

RAPPORT ANNUEL 2023

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 17 juin 2024









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 dès à présent sur **https://scpi-ag.la-francaise.com/**

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023 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 38

11/ COMPTES ANNUELS 42

12/ ANNEXE 45

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 52

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 56

15/ ANNEXE RTS SFDR 60

1/ CONJONCTURE

ÉCONOMIE

Après deux bonnes années en sortie de Covid, la croissance française décélère en 2023, en lien avec la hausse des prix et le ralentissement de la demande. En effet, si l'inflation érode la consommation, les politiques monétaires mises en œuvre pour la combattre dégradent progressivement l'investissement même si ce dernier s'est montré particulièrement résilient en 2023.

La France a vu son économie croître de 0,1 % au quatrième trimestre de 2023. Cette légère hausse de la croissance par rapport au trimestre précédent est attribuable à une consommation des ménages plus solide, grâce notamment à une progression de 0,6 % de leur pouvoir d'achat après trois trimestres consécutifs de baisse. Malgré ce gain de pouvoir d'achat, le taux d'épargne des ménages a augmenté à 17,9 % du revenu disponible brut contre 17,3 % au trimestre précédent.

Sur l'ensemble de l'année 2023, l'économie française a cru de 0,9 % après +2,5 % en 2022 et une croissance moyenne de 1,2 % sur les dix dernières années. L'inflation a été la cause principale du ralentissement économique. D'abord portée par la hausse des prix des biens de consommation, elle marque le pas à partir du second semestre. La revalorisation des salaires, notamment dans les services, amènerait le prix de ces derniers à devenir le principal moteur de l'inflation en 2024, mais à un niveau, toutefois, plus contenu que cette année. Ainsi, l'inflation s'est établie pour 2023 à 4,9 % et devrait redescendre aux alentours de 2,5 % en 2024.

Après deux trimestres consécutifs de progression, le taux de chômage est resté stable au quatrième trimestre 2023. Fin décembre, le taux de chômage en France a atteint 7,5 % de la population active, en augmentation de 0,4 point sur un an. En janvier 2024, pour la première fois depuis avril 2021, l'indicateur du climat de l'emploi mesuré par l'INSEE est passé sous sa moyenne long terme, laissant entrevoir des perspectives moroses sur le marché du travail au cours des prochains mois, même si les déclarations d'embauche restent élevées.

La croissance devrait rester modérée début 2024, freinée par de vives tensions géopolitiques et un ralentissement économique mondial observé dans la plupart des grands pays développés et en Chine. Sur l'ensemble de l'année, la reprise de la consommation liée au reflux de l'inflation initiée au quatrième trimestre devrait s'accélérer. L'investissement, lui, devrait être impacté par le plein effet du durcissement des conditions de financement.

Après dix hausses successives, la Banque Centrale Européenne (BCE) finit l'année 2023 sur une stabilisation de ses principaux taux directeurs, portant le taux de refinancement à 4,50 % et celui de l'OAT à 2,6 %. Début 2024, le consensus de marché privilégie une baisse des taux de la BCE à mi-année, mais aucun consensus ne se dégage sur le niveau final qu'atteindrait les taux directeurs à la fin du cycle baissier.

Source : CBRE, Rexecode.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Un marché nettement en dessous de son potentiel

Le quatrième trimestre 2023 n'a pas inversé la tendance baissière observée depuis la fin de l'année 2022. L'année a été marquée par une série de remontée des taux directeurs de la BCE et par une forte volatilité de l'OAT française, qui ont poussé les investisseurs à adopter une position attentiste. Dans ce contexte, de nombreuses offres ont été retirées du marché, faute d'accord entre vendeurs et acheteurs. Sur l'ensemble de l'année, 16,7 milliards d'euros ont été investis dans l'Hexagone, soit une chute de 46 % sur un an.

Pénalisé par le resserrement des conditions de financement, le marché des grandes transactions a enregistré le recul le plus important, en raison du nombre restreint de ventes de grands portefeuilles et du coup d'arrêt observé dans certains pôles tertiaires majeurs, comme La Défense. Enfin, la chute des grandes transactions s'explique aussi par la baisse des valeurs métriques, qui pèse mécaniquement sur les volumes investis.

Les investisseurs étrangers, qui représentent traditionnellement entre un tiers et 45 % des sommes engagées sur le marché français, ont vu leur part diminuer à 27 %, en 2023. Ils ont néanmoins été à l'origine des deux plus grandes transactions de 2023 et se sont distingués, en fin d'année, par l'acquisition de grands portefeuilles logistiques.

En termes de typologie d'actifs, les investisseurs restent toujours sélectifs en ce qui concerne le bureau qui représente toutefois 39 % des volumes investis en 2023 en France. Les régions montrent plus de résistance que l'Île-de-France affichant une baisse de 52 % par rapport à la moyenne décennale quand la baisse en Île-de-France atteint 72 %.

Le commerce, qui a bénéficié de plusieurs très grandes transactions, affiche un recul des volumes investis nettement moins prononcé que les autres secteurs. Il représente 18 % des volumes investis en 2023. Par ailleurs, l'année écoulée a été un cru exceptionnel pour les ventes utilisateurs, illustrant l'importance de la pierre dans les stratégies patrimoniales et commerciales de grands groupes internationaux. En additionnant ces opérations aux volumes d'investissement classiques, ce sont plus de 5 milliards d'euros qui ont été investis en commerce, en France en 2023, ce qui correspond à la moyenne décennale.

Après un début d'année marquée par des corrections de valeur rapides, la logistique a montré des signes de redémarrage du marché au quatrième trimestre, avec des volumes d'investissement qui ont quasiment doublé d'un trimestre sur l'autre. Au total, en 2023, 2,7 milliards d'euros ont été investis en logistique et sur les locaux d'activité. La baisse est moins marquée pour les locaux d'activités (-39 %) que pour les entrepôts logistiques (-63 %), pénalisés par le recul des investissements étrangers et l'effondrement du nombre de cessions de grands portefeuilles. L'objectif de zéro artificialisation nette des sols, qui impose des contraintes aux nouveaux développements, peut également avoir restreint le nombre de projets neufs proposé à la vente.

La tendance à la diversification des stratégies d'investissement s'est confirmée en 2023. Les investisseurs explorent une gamme plus étendue de possibilités et réduisent progressivement leur exposition à certaines classes d'actifs traditionnelles. Certains de ces actifs de diversification ont même affiché des volumes d'investissement en hausse ou quasiment stables d'une année sur l'autre (coliving, hôtellerie, enseignement, etc.).

Dans le sillage des taux financiers, les taux de rendement immobiliers n'ont cessé de progresser en 2023 pour atteindre pour les bureaux prime 4,10 % ; 4,25 % pour les pieds d'immeubles prime et 4,75 % pour les actifs de logistique. Les taux de rendement des actifs et/ou localisations secondaires ont connu des décompressions plus significatives encore avec un taux de rendement à La Défense de 6,25 % pour les actifs de bonne qualité. Toutefois, le reflux des taux longs fin 2023 laisse présager une normalisation des marchés immobiliers en 2024, grâce à la reconstitution de la prime de risque immobilière. Après plusieurs épisodes de corrections des valeurs sur l'ensemble de l'année, le quatrième trimestre semble proposer une valorisation des actifs immobiliers sur lesquels acquéreurs et vendeurs pourraient s'accorder. Cet environnement, plus lisible, devrait permettre au marché de l'investissement de rebondir de manière progressive.

Source : CBRE, MBE, Knight Frank.

BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Après un démarrage en demi-teinte, le marché locatif en Île-de-France a progressé trimestre après trimestre. S'établissant à 440 000 m² au premier trimestre, la demande placée a atteint 526 000 m² au quatrième trimestre. Au total, 1,95 millions de m² de bureaux ont été commercialisés en 2023 dans la région du Grand Paris. Sur les dix prochaines années, nous anticipons une demande moyenne de l'ordre de 2 millions de m², en recul de 15 % comparé à la moyenne des dix dernières années de 2,3 millions de m², pour tenir compte du développement du flex office. En effet, la tendance à la rationalisation des surfaces de bureaux consommées par les entreprises est soutenue par la pratique du télétravail, pratiqué en moyenne deux jours par semaine par les salariés franciliens.

Le segment des grandes transactions plus sensible aux incertitudes de l'environnement géopolitique mondial marque un net recul et termine l'année avec 56 transactions pour 620 000 m², un volume inférieur de 22,0 % à la moyenne décennale. La Défense, traditionnellement animée par les transactions d'envergure affiche son plus mauvais résultat depuis 2014.

1/ CONJONCTURE

En termes de secteur d'activité, tous les secteurs ne réduisent pas leurs surfaces de bureaux dans les mêmes proportions. La consommation moyenne de m² a diminué de 23 % dans celui de l'industrie-distribution et de 36 % dans celui de la banque-finance, habitués aux « méga-transactions » avant le Covid-19. À l'inverse des grandes banques françaises, la demande des sociétés financières internationales demeure dynamique et exclusivement concentrées dans le Quartier Central des Affaires (QCA). D'autres secteurs d'activité sont en expansion, comme le luxe ou le conseil.

Le marché locatif se structure autour de trois pôles. Dans les secteurs les plus centraux où la demande excède l'offre, les loyers devraient continuer de progresser, sans doute à un rythme plus modéré que les années précédentes en raison du reflux de l'inflation. Dans les périphéries, les actifs répondant aux dernières normes techniques et environnementales, localisés à proximité des transports en commun, pourraient voir leur demande progresser, portée par des entreprises cherchant à allier qualité de l'environnement de travail et recherche d'optimisation des coûts. En revanche, le reste des actifs en périphérie, qui peine à apporter une réponse aux besoins des utilisateurs, pourrait être confronté à un risque de vacance accrue et à des pressions baissières sur les loyers.

En dépit d'un niveau de demande satisfaisant, l'offre en Île-de-France continue de progresser. Elle affiche une hausse de 10 % sur un an pour atteindre 4,6 millions de m² disponibles, ce qui correspond à un taux de vacance de 7,9 % pour la région du Grand Paris. L'absorption nette devrait être négative en 2023, ce qui correspond à un marché où les utilisateurs, quand ils déménagent libèrent plus de surfaces qu'ils n'en louent. En outre, bien souvent ces déménagements privilégient les marchés plus centraux, venant nourrir la vacance en périphérie. Ainsi, le marché reste très segmenté en fonction des localisations avec les localisations centrales toujours en situation de sous-offre, quand les périphéries présentent des taux de vacance supérieurs à 15 %. En Île-de-France, le niveau d'offre devrait rester globalement élevé en 2024. Les nouvelles contraintes environnementales et le besoin de qualité des espaces de travail et de centralité accélérant l'obsolescence de certains immeubles de bureaux, les libérations en état d'usage devraient continuer de progresser. Par ailleurs, malgré une chute des livraisons en 2023, plus de 40 % des m² de bureaux achevés cette année, sont encore disponibles et entreront donc directement en concurrence avec les immeubles à livrer en 2024.

Sur les 4,6 millions de m² de bureaux disponibles en Île-de-France fin 2023, 1,1 million de m² sont vacants depuis 4 ans et 882 000 m² le sont depuis 2017. Ces actifs en difficulté, inégalement répartis sur le territoire, se concentrant dans les secteurs de la deuxième couronne et de la Boucle Nord (Asnières, Gennevilliers). Ils constituent un gisement d'espaces à convertir en d'autres usages.

L'évolution des loyers est le reflet des équilibres offre-demande des différents segments de marché. L'an passé, le loyer moyen a ainsi chuté de 6 % par rapport à 2022 en Île-de-France (hors Paris), contre une hausse de 3 % sur la même période dans Paris. Sur dix ans, l'écart est significatif, le loyer moyen étant resté stable en périphérie (+2 %) alors qu'il a très fortement progressé dans Paris intra-muros (+36 %). Fin 2023, les loyers primes dans Paris QCA consolident leur niveau élevé à 960 euros/m² pour les actifs les plus qualitatifs et des valeurs maximales à 1 000 euros/m². Des loyers supérieurs à 900 euros/m² sont le fait de sociétés issues du secteur du luxe, de la finance et, dans une moindre mesure, du conseil et des avocats. Les autres secteurs d'activité sont bien plus rares sur ce segment de marché, soulignant le nombre restreint d'entreprises capables d'absorber un tel niveau de loyer.

Ces valeurs faciales s'accompagnent de mesures d'accompagnement souvent importantes. S'élevant en moyenne à 26 % en Île-de-France, elles peuvent atteindre plus de 30 % à La Défense ou en Périphérie.

