluses dans le top 15%, en se référant aux seuils publiés par l'OID ou par

Deepki pour les typologies d'actifs/localisations non couvertes par l'OID. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présentés de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs immobiliers tertiaires présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie.

Pour être alignés sur Taxonomie, les actifs construits après le 31/12/2020 doivent afficher un calcul réglementaire de la consommation d'énergie primaire (CEP) équivalant ou inférieur à la CEP max de la NZEB en vigueur au moment de l'obtention du permis de construire. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présentés de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs immobiliers tertiaires présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie. Les bâtiments de plus de 5 000m² doivent, en outre, avoir fait l'objet d'une ACV et d'une étude d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.

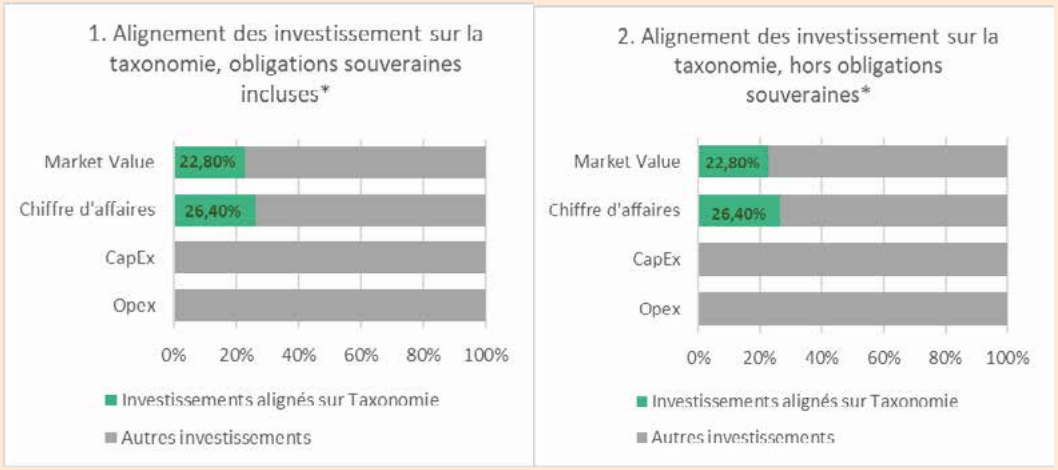
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE[4]?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaitre en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

[4] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.
L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple;

- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes

Comment le pourcentage d'investissements alignes sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le Fonds n'a pas calculé l'alignement à taxonomie de ses actifs lors de la période de référence précédente.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE est de 65,1%.
Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds.
Les critères techniques retenus par taxonomie retiennent comme unité de mesure l'énergie primaire. Or, cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Le Fonds n'a pas pour stratégie d'investir dans des investissements durables sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont:

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du Fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, qui n'étaient pas livrés au 31/12/2022. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.
- des actifs immobiliers livrés en cours d'année pour lesquels le Fonds n'a pas de données d'exploitation suffisante. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Conformément à sa politique ISR, le Fonds intègre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) aux processus d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de manière aussi systématique et rigoureuse que les critères financiers.
L'intégration des critères ESG en phase d'acquisition se matérialise via un audit ESG confié à un bureau d'étude environnemental externe pour les actifs livrés, ou via une analyse de conformité à la charte de

construction durable de La Francaise REM pour les projets de construction ou les opérations de restructuration. Cette charte définit des standards minimums environnementaux, sociaux et de gouvernance à respecter qui visent à s'assurer de la possibilité d'atteindre les objectifs environnementaux du Fonds. Elle s'articule autour des thématiques suivantes :

- Atténuation du changement climatique
- Adaptation au changement climatique
- Préservation des ressources
- Confort et bien-être des utilisateurs
- Intégration territoriale

En 2022, le Fonds a procédé, en phase de Due Diligence, aux audits ESG des actifs immobiliers acquis sur l'exercice.

Par ailleurs pour juger de l'atteinte de l'objectif d'investissement durable du Fonds en période d'exploitation, la société de gestion a sollicité ses locataires pour faire remonter leurs données de consommations d'énergie réelles. En cas de refus ou d'absence de réponse de leur part, la société de gestion a procédé à une estimation de ces consommations en utilisant les données fiabilisées de son parc immobilier ainsi que les données disponibles en open data.
L'objectif d'investissement durable du Fonds vise à aligner ses émissions de GES avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM. Cela revient à mener une politique de réduction des émissions de GES de manière systématique sur l'ensemble des actifs du Fonds. La réduction des émissions de GES peut être atteint en prenant des mesures visant à réduire les consommations d'énergie de l'actif ainsi qu'en décarbonant les sources d'énergie.

Réduction des consommations d'énergie

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2022, le Fonds a fait appel à un bureau environnemental externe afin de collecter les données de consommations d'énergie réelles des parties communes et des parties privatives de ses actifs immobiliers. Pour cela, le Fonds a mobilisé ses Property Managers et ses locataires. Sur les actifs les plus énergivores, elle a déployé la solution IQSpot pour suivre de manière plus granulaire ces consommations afin d'identifier par usage les consommations d'énergie, et d'être alerté en cas de dérive. Ces actions permettent au Fonds de se conformer au dispositif éco-énergie tertiaire, qui vise une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030 ou l'atteinte de seuils définis par décret.
Dans le cadre de l'adhésion de la société de gestion à la Charte Ecowatt, le Fonds a sensibilisé ses Property Managers et ses locataires aux bonnes pratiques de gestion et de maintenance afin de faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique de ses actifs.

Décarbonation des sources d'énergie

En 2022, le Fonds bénéficie d'un approvisionnement en électricité de source renouvelable sur l'ensemble des surfaces dont il contrôle les contrats d'énergie.
Par ailleurs, le Fonds a analysé la possibilité d'implanter des solutions de production d'énergie renouvelable sur les actifs du Fonds, en étudiant notamment la possibilité d'installer des ombrières photovoltaïque sur les parkings extérieurs d'une surface de plus de 1 500 m².

Quelles a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Le Fonds n'utilise pas d'indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable.



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 2023 - Z20066 - Watt - La Défense - Courbevoie (92) - Crédit photo :Ateliers 2/3/4