Source : CBRE, MBE, JLL, Knight Frank.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	2023	2022	Évolution sur un an (2023 vs. 2022)
Demande placée	1 932 000 m²	2 196 000 m²	▼
Taux de vacance	**7,9 %**	**7,2 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA(1)	**913 €/m²/an**	**867 €/m²/an**	▲

(1) Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT	2023	2022	Évolution sur un an (2023 vs. 2022)
Volume d'investissement France	16,7 Mds €	30,7 Mds €	▼
Bureau	6,4 Mds €	14,7 Mds €	▼
Commerce	3,0 Mds €	5,8 Mds €	▼
Logistique	2,7 Mds €	6,8 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2023	2022	Évolution sur un an (2023 vs. 2022)
Bureau Paris	4,10 %	3,25 %	▲
Bureau régions	4,90 %	3,50 %	▲
Commerce			
Pieds d'immeuble	4,25 %	3,40 %	▲
Retail parks	5,50 %	5,10 %	▲
Logistique	4,75 %	4,00 %	▲

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

RÉGIONS

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Avec 7,4 milliards d'euros investis en 2023, les régions confortent leur attractivité auprès des investisseurs, en raison notamment de la recherche de diversification de leurs portefeuilles. Au total, les volumes d'investissement en régions continuent de cumuler 44 % de l'activité dans l'Hexagone, une part stable inchangée depuis 2021. À l'instar de l'ensemble des marchés européens, les volumes d'investissement s'affichent en baisse sur un an (-45 %). La chute la plus importante concerne les transactions supérieures à 50 millions d'euros. La contraction du nombre de transactions sur ce segment a entraîné la baisse du volume moyen unitaire au cours de l'année, passant de 14 millions d'euros en 2022 à moins de 10 millions d'euros en 2023. Les actifs plus liquides, et notamment ceux d'une valeur inférieure à 20 millions d'euros, se sont montrés plus résistants, cumulant 40 % des volumes d'investissement. Dans le sillage de la hausse des coûts de financement et de construction, les investissements en VEFA baissent significativement et atteignent un volume historiquement bas depuis 10 ans.

Avec près d'un milliard d'euros investis, la métropole de Lyon demeure à la première place des régions plébiscitées par les investisseurs. L'activité lyonnaise aura été largement soutenue par les cessions de plates-formes logistiques. La région de Nice se hisse à la deuxième place, grâce à une transaction exceptionnelle : la vente du centre commercial Polygone Riviera. Aix-Marseille et Bordeaux grimpent sur les marches suivantes.

La phase d'ajustement des prix a tenu les investisseurs étrangers, en manque de repères, éloignés des marchés régionaux en 2023. 2024 devrait marquer le retour d'une meilleure visibilité, permettant aux investisseurs et aux entreprises de déployer leur stratégie immobilière.

Les taux de rendement ont continué leur décompression tout au long de l'année, afin de reconstituer le prime de risque immobilière. Fin 2023, les taux prime bureaux atteignaient 5 % sur le marché bureaux lyonnais, et 5,5 % à Lille. Ils peuvent atteindre 6 % dans les métropoles régionales avec une plus faible dynamique tertiaire.

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

En régions, le ralentissement du marché des bureaux a entraîné une baisse de 15 % de la demande placée sur un an. Au total, la demande dans les 12 principales métropoles régionales[1] s'élèvent à 1,5 million de m², un niveau inférieur de 7 % comparé à la moyenne quinquennale. Toutefois, les dynamiques régionales restent contrastées. Les métropoles de l'Ouest, à l'instar de Bordeaux et Toulouse, affichent un bon niveau de demande, malgré un ralentissement du marché en fin d'année. À l'inverse, les marchés plus profonds tels que Lille et Lyon, ont connu un ralentissement prononcé de leur demande placée en 2023, en raison du faible dynamisme du segment des grandes transactions.

Malgré une hausse de l'offre de 14 % sur un an, le marché régional reste tendu avec un taux de vacance contenu sous le seuil d'équilibre de 5 %. Le marché doit faire face à un problème d'inadéquation de l'offre à la demande des utilisateurs. Ainsi, le manque d'actifs de qualité répondant aux besoins des utilisateurs en termes de performance, notamment environnementale, et de centralité reste un obstacle à l'écoulement du stock neuf puisque celui-ci est principalement localisé dans les secteurs périphériques des métropoles régionales. L'offre future certaine neuve est insuffisante au vu du niveau de demande exprimée pour ce type d'actifs, en particulier dans les secteurs centraux.

En régions, la tension sur l'offre neuve soutenant les valeurs locatives, les loyers prime bureaux demeurent stables, à 340 euros/m² sur le marché lyonnais, et s'échelonnent entre 190 euros/m² et 320 euros/m² dans les autres métropoles régionales, De plus, la hausse des coûts de financement et de construction devrait engendrer des pressions haussières sur les valeurs locatives afin de garantir la rentabilité des projets. À l'inverse, en périphérie, les loyers sont orientés à la baisse, en particulier dans les secteurs tertiaires peu établis où la vacance est plus importante. Par ailleurs, dans tous les marchés, les mesures d'accompagnement sont en nette augmentation.

Source : JLL, CBRE.

SANTÉ EN EUROPE

L'engouement des investisseurs pour l'immobilier de santé n'a cessé de croître au cours de la dernière décennie, porté par ses fondamentaux immobiliers solides et son impact social, conforme notamment aux Objectifs de Développement Durable des Nations Unies. Ainsi, alors que les volumes d'investissement atteignaient en moyenne 5,7 milliards d'euros et représentaient 2 % des volumes investis en immobilier tertiaire en Europe de 2014 à 2018, ces chiffres bondissent à 10,4 milliards d'euros et 5 % des volumes investis pour la période 2019-2023. En 2023, les investissements en santé sont toutefois en recul de 24 %, à comparer à la baisse moyenne de 47 % des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise, en Europe.

L'immobilier de santé offre une source de diversification reconnue pour les portefeuilles immobiliers. Avec des baux long terme, des taux d'occupation élevés, le profil défensif de cette classe d'actifs et la forte visibilité offerte sur les revenus locatifs offrent des performances décorrélés des cycles économiques. Alors que sur la période 2022-2023, les taux de rendement immobiliers européens ont affiché une hausse moyenne d'environ 125 pbs, la hausse pour l'immobilier de santé se limite à 60 points de base sur la même période. Fin 2023, les taux prime européens atteignait 4,25 % pour les résidences Services Seniors, 4,75 % pour les maisons de santé et 5,75 % pour les cliniques. Comparés à une OAT qui s'établissait à 2,6 % fin décembre en France, ces actifs offrent, en outre, une prime de risque très attractive.

Si le marché de l'investissement a été limité par la hausse des taux financiers, la demande pour les actifs de santé reste forte. Du côté de la demande, les besoins immobiliers s'annoncent pérennes que ce soit pour le court séjour comme les centres de santé de proximité, pour le moyen séjour comme les cliniques ou pour le long séjour comme les résidences séniors. L'offre, elle, reste limitée, notamment sous la contrainte budgétaire des Etats qui freinent les autorisations de nouveaux établissements. Toutefois, le secteur de la santé est confronté à de nombreux défis, dont l'absorption par les exploitations de l'augmentation des charges de service, et les changements structurels liés au financement du vieillissement de la population.

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 31/12/2023
736 145 550 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
Thierry GORTZOUNIAN
Franck MEYER
David RENDALL

Conseil de surveillance
Groupe La Française, Président du conseil de surveillance
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 Georges DESCHAMPS, Président
Société Nouvelle de Réalisations Techniques (SNRT), Secrétaire
Patrice CRÉTÉ
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 la présente assemblée générale.

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 la présente assemblée générale.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2023	COLLECTE BRUTE 2023	INVESTISSEMENTS AEM[2]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,53 %	188,4 M€	38,4 M€	8,2 M€

[1] 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).

LF Grand Paris Patrimoine enregistre une collecte nette de près de 60 millions d'euros en 2023, entièrement réalisée au 1er semestre 2023. La hausse brutale des taux d'intérêt au second semestre, qui a provoqué l'attentisme des investisseurs, a effectivement fortement ralenti la collecte des SCPI sur les deux derniers trimestres de l'année.
Ces ressources nouvelles lui ont néanmoins permis de renforcer son exposition au Grand Paris avec 2 opérations d'investissement pour 38,4 millions d'euros. En 2023, un seul arbitrage a été réalisé pour 8,2 millions d'euros. Ces ressources ont également permis de contribuer au financement de deux restructurations d'immeuble dont le Wanna à Boulogne-Billancourt (92) qui a été livré fin septembre.
La livraison de 2 actifs acquis en VEFA en 2021 et 2022 : l'Alphabet à Bois-Colombes (92), un immeuble de 20 000 m² signé Willmotte & Associés 100 % loué et un ensemble immobilier situé à Pantin (93) également 100 % loué à une grande école de commerce française ont permis de porter le taux d'exposition au Grand Paris de votre SCPI à plus de 92 %.

Dans un contexte immobilier difficile, les équipes La Française sont restées plus que jamais pro-actives et très à l'écoute de vos locataires. La situation locative de LF Grand Paris Patrimoine est donc restée parfaitement stable en 2023 et s'est traduite par des indicateurs immobiliers maintenus à un bon niveau :

- Un taux d'occupation physique moyen à 90,0 % ;
- Un taux d'occupation financier (ASPIM) moyen à 96,5 %.

Dans un environnement également chahuté par les incertitudes des environnements financiers, la gestion prudente de La Française Real Estate Managers dans la fixation des prix de part de ses SCPI ainsi que la sélection des actifs, a porté ses fruits. Sur un marché qui a affiché des corrections significatives, entrainant pour un bon nombre de SCPI du marché des baisses de prix de part, **la SCPI LF Grand Paris Patrimoine a maintenu inchangé son prix de part à mi-année comme à fin d'année.**

La valeur de réalisation de LF Grand Paris Patrimoine qui enregistrait en septembre une baisse de 7,8 % est à nouveau en recul de l'ordre de 6,3 % fin 2023, principalement en raison de deux facteurs ; (i) l'absence de transaction de référence sur le marché du Grand Paris et (ii) la temporalité des travaux d'expertises qui ont été réalisés courant octobre/novembre dans un contexte de taux moins favorables que celui à fin d'année.

Les résultats de votre SCPI ont permis de maintenir les revenus distribués à 14,04 euros par part équivalent à un taux de distribution de 4,53 %. La distribution prévue pour 2024 sera maintenue au niveau de 2023 ; la société de gestion explorera les possibilités d'augmenter ce niveau en s'appuyant notamment sur les réserves de la SCPI.

Le ralentissement de la collecte au 2e semestre 2023 s'est traduit par une hausse sensible du nombre de parts en attente avec 541 177 parts au 31/12/2023, dont 99 % correspondent à des demandes de retrait de quelques associés institutionnels. Ce volume représente 11 % du total des parts de LF Grand Paris Patrimoine. Dans ce contexte, la société de gestion a décidé de mettre en place un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité, autorisé par l'AMF, la compensation différée, qui complète le dispositif du fonds de remboursement.
Et enfin, pour soutenir la collecte de la SCPI, la société de gestion a décidé de réduire le délai de jouissance de LF Grand Paris Patrimoine. Ainsi depuis le 1er octobre 2023, les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription contre le 1er jour du 4e mois qui suit le mois de souscription précédemment.

En 2024, votre SCPI devra apurer le marché des parts et parvenir à capter des opportunités à l'investissement. Elle devra réaliser un volume d'arbitrage autour de 100 millions d'euros et générer des plus-values. Enfin, les équipes maintiendront une proximité accrue auprès des locataires pour maintenir les taux d'occupation à leur bon niveau.



Nous sommes fiers de vous annoncer que pour le deuxième cycle consécutif, la SCPI LF Grand Paris Patrimoine se voit décerner le Label ISR, lui permettant ainsi d'anticiper l'atteinte des objectifs inscrits dans la réglementation Éco Énergie Tertiaire.

Au total, ce sont plus de soixante immeubles représentant environ 245 000 m² qui auront été à nouveau audités et les résultats attestent de l'impact réel des actions entreprises par la société de gestion durant le premier cycle. La performance énergétique moyenne du fonds a diminué de 371 kWhEP/m²/an à 241 kWhEP/m²/an, quand les émissions moyennes de CO_2 du fonds ont baissé de 16,1 kgeqCO²/m²/an à 9,5 kgeqCO²/m²/an. Le travail d'amélioration continuera lors du deuxième cycle. Avec 100 % des actifs affectés à la poche « Best In Progress », des nouveaux plans d'amélioration articulés autour des trois piliers fondamentaux (Environnement, Social, Gouvernance) ont été définis.

Un **rapport annuel ESG** (Environnement Social et Gouvernance) couvrant la période du 1er juillet 2022 au 30 juin 2023 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 4e rapport de gestion ESG de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine est l'occasion de vous présenter le bilan du 1er cycle et de vous informer des nouveaux objectifs et nouvelles perspectives du fonds en termes ESG.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	736 145 550 €
Nombre de parts	4 907 637
Capitalisation	1 521 367 470 €
Nombre d'associés	14 035

Prix de souscription par part au 1er janvier 2023	310,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2023	310,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2023	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2023	285,20 €

	2023 (en euros)	2022 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	101 564 469,47	98 365 545,60
dont loyers	35 850 199,18	31 961 862,54
Total des charges	43 613 371,76	47 910 713,72
Résultat	57 951 097,71	50 454 831,88
Distribution	64 940 219,37	59 670 494,91
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	736 145 550,00	707 340 450,00
Total des capitaux propres	1 311 975 389,36	1 272 712 113,56
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	1 487 952 603,28	1 446 033 028,85

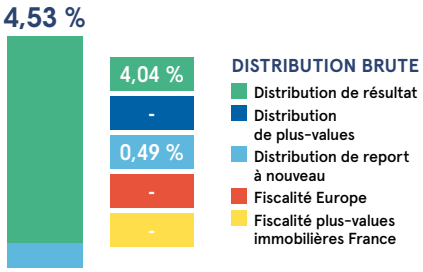
	Global 2023 (en euros)	Par part 2023 (en euros)
Autres informations		
Résultat	57 951 097,71	12,53(1)
Distribution	64 940 219,37	14,04(1)

(1) Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 747 032 827,66	355,98
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 356 529 753,77	276,41

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Distribution (en euros par part)	
Distribution de l'exercice 2023(1) (A)	**14,04**
dont distribution de résultat	12,53
dont distribution de plus-values	-
dont distribution de report à nouveau	1,51
Fiscalité payée par le fonds (B)	**0,01**
Fiscalité Europe	-
Fiscalité plus-values immobilières France	0,01
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**14,05**



Taux de distribution	
Taux de distribution 2023(2) (C)	**4,53 %**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2022	280,41
Valeur de réalisation 2023	240,81
Variation valeur de réalisation (D)	**-14,12 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier(3) (C)+(D)	**-9,59 %**

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,65 %
10 ans	4,74 %
15 ans	4,29 %

(1) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
(2) 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	1 487 952 603,28
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(175 977 213,92)
Valeur comptable	**1 311 975 389,36**
Valeur comptable ramenée à une part	**267,33**

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	1 356 529 753,77
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(174 729 809,85)
Valeur de réalisation	**1 181 799 943,92**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**240,81**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	1 181 799 943,92
Frais d'acquisition des immeubles	128 697 615,32
Commission de souscription	115 551 697,83
Valeur de reconstitution(1)	**1 426 049 257,07**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**290,58**

(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
35

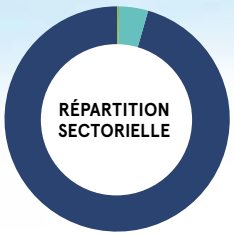
NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI
27

SURFACE EN EXPLOITATION
249 507 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
24 646 m²

[1] Détenus au 31/12/2023.

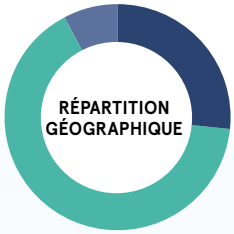
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2023



Bureaux
95,61 %

Santé et éducation
4,22 %

Commerces
0,17 %



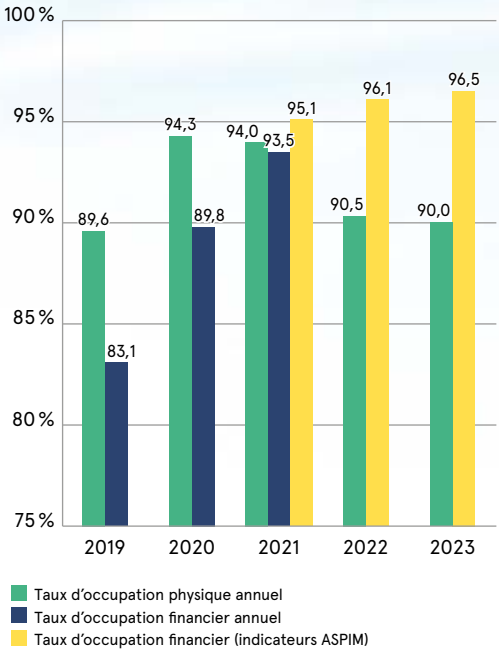
Paris
26,94 %

Île-de-France
65,45 %

Régions
7,61 %

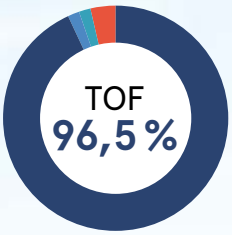
TAUX D'OCCUPATION

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 2023



Locaux occupés
93,1 %

Locaux occupés sous franchise
1,8 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
1,6 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire
3,5 %

CONCENTRATION LOCATIVE

221
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

52 %
des loyers

5
principaux locataires

19,4 %
des loyers



AGENCE CENTRALE DES ORGANISMES DE SÉCURITÉ SOCIALE
4,4 %

NESTLÉ FRANCE
4,2 %

TRANSDEV GROUP
3,9 %

SAGECOM BROADBAND
3,5 %

CAMPUS CYBER
3,4 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
5,5 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)	1,5
Le Shift - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	8,2
Edo - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	2,5
Alphabet - BOIS-COLOMBE (92)	8,5
106-108 rue La Boétie - PARIS (75008)	1,3

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2023

En 2023, LF Grand Paris Patrimoine a réalisé 2 investissements pour un montant immobilier de

38,4 M€ HT AEM[1]

3,3 M€
pour une acquisition en direct

35,1 M€
pour une acquisition via une SCI, financée par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital et la mise en place d'emprunts par la SCI

INVESTISSEMENT EN DIRECT EN FRANCE

92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
11BIS RUE CARNOT

Il s'agit d'un commerce en pied d'immeuble situé rue Carnot à Boulogne-Billancourt près du centre commercial « Les passages » et de la place Marcel Sembat. Il bénéficie d'une localisation privilégiée dans un environnement offrant un large choix de commerces, de restaurants, de services et un accès par transport en commun avec l'arrêt de métro Marcel Sembat (ligne 9) à 200 m. L'immeuble présente un potentiel de création de valeur à long terme.

Cet actif est loué à l'enseigne Franprix sur une surface de 525 m². Il y a eu tacite reconduction avec le locataire qui a accepté de renouveler son bail au 1er janvier 2024. Il a été acquis pour 3,2 M€ AEM[1].

Surface : **525 m²**
Investissement de la SCPI : **3 235 627 €**
QP SCPI[2] : **100,00 %**
Signature : **13/09/2023**

COMMERCES



INVESTISSEMENT VIA SCI EN FRANCE

75013 PARIS
LE MEMPHIS – 111 AVENUE DE FRANCE

Il s'agit d'un immeuble mixte de 14 416 m² en R+8 comprenant 70 % de bureaux et 30 % de commerces, construit en 2004 et lourdement rénové en 2021 avec un investissement de 14,7 millions d'euros afin d'améliorer la performance énergétique de l'actif. L'immeuble est labellisé BREEAM Excellent et WiredScore Gold.

Celui-ci comporte 2 terrasses extérieures, un roof top de 400 m² et de nombreux services : un café, un espace de restauration, une conciergerie, un espace de « cool working », des garages à vélo et une salle de sport.

L'actif est loué à 100 % à 8 locataires, avec une WALB[3] moyenne de 8 ans. Cet actif a été acquis pour 140,5 M€ AEM[1] et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 30,61 %.

Surface : **14 416 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **25 494 000 €**
Acquis par la SCI LF Memphis dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 25,00 % par LF Grand Paris Patrimoine.
Signature : **12/12/2023**

BUREAUX





[1] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).
[2] Quote-part détenue par la SCPI.
[3] WALB : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à une éventuelle résiliation.

LA CESSION DE L'EXERCICE 2023

En 2023, LF Grand Paris Patrimoine a cédé 1 actif pour un montant total de près de 8,2 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[1] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[1]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2022 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2022 (euros)	Prix de cession brut (euros)
29/09/23	100 rue Martre 92100 CLICHY-LA -GARENNE	BUR	100	2 132	257	30/06/03	7 183 260	8 994 427	8 153 500
Total général				**2 132**	**257**		**7 183 260**	**8 994 427**	**8 153 500**

[1] Quote-part de la SCPI.

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2023

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							
Location	La Condamine 73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	BUR	4 482	4 482	1 120 *25 %*	04/2023	Entrée de CARDINIA EUROPE LIMITED au titre d'un bail 6/9 ans suite départ de DDB.
Location	Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	1 778	640 *36 %*	09/2023 10/2023 12/2023	227 m² REUTER : bail 3/6/9/10 ans, 227 m² LE MANS ENDURANCE MANAGEMENT : bail 3/6/10 ans, 186 m² ISG FRANCE : bail 3/6/10 ans.
Renouvellement	Le Prélude 140-142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX	BUR	8 485	691	691 *100 %*	01/2023	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE : avenant de renouvellement 3/6/9 ans.
Report congé	106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	BUR	5 147	364	364 *100 %*	09/2023	PRÊT (France). Report de congé au 04/09/2025.
Location	Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	3 139	628 *20 %*	02/2023 05/2023 07/2023 09/2023	80 m² INFRATEL, 63 m² GROUPEMENT QUALIDEA, 78 m² BATT, 65 m² GETINGE France, 81 m² ARENA, 261 m² CARRIER FRANCE SCS.
Location	Watt 16-32 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	BUR	10 990	897	179 *20 %*	10/2023	H3C : bail 6/9 ans.
Location	Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	1 362	136 *10 %*	07/2023	77 m² MEDIALEX : bail 6/9 ans, 59 m² COMPTOIR BONNETERIE RAFCO : bail 4/9 ans.
Location	Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	1 051	263 *25 %*	09/2023	L'ASSOCIATION POUR L'EMPLOI DES CADRES - APEC : bail 6/9 ans.
Location	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	691	173 *25 %*	07/2023	EXPERIS FRANCE : bail 6/10 ans.
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Maintien	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	DIRCOFI (ex DGI) : maintien en place aux mêmes conditions au titre d'un nouveau bail civil 3/6/9 ans.
Extension Location	Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	4 290	1 566 *36,5 %*	05/2023 10/2023 12/2023	ECOSYSTEM : nouveau bail 3/6/9 ans portant sur 1 039 m² intégrant une extension de 183 m², 265 m² BYD FRANCE : bail Agile, 262 m² VALOBAT : bail Agile.
Location	Equinox 129 rue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	1 664	416 *25 %*	01/2023 06/2023 11/2023	126 m² AESSENTIA : bail 3/6/9 ans, 144 m² HIPTOWN EXPLOITATION : bail 3/6/9 ans, 146 m² AKTO : bail 3/6/9 ans.

[1] Quote-part de la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2023

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						
La Condamine 73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	BUR	4 482	4 482	1 120 *25 %*	03/2023	DDB (repris par CARDINA EUROPE LIMITED).
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	9 841	984 *10 %*	05/2023 08/2023	440 m² MARIGNAN, 357 m² TRANSCOVO, 187 m² BEAUTE PRESTIGE INTERNATIONAL.
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	5 367	1 342 *25 %*	01/2023 06/2023	283 m² MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE, 1 059 m² ÉCOLE SUPERIEURE DE LA BANQUE.
Le Quintet D 77-83 rue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 021	1 100	1 100 *100 %*	06/2023	MARQUETIS & CO.
Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	BUR	3 227	878	878 *100 %*	11/2023	PROXIAD NORD.
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	2 244	561 *25 %*	12/2023	ENEDIS.
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	589	212 *36 %*	12/2023	CIENA LIMITED.

[1] Quote-part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2023, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 24 646 m² (23 245 m² fin 2022) et se répartissent comme suit :

Paris	620 m²	2 %
Île-de-France	22 378 m²	91 %
Régions	1 648 m²	7 %
Europe	-	-

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2023 un loyer potentiel de 4,43 millions d'euros par an.



Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2023 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					
Wanna 45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 694	6 423	1 927 *30 %*	Restructuration terminée en septembre 2023. Intérêt d'un utilisateur sur la totalité. Finalisation de la négociation en cours.
Watt 16-32 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	BUR	10 990	10 095	2 019 *20 %*	Pas de nouvelles signatures depuis la prise d'effet de SMURFIT KAPPA en 01/2024. Des travaux d'aménagement Plug&Play et la création d'un business center sont en cours.
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	4 889	1 760 *36 %*	La commercialisation se poursuit. Les travaux de REL (remise en état locative) sont terminés ainsi que ceux de l'espace restauration avec une solution FOODLES mise en place mi-octobre (frigo connecté + comptoir froid / chaud).
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	7 182	1 796 *25 %*	À la suite du congé ESB, travaux de remise en état locatif en cours à prévoir. Secteur péri Défense très concurrentiel.
Le Quintet D 77-83 rue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 021	1 100	1 100 *100 %*	Remise en état locatif et commercialisation en cours.
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	8 574	857 *10 %*	Travaux remise en état locatif des locaux vacants et des espaces de services en cours de réalisation.
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 en cours.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Wellcome 172-174 boulevard Camelinat 92240 MALAKOFF	BUR	14 257	4 077	2 854 *70 %*	Contact en cours pour la moitié des surfaces vacantes.
Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	3 688	1 346 *36,5 %*	Reste 2 demi-plateaux à relouer. Des contacts sont en cours.
Le Colombia 64 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	BUR	10 144	1 234	555 *45 %*	Contact en cours sur 235 m² avec HIPTOWN. Solde en cours de commercialisation.
Equinox 129 avenue Felix Faure 69000 LYON	BUR	10 207	1 592	398 *25 %*	Locaux en cours de commercialisation.
Dont actifs en restructuration					
We 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	26 819	5 364 *20 %*	Travaux en cours pour une livraison prévue au 1er trimestre 2025.

[1] Quote-part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2024 au 30/06/2024) portent sur 774 m², soit 0,31 % de la surface en exploitation (249 320 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 Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92100 NANTERRE	BUR	18 045	1 897	474 *25 %*	05/2024	RÉGION ÎLE-DE-FRANCE.
41-43 rue Paul Bert 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 037	239	239 *100 %*	05/2024	SERGIC.

[1] Quote-part de la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice une reprise de la provision a été réalisée pour 40 424,69 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 409 673,64 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 369 248,95 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour créances douteuses s'établit à 477 245,74 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.

2023	En euros
Travaux réalisés	4 620 867,16
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 247 404,07

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Wanna - 43 rue Abel Gance	BOULOGNE-BILLANCOURT	Création d'une marketing suite et mobiliers espaces communs, lounge et hall	84 247,70
Ileo - 27-33 quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Création de cunettes au troisième sous-sol et mise en place de compteurs électriques	64 233,76
106 -108 rue La Boétie	PARIS	Capotage acoustique du groupe froid	21 010,82
Le We - 61 avenue Jules Quentin	NANTERRE	Études avant projet aménagement espaces parties communes	8 966,40
Carnot Plaza - 14-16 avenue Carnot	MASSY	Création d'un abri vélos à l'arrière du bâtiment sur les espaces verts	5 956,70

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le We - 61 avenue Jules Quentin	NANTERRE	Actif en restructuration	219 228,94
Carnot Plaza - 14-16 avenue Carnot	MASSY	Actif en restructuration	13 830,86
Le Crisco - 7 avenue de la Cristallerie	SEVRES	Actif en restructuration	11 645,51
Carré Feydeau - 5-9 rue Feydeau	PARIS	Actif en restructuration	10 285,32

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Ileo - 27-33 quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Essentiellement participations financières accordées aux locataires TESSI, MEOTEC, ZTE FRANCE et REUTER, respectivement pour 360 k€, 174 k€, 50 k€ et 49 k€	709 003,97
Atrium Part Dieu - 107-109 boulevard Vivier Merle	LYON	Remise en état du 1er étage et rénovation du hall de l'immeuble y compris le mobilier	132 785,14
Maillot 2000 - 251 boulevard Pereire	PARIS	Participation financière locatarie AVANTY	100 000,00
Carré Feydeau - 5-9 rue Feydeau	PARIS	Participation financière locataire SYSTRAN	94 723,56
Carnot Plaza - 14-16 avenue Carnot	MASSY	Réaménagement des espcaces communs et mise en place de services en lien avec le prestataire « Week in », création de casiers connectés, local vélos	27 267,39

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
106 -108 rue La Boétie	PARIS	Ravalement murs pignons et aménagement de la cour intérieure avec création d'un local vélos et abri fumeurs	310 241,86
Maillot 2000 - 251 boulevard Pereire	PARIS	Travaux copropriété bornes électriques	32 501,54
100 rue Martre	CLICHY	Audit environnemental et diagnostics	24 390,28
Le Carillon - 5-6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Audit énergétique et diagnostics avant travaux	20 529,12
145 avenue Parmentier	PARIS	Refection mur cour intérieure	20 362,48

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	Réparation des compresseurs du thermofrigopompe et modification désenfumage parking	39 195,14
100 rue Martre	CLICHY	Rénovation parties communes, hall et palier d'étage	20 020,00
Le Prélude - 140-142 rue des Terres de Borde	BORDEAUX	Inspection réseau chauffage ventilation climatisation audit Installation VMC	12 371,89
145 avenue Parmentier	PARIS	Études préliminaires et diagnostics amiante, plomb avant travaux	4 840,00



3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine présente au 31 décembre 2023 une valorisation globale de 1 747 032 828 euros hors droits, dont 816 097 886 euros d'actifs détenus en direct et 930 934 942 euros d'actifs détenus au travers de SCI. La valeur est en retrait de 11,91 % à périmètre constant par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, la surface du patrimoine de LF Grand Paris Patrimoine est de 249 507 m² (VEFA incluses).

Répartition par nature de locaux



Bureaux
95,31 %

Santé et éducation
4,49 %

Commerces
0,20 %

Répartition géographique



Paris
17,51 %

Île-de-France
69,09 %

Régions
13,40 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023[1]

	Bureaux	Commerces	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	429 969 206,65		40 754 127,06	470 723 333,71	26,94 %
Île-de-France	1 107 542 132,87	2 976 622,85	32 890 551,92	1 143 409 307,64	65,45 %
Régions	132 900 186,31			132 900 186,31	7,61 %
Total en €	**1 670 411 525,83**	**2 976 622,85**	**73 644 678,98**	**1 747 032 827,66**	
Total 2022	*1 842 280 055,29*		*72 569 461,15*	*1 914 849 516,44*	
Total %	**95,61 %**	**0,17 %**	**4,22 %**		**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)	123 586,72	728,72	124 315,44
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	1 058 028 910,16	7 870 000,00	1 065 898 910,16
Valeurs estimées du patrimoine	923 523 942,03	7 411 000,00	930 934 942,03



RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2023

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 2023 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 %	684,03
Dettes et engagements	32,53 %	635,81
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 4,4 ans)	28,28 %	552,73
- dont emprunts court terme	4,25 %	83,08
- dont opérations immobilières en VEFA	-	-

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

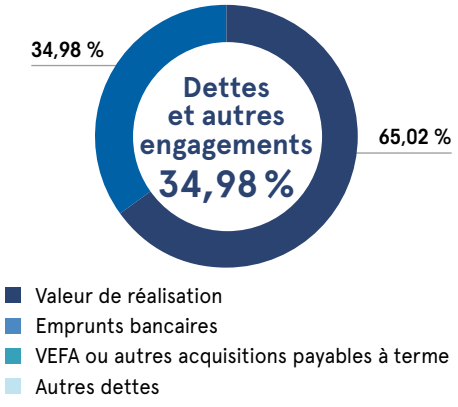
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 152 % de la valeur des actifs.

[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 2023

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2023 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	(160 000 000,00)	(465 056 902,51)	(625 056 902,51)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS EN 2023

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

MODIFICATION DU DÉLAI DE JOUISSANCE DE LA SCPI

Afin de soutenir la collecte de la SCPI et de faciliter sa liquidité, la société de gestion a décidé de réduire le délai de jouissance de LF Grand Paris Patrimoine.

Ainsi, depuis le 1er octobre 2023, les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription contre le 1er jour du 4e mois qui suit le mois de souscription précédemment.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2024.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026. Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature, la liste exhaustive de leurs mandats étant publiée sur le site internet de la société de gestion en suivant le lien qui vous a été communiqué dans la convocation à l'assemblée générale.

CANDIDATS SORTANTS

PERSONNES PHYSIQUES

Patrice CRÉTÉ – 79 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Ancien cadre commercial bancaire
Nombre de mandats CS SCPI : 3

Philippe Georges DESCHAMPS – 63 ans
Détenant : 70 parts
Demeurant à : Puy-Sanières (05)
Profession / activité : Conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 7
Président sortant

François RINCHEVAL – 58 ans
Détenant : 100 parts
Demeurant à : Chartres (28)
Profession / activité : Dirigeant fondateur de Pleyel Patrimoine, cabinet de gestion de patrimoine, investisseur et bailleur immobilier privé
Nombre de mandats CS SCPI : 10

PERSONNES MORALES

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

CARCDSF (Caisse Autonome de Retraite des Chirurgiens-Dentistes et des Sages-Femmes)
Détenant : 61 109 parts
Siège social : Paris (75)
RCS : Paris 775 671 985
Activité : Caisse de retraite
Nombre de mandats CS SCPI : 1

CAISSE RÉGIONALE DU CMNE (Crédit Mutuel Nord Europe)
Détenant : 84 882 parts
Siège social : Lille (59)
RCS : Lille 320 342 264
Activité : Banque mutualiste
Nombre de mandats CS SCPI : 1

SCI PÉRENNITÉ PIERRE
Détenant : 465 600 parts
Siège social : Paris (75)
RCS : Paris 402 876 023
Activité : Fonds d'investissement immobilier alternatif
Nombre de mandats CS SCPI : 2

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

SNRT (Société Nouvelle Réalisation Technique)
Détenant : 2 820 parts
Siège social : Bordeaux (33)
RCS : Bordeaux 619 200 728
Activité : Société patrimoniale
Nombre de mandats CS SCPI : 9
Secrétaire sortant

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

NOUVEAUX CANDIDATS

PERSONNES PHYSIQUES

Olivier BLICQ – 66 ans
Détenant : 108 parts
Demeurant à : Lille (59)
Profession / activité : Investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 18

Philippe CABANIER – 52 ans
Détenant : 5 parts
Demeurant à : Toulouse (31)
Profession / activité : Directeur financier, investisseur privé
Nombre de mandat CS SCPI : 12

Bertrand de GELOES – 76 ans
Détenant : 223 parts
Demeurant à : Vannes (56)
Profession / activité : Ancien chef d'entreprise dans le transport.
Nombre de mandats CS SCPI : 11

Claude TERVER – 63 ans
Détenant : 225 parts
Demeurant à : Puteaux (92)
Profession / activité : Ancien cadre dans l'industrie en France et à l'International
Nombre de mandat CS SCPI : Aucun

PERSONNES MORALES

SCI AAAZ
Détenant : 16 parts
Siège social : Versailles (78)
RCS : Versailles 490 714 458
Activité : SCI familiale
Nombre de mandats CS SCPI : 13

LES GUEULES CASSÉES
Détenant : 22 560 parts
Siège social : Paris (75)
SIREN 835 193 848
Activité : Fondation reconnue d'utilité publique
Nombre de mandat CS SCPI : Aucun

SCI OSOLEIL
Détenant : 10 parts
Siège social : Levallois-Perret (92)
RCS : Nanterre 829 555 283
Activité : SCI familiale
Nombre de mandats CS SCPI : 3



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 240 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 13 365 038,58 euros (dont 11 720 538,58 euros de part fixe et 1 644 500,00 euros de part variable).

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

La Politique 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

Les effets du changement climatique s'intensifient et leur prise en compte est devenue essentielle dans la gestion d'actifs immobiliers. Pour les atténuer, La Française Real Estate Managers, en tant que gestionnaire responsable d'un parc immobilier important, s'est fixé un objectif ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre de ses fonds. En effet, votre société de gestion a pris l'engagement d'aligner les émissions moyennes de **la majorité de ses SCPI à capital variable**, avec une **trajectoire de décarbonation limitant à 1,5° le réchauffement climatique**.

La Française Real Estate Managers s'engage donc à **réduire l'empreinte carbone** des bâtiments détenus par votre SCPI conformément aux objectifs internationaux de l'Accord de Paris. De plus, elle investit dans des **mesures d'adaptation** afin de préserver leur bon fonctionnement. Enfin, elle a formalisé une politique en faveur de la **biodiversité**.

QUELLES ACTIONS EN 2023 ?

ATTÉNUATION

Après une première baisse significative de 13,4 % en 2022, les SCPI La Française[1] ont réduit en 2023 de 20,0 % leurs émissions de CO_2 en s'appuyant sur 3 piliers :

1/ LA SOBRIÉTÉ

La meilleure énergie est celle que nous ne consommons pas.

La Française Real Estate Managers mobilise et encourage les équipes des services techniques, les occupants, les gestionnaires, pour que chacun adopte un comportement éco-responsable !

Exemple d'actions menées avec les locataires du Crisco - 17 000 m² à Sèvres (92)

- **Mobilisation des utilisateurs :** parce qu'il est essentiel d'écouter et d'expliquer, nous avons mené auprès des utilisateurs une enquête sur les actions de sobriété à déployer. Nous les avons notamment interrogés sur les consignes de température souhaitées et leur besoin en ventilation.
- **Actions concrètes :** les horaires de climatisation et de chauffage ont été décalés, les consignes de température adaptées et des coupures de ventilation ont été mises en place. Le tout a été suivi pour analyser les consommations d'énergie et le confort des utilisateurs.
- **Participation au concours Cube Flex* 2023 organisé par l'IFPEB** et qui fait partie du Championnat de France des Économies d'Énergie.

Le concours Cube Flex permet aux utilisateurs qui le souhaitent de challenger leur capacité de flexibilité énergétique, c'est-à-dire leur capacité à diminuer ponctuellement leur appel de puissance électrique en anticipation et en réponse à un signal de demande d'effacement. Les candidats participent de manière ludique et concrète à l'équilibre du réseau national et en même temps à la loi de transition énergétique qui vise 40 % d'économies d'énergies en 2030. Dans le cadre de ce concours, le Crisco a pu réaliser plus de 30 % d'économie d'énergie sur certaines périodes et a été primé 3 fois.

2/ L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Exemple de solutions déployées : nous avons installé sur plus de 50 immeubles une solution de compteurs connectés : IQSPOT. Cet outil collecte, analyse et optimise les consommations d'énergie. Les résultats observés sur les 3 dernières années sont concluants et se traduisent par une réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO_2 de 15 à 20 % sur les actifs équipés.

3/ LA DÉCARBONATION DES SOURCES D'ÉNERGIE

Nous remplaçons les équipements de chauffage les plus émissifs. En 2023, les dernières chaudières fioul ont été remplacées par des équipements plus performants et moins émissifs en gaz à effet de serre.

Par ailleurs, nous avons souscrit de nouveaux contrats d'approvisionnement en électricité issue d'énergie renouvelable sur les contrats maîtrisés directement par les Property Managers de La Française Real Estate Managers.

En 2023, les SCPI La Française[1] ont réduit de 20,0 % leurs émissions de CO_2

ÉMISSIONS DE CO_2 2022		ÉMISSIONS DE CO_2 2023
19,9 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$	-20,0 %	16,0 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$

[1] Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales et LF Croissance & Territoires.

ADAPTATION

La maîtrise des risques en matière de durabilité est un enjeu majeur pour La Française Real Estate Managers. Parce que la fréquence et l'intensité des événements climatiques extrêmes accélèrent et que leur évolution n'est pas linéaire, votre société de gestion analyse la vulnérabilité de ses actifs immobiliers aux risques climatiques physiques tous les ans.

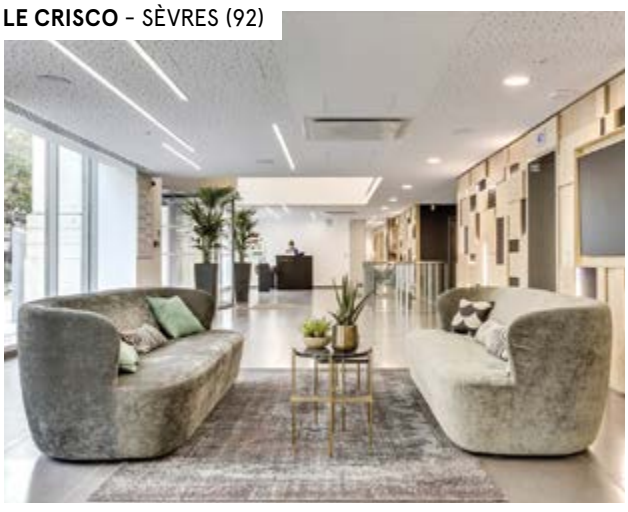
En 2023, l'analyse des expositions aux risques climatiques physiques a été modélisée selon trois scénarios (RCP 8.5, 4.5 et 2.6), et les horizons temporels étendus jusqu'en 2090. De plus nous avons intégré dans nos modèles des données d'exposition plus récentes et des indicateurs plus prospectifs.

EXEMPLE : CAMPUS CYBER LA DÉFENSE – PUTEAUX (92)

Les équipements techniques de cet immeuble neuf, localisé en zone inondable (pont de Neuilly au bord de la Seine), sont situés en sous-sol. Compte tenu de l'exposition forte de cet immeuble aux risques d'inondation, un sas étanche a été construit autour des équipements techniques, pour diminuer significativement la vulnérabilité de cet actif aux risques d'inondation.



LE CRISCO – SÈVRES (92)



BIODIVERSITÉ

En 2023, nous avons poursuivi notre politique en faveur de la préservation de la biodiversité en déployant notre chartre de gestion durable des espaces verts. Cette charte s'articule autour de 2 thèmes :

- **la préservation de la biodiversité** par le choix pertinent des espèces utilisées, notamment en favorisant la faune et la flore locale et le non-recours à des produits polluants
- **la préservation des ressources naturelles** en réduisant les consommations d'eau et en revalorisant les déchets verts

Nous incitons également nos locataires qui gèrent eux-mêmes leurs espaces verts à s'engager dans cette démarche.

Enfin, pour tous les projets en phase de construction ou de restructuration nous avons défini un seuil minimum de végétalison. Nous le mesurons à l'aide du Coefficient Biotope par Surface (CBS) qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Nous veillons à proposer des solutions pour améliorer ce dernier.



Nous vous invitons à consulter l'annexe Extra Financière jointe à ce rapport annuel pour plus de précisions 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]
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
2023	736 145 550,00	59 530 540,00	4 907 637	14 035	15 068 628,80	310,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	300,00	300,00	310,00	310,00	310,00
Dividende versé au titre de l'année (euros)[1]	12,84	13,68	14,04	14,04	14,04
- dont distribution de report à nouveau (en %)			*3,13 %*	*15,46 %*	*10,75 %*
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)	*75,00 %*	*67,76 %*	*10,68 %*		
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	4,28 %	4,41 %	4,53 %	4,53 %	
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)			0,34		0,01
Taux de distribution (en %)[3]			4,64 %	4,53 %	4,53 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	8,10	14,48	14,18	12,23	10,80

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Ancienne méthode correspondant à 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] 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 2023 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles	192 034	4,1 %
Parts retirées avec contrepartie	415 572	8,8 %
Parts cédées de gré à gré	484	Non significatif
Parts transférées par succession et/ou donation	9 914	0,2 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2023	541 177	11,5 %

LF Grand Paris Patrimoine enregistre une collecte brute de près de 188,4 millions d'euros en 2023, entièrement réalisée au 1er semestre, dont 128,8 millions d'euros ont permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 415 572 parts. La hausse brutale des taux d'intérêt au second semestre, qui a provoqué l'attentisme des investisseurs, a effectivement fortement ralenti la collecte des SCPI sur les deux derniers trimestres de l'année. Les faibles volumes enregistrés sur cette période n'ont pas permis de compenser les demandes en attente de retrait qui s'élève à 541 177 parts pour LF Grand Paris Patrimoine dont 99 % correspondent à des demandes d'associés institutionnels.

Un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité dit de « compensation différée », autorisé par l'AMF et approuvé en assemblée générale extraordinaire le 30 novembre dernier, vient compléter en 2024 le dispositif du fonds de remboursement.

Les ressources nouvelles issues de la collecte nette, à hauteur de 59,5 millions d'euros, ont permis le déploiement immobilier de la SCPI sur la zone du Grand Paris (cf. rubrique investissement immobilier page 12).

La capitalisation de LF Grand Paris Patrimoine atteint 1,5 milliard d'euros au 31 décembre 2023.

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)
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
2023	415 572	8,81 %	12 mois	541 177	4 558,33

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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	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	14,48	95,55	13,72	96,52	14,24	97,41	14,30	98,17	15,37	98,27
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,16	1,07	0,27	1,92	0,33	2,27	0,14	0,99	0,18	1,14
Produits divers	0,51	3,38	0,22	1,56	0,05	0,31	0,12	0,85	0,09	0,59
Total des revenus	**15,16**	**100,00**	**14,22**	**100,00**	**14,62**	**100,00**	**14,57**	**100,00**	**15,64**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	0,88	5,84	0,74	5,17	0,62	4,21	0,87	5,94	0,91	5,82
Autres frais de gestion[1]	0,76	5,04	0,51	3,60	0,73	4,98	0,57	3,93	0,97	6,21
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,30	1,99	0,06	0,45	0,06	0,40	0,07	0,47	0,13	0,85
Charges immobilières non récupérées	1,53	10,12	0,74	5,20	0,96	6,54	0,95	6,49	0,75	4,83
Sous total - charges externes	**3,48**	**22,99**	**2,05**	**14,42**	**2,36**	**16,13**	**2,45**	**16,84**	**2,77**	**17,70**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,99	6,55	0,60	4,23	0,43	2,96	0,23	1,60	0,19	1,25
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	(0,05)	(0,31)	(0,04)	(0,27)	0,11	0,73	0,04	0,28	0,03	0,22
- dotation nette aux autres provisions[2]	(0,02)	(0,16)	0,01	0,08	(0,38)	(2,61)	(0,03)	(0,21)	0,11	0,71
Sous total - charges internes	**0,92**	**6,08**	**0,57**	**4,04**	**0,16**	**1,08**	**0,24**	**1,67**	**0,34**	**2,18**
Total des charges	**4,41**	**29,07**	**2,62**	**18,46**	**2,52**	**17,21**	**2,70**	**18,51**	**3,11**	**19,88**
Résultat	**10,75**	**70,93**	**11,59**	**81,54**	**12,10**	**82,79**	**11,87**	**81,49**	**12,53**	**80,12**
Variation du report à nouveau	(2,09)	(13,78)	(2,09)	(14,67)	(0,34)	(2,31)	(2,17)	(14,88)	(1,51)	(9,66)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	12,84	84,71	13,68	96,21	14,04	96,05	14,04	96,37	14,04	89,78
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	12,84	84,71	13,68	96,21	14,04	96,05	14,04	96,37	14,04	89,78

[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 31/12/2022[1]	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	1 365 764 892,16	59 530 540,00	1 425 295 432,16
Écart sur remboursement de parts	580 394,01		580 394,01
Cessions d'immeubles	420 383 569,76	6 946 426,83	427 329 996,59
Plus et moins-values sur cessions	(3 525 690,19)	2 894 217,33	(631 472,86)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(147 756 281,07)	(18 520 935,69)	(166 277 216,76)
Achats d'immeubles	(1 201 684 060,30)	(20 634 332,54)	(1 222 318 392,84)
Achats de parts de sociétés immobilières	(659 990 228,68)	(27 629 966,16)	(687 620 194,84)
Sommes restant à investir	**(226 227 404,31)**	**2 585 949,77**	**(223 641 454,54)**

[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, des revenus de certains FIA (OPPCI ou fonds d'investissement étranger équivalent) dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2023 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2024 :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	92 860 886
Autres charges déductibles	20 376 268
Intérêts d'emprunts	10 936 003
Revenu net	61 548 615
Soit par part en pleine jouissance	13,31
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
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt	Néant
Soit par part en pleine jouissance	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	58 592 729
Réintégration	12 761 204
Déduction	(35 319 633)
Résultat fiscal	36 034 299

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	58 592 729
Réintégration	12 761 204
Déduction	(35 229 535)
Résultat fiscal	36 124 397

(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 2024 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
272,42	272,42

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2024.

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 31/12/2023								
Fournisseurs		876 543,50						876 543,50[1]
Fournisseurs d'immobilisations							605 665,49	605 665,49[2]
Total à payer		**876 543,50**					**605 665,49**	**1 482 208,99**
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		8 313 690,20						8 313 690,20
Fournisseurs d'immobilisations							635 051,89	635 051,89
Total à payer		**8 313 690,20**					**635 051,89**	**8 948 742,09**

[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	36 133 996,38	43 665 830,45	79 799 826,83
Charges non récupérables	(2 723 846,80)	(1 669 048,86)	(4 392 895,66)
Travaux non récupérables et gros entretien	(2 586 000,68)	(350 609,03)	(2 936 609,71)
Impact des douteux	(369 248,95)	178 297,92	(190 951,03)
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la société de gestion	(4 212 118,52)	(3 132 336,40)	(7 344 454,92)
Autres charges d'exploitation	(368 910,06)	(1 293 770,98)	(1 662 681,04)
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	(3 977 385,29)	(7 039 620,20)	(11 017 005,49)
Autres charges financières	(125 946,95)	(385 343,09)	(511 290,04)
Produits financiers	824 745,38	2 086 547,98	2 911 293,36
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	126 278,30	(127 139,42)	(861,12)
Total	**22 721 562,81**	**31 932 808,38**	**54 654 371,19**

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 statutaires de votre SCPI.

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE RÉVOQUER UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément au règlement intérieur mis en place au sein du conseil de surveillance de votre SCPI, les membres de ce dernier sont soumis, pendant toute la durée de leur mandat, à une obligation de loyauté et de confidentialité qui leur interdit notamment de divulguer de quelque façon que ce soit l'ensemble des débats et des informations et documents qui y sont présentés ou qui leur sont communiqués pour la préparation de leurs travaux.

Afin d'encadrer plus strictement les dispositions du règlement intérieur, nous vous proposons d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance en cas de violation avérée des obligations de confidentialité et de loyauté.

En conséquence, le paragraphe « Nomination » de l'article XX des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XX : Conseil de Surveillance

1. Nomination – Révocation

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

En cas de vacance par décès ou démission, et tant que le nombre des membres restant au Conseil est supérieur au nombre minimum statutaire de membres ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement, sauf à faire confirmer la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AU FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Afin d'apporter plus de souplesse au fonctionnement du marché des parts, nous vous proposons de supprimer la référence au non-cumul du marché primaire et du marché secondaire.

En conséquence, le paragraphe « Rétablissement de la variabilité du capital » de l'article VIII des statuts sera rédigé comme suit :

« Article VIII : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital

(...)

– Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- *L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,*
- *La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,*
- *L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,*
- *La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.*

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes ~~et non cumulatives~~. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. »

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE DÉCIMALISATION DES PARTS SOCIALES

Afin d'offrir une plus grande souplesse de souscription aux investisseurs, nous vous proposons d'introduire dans les statuts la possibilité de décimalisation des parts sociales.

En conséquence, l'article XIII « Droits des parts » des statuts sera rédigé comme suit :

« Article XIII : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. ~~Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.~~

Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

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 2023, de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos cinq 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 2023 à 188 357 860,00 euros, dont 128 827 320,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 59 530 540,00 euros correspondant à la souscription de 192 034 parts nouvelles.

Les parts en attente de retrait au 31 décembre 2023 s'élèvent à 541 177.

L'existence de parts en attente de retrait reste un point particulier de vigilance pour le conseil de surveillance pour lequel nous assurons un suivi régulier lors de nos réunions.

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 de bureaux situé à Clichy-la-Garenne, vacant à hauteur de 12 %. Le montant global de cette cession a été de 8 153 500 euros hors droits, inférieur de 9,35 % à la valeur d'expertise et générant une plus-value de 605 750,02 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2023, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 38 357 494,59 euros se ventilant comme suit :

- 3 235 626,55 euros acte en mains pour les acquisitions en direct ;
- 35 121 868,04 euros acte en mains pour les acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à une augmentation de capital à hauteur de 25 494 000,00 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 96,5 % et 90,0 % sur l'exercice 2023.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2023, à 1 356 529 753,77 euros, dont 816 097 885,63 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 540 431 868,14 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Déterminée sur la base des valeurs d'expertises, la valeur de reconstitution de la part est en baisse de -12,14 % puisqu'elle s'établit à 290,58 euros contre 330,73 euros en 2022 étant précisé que cette baisse est due essentiellement à la correction des valeurs d'expertise des actifs sous-jacents du fonds.

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 6 mars 2024, à laquelle avait été convié le Commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2023. 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 2023 de 57 951 097,71 euros, correspondant à un résultat par part de 12,53 euros. Le dividende versé a été de 14,04 euros par part comprenant un prélèvement sur le report à nouveau de 1,51 euros par part, soit un taux de distribution de 4,53 %.

Le report à nouveau en fin d'exercice représente 9 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. Ces dernières 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.

INDEMNISATION COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la participation des membres de votre conseil aux commissions de travail ainsi qu'aux réunions convoquées à titre exceptionnel, nous vous proposons la mise en place d'une enveloppe maximale d'indemnisation annuelle complémentaire du conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, se répartissant comme suit :

- 4 500 euros à répartir entre les membres désignés pour participer aux commissions de travail qui pourraient être mises en place en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance ;
- 3 400 euros à répartir entre les membres du conseil de surveillance pour les réunions convoquées à titre exceptionnel par la société de gestion en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Nous vous précisons que cette indemnisation s'ajoute à celle votée lors de l'assemblée générale du 16 juin 2022 et qu'elle ne sera versée qu'en cas de réunions convoquées à titre exceptionnel et/ou de commissions de travail. En l'absence de réunions exceptionnelles et/ou de commissions de travail sur l'exercice, cette enveloppe ne sera pas utilisée et sera réintégrée dans les comptes de la SCPI. Nous vous invitons à approuver la résolution qui vous est présentée dans le rapport annuel.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Certains des membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2023 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 2023 - 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 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 736 145 550,00 euros et un bénéfice net de 57 951 097,71 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 57 951 097,71 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 59 997 374,47 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 117 948 472,18 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 64 940 219,37 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 53 008 252,81 euros

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 311 975 389,36 euros, soit 267,33 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 181 799 943,92 euros, soit 240,81 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 426 049 257,07 euros, soit 290,58 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 ;
- délègue à la société de gestion la reprise des sommes disponibles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

- décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 879 034,69 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 mars 2024 sur le compte des plus ou moins-values de cession ;
- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la société de gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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 2024.

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 2023.

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 2024.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé à 8 037,00 euros, soit 0,01 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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 2024.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation complémentaire du conseil de surveillance

L'assemblée générale fixe le montant d'une enveloppe maximale d'indemnisation annuelle complémentaire du conseil de surveillance pour l'exercice 2024 et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, à :

- quatre mille cinq cents euros (4 500 €) à répartir entre les membres désignés pour participer aux commissions de travail qui pourraient être mises en place en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance ;
- trois mille quatre cents euros (3 400 €) à répartir entre les membres du conseil de surveillance pour les réunions convoquées à titre exceptionnel par la société de gestion en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Il est précisé que cette indemnisation s'ajoute à celle votée lors de l'assemblée générale du 17 juin 2022 et qu'elle ne sera versée qu'en cas de réunions convoquées à titre exceptionnel et/ou de commissions de travail. En l'absence de réunions exceptionnelles et/ou de commissions de travail sur l'exercice, cette enveloppe ne sera pas utilisée et sera réintégrée dans les comptes de la SCPI.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société BEAS, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

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

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

- Patrice CRÉTÉ ;
- Philippe Georges DESCHAMPS ;
- François RINCHEVAL ;
- ACM VIE (Les Assurances du Crédit Mutuel) ;
- CARCDSF (Caisse Autonome de Retraite des Chirurgiens-Dentistes et des Sages-Femmes) ;
- CFCMNE (Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe) ;
- LES AILES BRISÉES ;
- SACRA (SA de consolidation des Retraites de l'Assurance) ;
- SOPAGIR SAS ;
- SCI PÉRENNITÉ PIERRE ;
- SNRT (Soc Nouvelle réalisation technique).

et après avoir pris connaissance que le mandat de Monsieur Maurice TOME a pris fin le 9 février 2022.

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de 2026 (seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Candidats sortants		
Personnes physiques		
Patrice CRÉTÉ		
Philippe Georges DESCHAMPS		
François RINCHEVAL		
Personnes morales		
LES AILES BRISÉES		
CARCDSF (Caisse Autonome de Retraite des Chirurgiens-Dentistes et des Sages-Femmes)		
CAISSE RÉGIONALE DU CMNE (Crédit Mutuel Nord Europe)		
SCI PÉRENNITÉ PIERRE		
SACRA (SA de Consolidation des Retraites de l'Assurance)		
SNRT (Société Nouvelle Réalisation Technique)		
SOPAGIR SAS		
Nouveaux candidats		
Personnes physiques		
Olivier BLICQ		
Philippe CABANIER		
Bertrand de GELOES		
Claude TERVER		
Personnes morales		
SCI AAAZ		
LES GUEULES CASSÉES		
SCI OSOLEIL		

QUATORZIÈME RESOLUTION

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

Introduction de la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance – Modification corrélative du paragraphe « Nomination » de l'article XX des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide d'introduire la possibilité pour les associés de révoquer un membre du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le paragraphe « Nomination » de l'article XX des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

En cas de vacance par décès ou démission, et tant que le nombre des membres restant au Conseil est supérieur au nombre minimum statutaire de membres ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement, sauf à faire confirmer la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

2. Nomination – Révocation

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

En cas de vacance par décès ou démission, et tant que le nombre des membres restant au Conseil est supérieur au nombre minimum statutaire de membres ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement, sauf à faire confirmer la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives au fonctionnement du marché des parts - Modification corrélative du paragraphe « Rétablissement de la variabilité du capital » de l'article VIII des statuts.

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide :

- de préciser les règles relatives au fonctionnement des parts et de supprimer la référence au non-cumul du marché primaire et du marché secondaire ;
- de modifier corrélativement le paragraphe « Rétablissement de la variabilité du capital » de l'article VIII « Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital » des statuts tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article VIII : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital

(...)

- Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- *L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,*
- *La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,*
- *L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,*
- *La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.*

Les retraits de parts demandés à la Société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article VIII : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital

(...)

- Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- *L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,*
- *La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,*
- *L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,*
- *La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.*

Les retraits de parts demandés à la Société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

TROISIÈME RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité de décimalisation des parts sociales - Modification corrélative de l'article XIII « Droits des Parts » des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide :

- d'introduire la possibilité de décimalisation des parts sociales ;
- de modifier corrélativement l'article XIII « Droits des Parts » des statuts tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XIII : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XIII : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés.

Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier.»

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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



11/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**800 332 408,44**	**816 097 885,63**	**786 042 800,17**	**885 495 044,98**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	783 634 499,26	816 097 885,63	743 945 932,07	851 967 943,98
Immobilisations en cours	16 697 909,18		42 096 868,00	33 527 101,00
Provisions liées aux placements immobiliers	**(1 499 404,07)**	**(252 000,00)**	**(1 217 723,36)**	**(108 000,00)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(1 247 404,07)		(1 109 723,36)	
Provisions pour risques et charges	(252 000,00)	(252 000,00)	(108 000,00)	(108 000,00)
Titres financiers contrôlés	**687 620 194,84**	**540 431 868,14**	**659 990 228,68**	**609 035 649,68**
Immobilisations financières contrôlées	687 620 194,84	540 431 868,14	659 990 228,68	609 035 649,68
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**1 486 453 199,21**	**1 356 277 753,77**	**1 444 815 305,49**	**1 494 422 694,66**
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 passifs d'exploitation	**115 238,10**	**115 238,10**	**97 130,29**	**97 130,29**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	115 238,10	115 238,10	97 130,29	97 130,29
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**31 595 410,08**	**31 595 410,08**	**23 163 911,31**	**23 163 911,31**
Locataires et comptes rattachés	6 710 247,35	6 710 247,35	3 013 752,80	3 013 752,80
Provisions pour dépréciation des créances	(477 245,74)	(477 245,74)	(107 996,79)	(107 996,79)
Autres créances	25 362 408,47	25 362 408,47	20 258 155,30	20 258 155,30
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**4 365 960,49**	**4 365 960,49**	**30 890 157,18**	**30 890 157,18**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 365 960,49	4 365 960,49	30 890 157,18	30 890 157,18
Total III (Actifs d'exploitation)	**36 076 608,67**	**36 076 608,67**	**54 151 198,78**	**54 151 198,78**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(210 748 042,19)**	**(210 748 042,19)**	**(225 910 698,98)**	**(225 910 698,98)**
Dettes financières	(169 030 527,65)	(169 030 527,65)	(178 240 117,06)	(178 240 117,06)
Dettes d'exploitation	(12 126 685,98)	(12 126 685,98)	(18 278 141,60)	(18 278 141,60)
Dettes diverses	(29 590 828,56)	(29 590 828,56)	(29 392 440,32)	(29 392 440,32)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(210 748 042,19)**	**(210 748 042,19)**	**(225 910 698,98)**	**(225 910 698,98)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	37 914,91	37 914,91	59 509,63	59 509,63
Produits constatés d'avance	(3 247,28)	(3 247,28)	(403 201,36)	(403 201,36)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	158 956,04	158 956,04		
Total V (Comptes de régularisation)	**193 623,67**	**193 623,67**	**(343 691,73)**	**(343 691,73)**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**1 311 975 389,36**		**1 272 712 113,56**	
Valeur estimée du patrimoine		**1 181 799 943,92**		**1 322 319 502,73**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
Capital	**707 340 450,00**		**28 805 100,00**	**736 145 550,00**
Capital souscrit	707 340 450,00		28 805 100,00	736 145 550,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**511 248 555,10**		**12 204 504,31**	**523 453 059,41**
Prime d'émission	658 424 442,16		30 725 440,00	689 149 882,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(147 756 281,07)		(18 520 935,69)	(166 277 216,76)
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	**(3 525 690,19)**		**2 894 217,33**	**(631 472,86)**
Réserves				
Report à nouveau	**66 864 461,68**	**(9 215 663,03)**	**2 348 575,82**	**59 997 374,47**
Résultat de l'exercice	**(9 215 663,03)**	**9 215 663,03**	**(6 989 121,66)**	**(6 989 121,66)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	50 454 831,88	(50 454 831,88)	57 951 097,71	57 951 097,71
Acomptes sur distribution	(59 670 494,91)	59 670 494,91	(64 940 219,37)	(64 940 219,37)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
Distribution des acomptes sur liquidation				
Total général	**1 272 712 113,56**		**39 263 275,80**	**1 311 975 389,36**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023	31/12/2022
Produits immobiliers		
Loyers	35 850 199,18	31 961 862,54
Charges facturées	13 127 912,77	10 749 543,98
Produits des participations contrôlées	35 229 534,90	28 820 442,24
Produits annexes	283 797,20	164 229,69
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**84 491 444,05**	**71 696 078,45**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	13 127 912,77	10 749 543,98
Travaux de gros entretiens	89 653,15	137 940,14
Charges d'entretien du patrimoine locatif	777 042,14	665 969,98
Dotations aux provisions pour gros entretiens	468 268,99	392 356,06
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	3 756 371,01	4 522 804,03
Charges locatives non récupérables	1 035 305,42	1 287 522,19
Charges locatives sur locaux vacants	1 630 622,16	1 473 663,85
Autres charges immobilières non récupérables	1 090 443,43	1 761 617,99
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Total II : Charges immobilières	**18 219 248,06**	**16 468 614,19**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**66 272 195,99**	**55 227 464,26**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	267 815,60	1 059 766,01
Reprises de provisions d'exploitation	306 706,08	246 096,78
Transfert de charges d'exploitation	15 489 330,83	24 263 549,64
Reprises de provisions pour créances douteuses	40 424,69	128 723,42
Reprises de provisions pour autres créances		
Total I : Produits d'exploitation	**16 104 277,20**	**25 698 135,85**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	4 212 118,52	3 678 928,40
Charges d'exploitation de la société	126 542,06	129 168,07
Diverses charges d'exploitation	15 211 606,24	23 424 048,56
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 169 126,46	2 051 315,13
Dotations aux provisions d'exploitation	144 000,00	
Dépréciations des créances douteuses	409 673,64	25 585,24
Total II : Charges d'exploitation	**21 273 066,92**	**29 309 045,40**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(5 168 789,72)**	**(3 610 909,55)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	824 745,38	611 187,50
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**824 745,38**	**611 187,50**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	3 977 385,29	1 940 470,45
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	125 946,95	150 353,16
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**4 103 332,24**	**2 090 823,61**
Résultat financier C = (I - II)	**(3 278 586,86)**	**(1 479 636,11)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	144 002,84	360 143,80
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**144 002,84**	**360 143,80**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	17 724,54	42 230,52
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**17 724,54**	**42 230,52**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**126 278,30**	**317 913,28**
Résultat net (A+B+C+D)	**57 951 097,71**	**50 454 831,88**

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 2023 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.

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. Il s'agit des deux méthodes les plus couramment utilisées. Certains experts retiennent la seule méthode par capitalisation du revenu la jugeant plus pertinente, d'autres préfèrent réaliser une moyenne des 2 méthodes. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2023 des immeubles locatifs : 1 747 032 827,66 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

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables.

À toute autre date, les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

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 2023, la provision pour gros entretien s'élève à 1 247 404,07 euros.

FONDS DE REMBOURSEMENT

Il peut être prévu la constitution d'un fonds de remboursement par l'assemblée générale. Ce fonds de remboursement, disponible à tout moment est comptabilisé dans la rubrique « valeurs de placement et disponibilité ».

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 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	709 471 999,26	746 887 583,80	716 745 932,17	820 904 583,83
Commerces	3 000 000,00	2 976 622,85		
Santé et éducation	71 162 500,00	66 233 678,98	27 200 000,00	31 063 360,15
Total	**783 634 499,26**	**816 097 885,63**	**743 945 932,17**	**851 967 943,98**
Immobilisations en cours				
Bureaux	16 697 909,18		7 389 008,00	
Santé et éducation			34 707 860,00	33 527 101,00
Total	**16 697 909,18**		**42 096 868,00**	**33 527 101,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**687 620 194,84**	**540 431 868,14**	**659 990 228,68**	**609 035 649,68**
Total général	**1 487 952 603,28**	**1 356 529 753,77**	**1 446 033 028,85**	**1 494 530 694,66**

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2022		**786 042 800,17**
Solde droits réels au 31/12/2022		**0,10**
Cession emphytéose		**(0,10)**
LEVALLOIS-PERRET – 4 place du 8 Mai 1945	(0,10)	
Solde droits réels au 31/12/2023		**0,00**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022		**743 945 932,07**
Acquisitions		**54 599 600,00**
BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance	7 637 100,00	
PANTIN – 181 à 185 avenue Jean Lolive	43 962 500,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 11Bis et 13Bis rue Carnot	3 000 000,00	
Cessions		**(13 747 958,36)**
CLICHY – 100 rue Martre	(6 582 458,00)	
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	(7 165 500,36)	
Travaux de restructuration		**254 990,63**
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	219 228,94	
MASSY – 14-16 avenue Carnot	13 830,86	
SÈVRES – 7 avenue de la Cristallerie	11 645,51	
PARIS – 5-9 rue Feydeau	10 285,32	
Travaux de restructuration (cessions)		**(1 849 522,84)**
BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance	(1 849 522,84)	
Travaux immobilisés		**190 024,03**
BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance	84 247,70	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 27-33 quai Alphonse Le Gallo	64 233,76	
PARIS – 106-108 rue La Boétie	21 010,82	
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	8 966,40	
MASSY – 14-16 avenue Carnot	5 956,70	
MASSY – 102 rue de Paris	4 408,47	
VÉLIZY-VILLACOUBLAY – 18 rue Grange Dame Rose	810,00	
LEVALLOIS-PERRET – 4 place Du 8 Mai 1945	390,18	
Travaux immobilisés (cessions)		**(360 268,83)**
CLICHY – 100 rue Martre	(360 268,83)	
Renouvellements de climatisations existantes		**1 787 523,96**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(1 787 523,96)**
Agencements, aménagements, installations		**720 240,02**
Nouveaux agencements	1 129 075,03	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	776 093,39	
Cessions d'agencements de l'exercice	(966 524,57)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(218 403,83)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		**(118 537,46)**
Dotations de l'exercice	(850 266,90)	
Reprises de l'exercice	731 729,44	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2023		**783 634 499,26**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2022		**42 096 868,00**
Acquisitions de VEFA		**9 308 901,18**
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	9 308 901,18	
VEFA livrée au cours de l'exercice		**(34 707 860,00)**
PANTIN – 181 à 185 avenue Jean Lolive	(34 707 860,00)	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2023		**16 697 909,18**
Immobilisations locatives au 31/12/2023		**800 332 408,44**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2022		**659 990 228,68**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022		**659 990 228,68**
Acquisitions		**31 028 618,42**
LF GRAND LYON	252 633,60	
LF MEMPHIS	25 500 066,16	
LF WELLCOME	5 275 918,66	
Réductions de capital		**(3 398 652,26)**
LF BOIS COLOMBES	(422 308,06)	
LF CADUCÉE	(50 919,00)	
LF CAMPUS CYBER	(174 567,90)	
LF CHÂTILLON	(1 577 950,40)	
LF CITYSCOPE	(47 546,56)	
LF ÉNERGIE +	(433 668,54)	
LF OPEN	(319 980,00)	
LF SMART UP	(371 711,80)	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023		**687 620 194,84**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2023		**687 620 194,84**

Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2022		**97 130,29**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022		**97 130,29**
Fonds de roulement versés aux syndics	18 107,81	
Fonds de roulement restitués par les syndics		
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023		**115 238,10**
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2023		**115 238,10**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF SMART UP	255 610	45 127 583,10	80 935 549,80	25 561 000,00	492 982,13	25,00 %	21 560 426,20
LF AXIALYS	162 090	45 085 105,43	52 778 561,77	16 209 000,00	(22 041 882,67)	25,00 %	20 315 675,35
LF MAILLOT 2000	75 519	65 881 475,60	67 098 405,55	7 551 900,00	3 829 930,99	27,00 %	20 445 492,50
LF VISION 17	59 740	53 417 673,98	52 722 400,70	11 948 000,00	2 068 790,03	40,00 %	23 880 000,00
LF ÉNERGIE +	1 008 481	89 518 133,17	123 158 094,59	10 084 810,00	566 131,10	36,50 %	60 072 105,59
LF BOIS COLOMBES	67 947	48 791 955,74	55 072 103,55	13 589 400,00	(9 768 735,03)	45,00 %	30 594 691,94
LF CHÂTILLON	53 426	39 149 856,17	46 879 796,64	10 685 200,00	(8 169 231,78)	30,00 %	16 575 649,60
LF CITYSCOPE	1 856 542	146 313 277,82	170 535 066,84	37 130 840,00	3 955 420,84	10,00 %	18 567 453,44
LF EDO	70 132	42 770 930,02	42 517 355,65	14 026 400,00	(17 680 780,28)	60,00 %	42 055 700,00
LF GRAND LYON	305 408	141 350 271,89	150 202 469,08	30 540 800,00	(663 776,65)	25,00 %	38 614 942,19
LF LES VILLAGES	38 390	26 802 816,83	26 502 136,37	7 678 000,00	(6 122 203,64)	60,00 %	23 015 500,00
LF OPEN	55 496	42 906 203,82	43 874 193,73	11 099 200,00	(1 456 259,08)	34,99 %	19 490 020,00
LF VALMY	67 541	35 339 877,11	44 593 532,53	13 508 200,00	(19 251 389,51)	67,00 %	45 220 040,00
PARK AZUR	120 290	80 274 035,00	92 120 527,66	12 029 000,00	(27 663 206,00)	25,50 %	30 671 500,00
LF MALAKOFF DANTON	76 667 216	87 770 374,00	97 258 100,13	7 666 722,00	(27 909 325,00)	30,00 %	37 856 017,01
SCI ISSY SHIFT	3 273 603	295 496 127,20	260 499 635,45	32 736 030,00	(73 646 154,84)	14,33 %	46 974 138,20
NEUILLY CRYSTAL PARK	218 883 452	125 874 947,00	118 121 294,98	21 888 345,00	(66 755 038,00)	5,09 %	11 141 168,00
LF ALPHABET	117 631	79 730 936,62	76 724 349,32	23 526 200,00	(34 314 957,99)	40,00 %	46 645 227,20
LF CADUCÉE	25 525	20 720 468,51	22 876 782,58	5 105 000,00	(2 580 631,31)	20,00 %	5 085 081,00
LF CAMPUS CYBER	253 068	207 818 771,90	203 313 287,34	50 613 600,00	(19 731 456,13)	21,00 %	53 361 381,80
LF MEMPHIS	102 056	98 569 600,00	108 757 919,08	20 411 200,00	(3 406 400,00)	25,00 %	25 500 066,16
LF WELLCOME	72 440	58 223 387,37	59 402 187,56	14 488 000,00	(10 979 634,30)	70,00 %	49 977 918,66
Total							**687 620 194,84**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2022 (euros)	Compte à compte 2023[1] (euros)	Dotation 2023 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2023 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	11 765 908,74	(731 729,44)	850 266,90	11 884 446,20

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

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2022 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2023 (euros)	Compte à compte 2023 (euros)	Dotation 2023 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2023 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		267 815,60		(267 815,60)	
Frais d'émission d'emprunts		210 000,00		(51 043,96)	158 956,04
Total		**477 815,60**		**(318 859,56)**	**158 956,04**

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2022 (euros)	Dotation 2023 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2023 (euros)
Pour gros entretiens	1 109 723,36	468 268,99	(306 706,08)	(23 882,20)	1 247 404,07
Pour risques et charges	108 000,00	144 000,00			252 000,00
Pour créances douteuses	107 996,79	409 673,64	(40 424,69)		477 245,74
Total	**1 325 720,15**	**1 021 942,63**	**(347 130,77)**	**(23 882,20)**	**1 976 649,81**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2022	**50 454 831,88**
Report à nouveau 2022	66 864 461,68
Total distribuable	**117 319 293,56**
Distribution 2022	**59 670 494,91**
Reconstitution du report à nouveau[1]	2 348 575,82
Report à nouveau après affectation du résultat	**59 997 374,47**

[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	708 009,76
Locataires et comptes rattachés	1 986 549,24
Autres dettes d'exploitation	3 734 975,46
Intérêts courus à payer	701 498,36
Total	**7 131 032,82**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	2 592 156,71
Autres créances d'exploitation	4 278 652,64
Intérêts courus à recevoir	189 492,70
Total	**7 060 302,05**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	3 218 496,96
Locataires : factures à établir	2 592 156,71
Locataires : créances douteuses	899 593,68
Total	**6 710 247,35**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	17 037,00

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
LF MALAKOFF DANTON	1 759 954,93
LF BOIS COLOMBES	2 345 355,97
NEUILLY CRYSTAL PARK	683 639,76
PARK AZUR	1 877 064,44
LF ALPHABET	1 428 969,24
LF AXIALYS	1 278 063,88
LF CADUCÉE	155 730,60
LF CAMPUS CYBER	2 587 746,39
LF CHÂTILLON	1 213 041,66
LF CITYSCOPE	1 043 215,26
LF EDO	2 688 427,31
LF ÉNERGIE +	1 145 837,36
LF OPEN	1 378 138,24
LF GRAND LYON	1 441 893,46
LF MAILLOT 2000	1 373 266,50
SCI ISSY SHIFT	2 859 314,56
LF VALMY	3 299 775,70
LF LES VILLAGES	1 666 049,22
LF VISION 17	1 654 797,68
LF WELLCOME	1 505 971,18
LF SMART UP	1 843 281,56
Total général	**35 229 534,90**

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	3 977 385,29
Charges d'intérêts des comptes courants	4 059,42
Autres charges financières	121 887,53
Total	**4 103 332,24**

PRODUITS FINANCIERS

Autres produits financiers	519 270,79
Revenus de placement de trésorerie	305 474,59
Total	**824 745,38**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Franchise de loyers reversée à l'acquéreur sur la cession de la propriété 100 rue Martre - 92110 CLICHY conformément à l'acte	17 714,90
Rompus	9,64
Total	**17 724,54**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co-gérants SCI	144 000,00
Rompus	2,84
Total	**144 002,84**

STATUTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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.	4 850,00
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.	59 865,71
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	47 819,00

Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximun 3 % HT du cout global TTC des travaux.	182 698,39
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession.	101 918,75
Commission d'acquisition	• 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions).	(303 601,10)
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets).	4 212 118,52
Commission de souscription	8 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	15 068 628,80

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	6 685 685,08
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	322 159,70
Nantissements de parts sociales	6 012 374,07
Hypothèques	243 152 739,29

Dettes promoteurs hors bilan	
Le Vectorial - NANTERRE	7 281 865,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTES 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.

La colonne « Méthode » renvoie à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées en annexe comptable. - Méthode par capitalisation (CA) / Méthode des comparables (CO) / Discounted Cash-Flow (DCF).

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux								
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/2012	40,00 %	2 346,56	CA	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	CA	21 677 736,28	204 635,00	21 882 371,28	21 898 642,11
Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	29/01/2003	100,00 %	3 227,39	CA	6 672 513,00	1 041 085,95	7 713 598,95	7 731 163,49
Le Gouverneur 92 rue de la Part Dieu 69003 LYON	12/05/2006	100,00 %	5 701,31	CA	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	CA	16 694 125,00	282 120,01	16 976 245,01	17 040 691,22
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	30/09/2004	36,00 %	2 441,70	CA	14 274 160,80	6 962 240,81	21 236 401,61	21 165 918,48
106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	22/12/2011	100,00 %	5 147,00	CA	41 475 000,00	125 330,75	41 600 330,75	41 659 051,62
3-3 bis rue Taylor 75010 PARIS	30/07/2004	100,00 %	1 091,41	CA	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	CA	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	CA	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	CA	41 585 000,00		41 585 000,00	41 585 000,00
Maillot 2000 - 9e étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	05/06/2003	100,00 %	1 165,00	CA	5 700 000,00	204 665,56	5 904 665,56	6 000 577,27
La Condamine 73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	25/11/2005	25,00 %	1 120,38	CA	5 050 000,00	2 638 168,54	7 688 168,54	7 669 323,60
Maillot 2000 - 6e étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	02/12/2019	100,00 %	1 153,70	CA	15 015 000,00	84 931,51	15 099 931,51	15 015 000,00
Campus Bellevue 20-32 rue Bellevue - 75019 PARIS	21/01/2019	100,00 %	4 145,70	CA	29 865 486,00	3 240,00	29 868 726,00	29 868 726,00
44-46 rue Alphonse Penaud 75020 PARIS	20/07/2022	100,00 %	2 848,00	CA	25 937 139,00		25 937 139,00	25 937 139,00
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	30,00 %	2 130,90	CA	6 600 000,00	108 293,29	6 708 293,29	6 707 483,29
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY	29/02/2008	20,00 %	1 524,22	CA	5 725 915,80	765 884,01	6 491 799,81	6 480 988,31
Le Campus zone nord 102 rue de Paris - 91300 MASSY	16/05/2008	20,00 %	2 718,75	CA	14 000 000,00	124 561,33	14 124 561,33	14 178 833,20
41-43 rue Paul Bert 92000 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/05/2005	100,00 %	1 036,61	CA	3 775 424,00	797 852,47	4 573 276,47	4 573 276,47

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux (suite)								
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %	5 363,80	CA	9 987 099,64	757 732,90	10 744 832,54	17 682 137,56
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	10,00 %	1 914,00	CA	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	CA	33 000 000,00	798 822,95	33 798 822,95	33 951 834,64
Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	36,00 %	6 360,73	CA	23 942 695,91	19 791 602,30	43 734 298,21	42 660 800,88
Le Quintet D 77-83 rue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/06/2005	100,00 %	4 020,86	CA	17 250 943,00	518 925,79	17 769 868,79	17 595 168,11
Wanna 43 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	30,00 %	2 037,09	CA	17 283 706,12	1 001 313,23	18 285 019,35	12 413 194,49
Morizet 11-15 11 à 15 avenue André Morizet 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	29/12/2021	100,00 %	5 051,70	CA	44 600 000,00		44 600 000,00	44 600 000,00
100 rue Martre 92110 CLICHY	30/06/2003	100,00 %		CA				7 183 260,04
96 rue Édouard Vaillant 92300 LEVALLLOIS-PERRET	22/11/2001	100,00 %	2 646,00	CA	13 106 346,91	3 083 274,29	16 189 621,20	16 189 621,20
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	10,00 %	1 486,29	CA	14 929 400,00	19 787,25	14 949 187,25	14 929 400,10
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	30/06/2003	50,00 %	8 537,65	CA	32 204 873,79	17 790 348,73	49 995 222,52	50 157 112,96
Watt 16-32 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	20,00 %	2 197,96	CA	26 938 341,20	1 740 713,63	28 679 054,83	28 536 025,62
Le Cap Lendit 1-7 place aux Étoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	50,00 %	5 905,50	CA	41 193 500,00		41 193 500,00	41 193 500,00
20 rue Louis Dain / 66-68-70-72-74 rue des Rosiers 93400 SAINT-OUEN	15/12/2020	100,00 %	4 102,70	CA	32 150 000,00		32 150 000,00	32 150 000,00
Total bureaux			**114 208,20**		**643 784 498,03**	**65 687 501,23**	**709 471 999,26**	**716 745 932,17**
Commerces								
Morizet - Carnot 11bis et 13bis rue Carnot 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	13/09/2023	100,00 %	511,47	CA	3 000 000,00		3 000 000,00	
Total commerces			**511,47**		**3 000 000,00**		**3 000 000,00**	
Santé et éducation								
25 rue Médéric 75017 PARIS	07/06/2006	100,00 %	4 577,60	CA	27 200 000,00		27 200 000,00	27 200 000,00
Wood E - 181 à 185 avenue Jean Lolive 93500 PANTIN	26/10/2021	100,00 %	5 894,00	CA	43 962 500,00		43 962 500,00	
Total santé et éducation			**10 471,60**		**71 162 500,00**		**71 162 500,00**	**27 200 000,00**
Immobilisation en cours								
Le Vectorial - 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %		CA	16 697 909,18		16 697 909,18	7 389 008,00
Wood E - 181 à 185 avenue Jean Lolive 93500 PANTIN	26/10/2021	100,00 %		CA				34 707 860,00
Total immobilisation en cours					**16 697 909,18**		**16 697 909,18**	**42 096 868,00**
Total général			**125 191,27**		**734 644 907,21**	**65 687 501,23**	**800 332 408,44**	**786 042 800,17**

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 GRAND LYON	25,00 %
LF BOIS COLOMBES	45,00 %
LF ALPHABET	40,00 %
LF AXIALYS	25,00 %
LF CAMPUS CYBER	21,00 %
LF CHÂTILLON	30,00 %
LF CITYSCOPE	10,00 %
SCI NEUILLY CRYSTAL PARK	5,09 %
LF EDO	60,00 %
LF ÉNERGIE +	36,50 %
LF MAILLOT 2000	27,00 %

SCI	Quote-part détenue
LF OPEN	34,99 %
LF SMART UP	25,00 %
LF VALMY	67,00 %
LF LES VILLAGES	60,00 %
LF VISION 17	40,00 %
LF WELLCOME	70,00 %
BATIPART MALAKOFF	30,00 %
SCI ISSY SHIFT	14,33 %
LF MEMPHIS	25,00 %
PARK AZUR	25,50 %
LF CADUCÉE	20,00 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux								
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433,00	CA	49 819 471,29		49 819 471,29	49 627 546,83
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207,40	CA	52 276 367,56		52 276 367,56	52 615 669,88
Les Jardins du Lou 60 avenue Tony Garnier 69007 LYON	23/12/2021	100,00 %	16 236,70	CA	90 542 779,00		90 542 779,00	95 454 275,18
TOTAL SCI LF GRAND LYON			**37 877,10**		**192 638 617,85**		**192 638 617,85**	**197 697 491,89**
Colombia 64 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	27/11/2019	100,00 %	10 144,00	CA	60 952 514,84		60 952 514,84	69 357 804,83
Cityzen B 9 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	03/12/2019	100,00 %	7 857,10	CA	56 071 985,16		56 071 985,16	61 531 658,48
TOTAL SCI LF BOIS COLOMBES			**18 001,10**		**117 024 500,00**		**117 024 500,00**	**130 889 463,31**
Alphabet Rue des Messageries - rue de Bois de Colombes - 92270 BOIS-COLOMBES	10/06/2022	100,00 %	20 011,10	CA	153 169 169,00		153 169 169,00	143 975 621,15
TOTAL SCI LF ALPHABET			**20 011,10**		**153 169 169,00**		**153 169 169,00**	**143 975 621,15**
Axialys 1 et 2 275-276 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324,00	CA	123 836 405,00		123 836 405,00	150 897 882,05
TOTAL SCI LF AXIALYS			**24 324,00**		**123 836 405,00**		**123 836 405,00**	**150 897 882,05**
Tour Eria 5-7, rue Bellini - 54-58, rue Arago 92800 PUTEAUX	29/07/2022	100,00 %	26 446,70	CA	279 500 000,00		279 500 000,00	320 926 745,81
TOTAL SCI LF CAMPUS CYBER			**26 446,70**		**279 500 000,00**		**279 500 000,00**	**320 926 745,81**
Le Prisme 125 avenue de Paris 92320 CHÂTILLON	21/10/2021	100,00 %	15 399,60	CA	98 488 114,00		98 488 114,00	109 040 880,60
TOTAL SCI LF CHÂTILLON			**15 399,60**		**98 488 114,00**		**98 488 114,00**	**109 040 880,60**
Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	41 122,10	CA	149 029 659,75		149 029 659,75	152 563 443,87
TOTAL SCI LF CITYSCOPE			**41 122,10**		**149 029 659,75**		**149 029 659,75**	**152 563 443,87**
Neuilly Crystal Park 62 à 64 bis boulevard Victor Hugo 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	30/07/2019	100,00 %	44 004,00	CA	642 504 000,00		642 504 000,00	728 201 356,00
TOTAL SCI NEUILLY CRYSTAL PARK			**44 004,00**		**642 504 000,00**		**642 504 000,00**	**728 201 356,00**

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux (suite)								
EDO 3 allée de Grenelle 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	19/03/2021	100,00 %	10 889,20	CA	107 186 036,01		107 186 036,01	130 888 867,42
TOTAL SCI LF EDO			**10 889,20**		**107 186 036,01**		**107 186 036,01**	**130 888 867,42**
Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219,40	CA	90 172 145,05		90 172 145,05	91 909 505,53
TOTAL SCI LF ÉNERGIE +			**14 219,40**		**90 172 145,05**		**90 172 145,05**	**91 909 505,53**
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	CA	135 310 250,84		135 310 250,84	135 680 815,33
TOTAL SCI LF MAILLOT 2000			**7 572,56**		**135 310 250,84**		**135 310 250,84**	**135 680 815,33**
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00 %	9 381,00	CA	94 094 750,00		94 094 750,00	98 643 082,54
TOTAL SCI LF OPEN			**9 381,00**		**94 094 750,00**		**94 094 750,00**	**98 643 082,54**
Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215,40	CA	133 196 440,47		133 196 440,47	137 957 456,73
TOTAL SCI LF SMART UP			**23 215,40**		**133 196 440,47**		**133 196 440,47**	**137 957 456,73**
Le Valmy 24/42 rue de Valmy 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS	08/03/2021	100,00 %	16 840,30	CA	102 361 311,49		102 361 311,49	127 180 489,34
TOTAL SCI LF VALMY			**16 840,30**		**102 361 311,49**		**102 361 311,49**	**127 180 489,34**
Villages 3 Les Villages de l'Arche 92800 PUTEAUX	04/03/2021	100,00 %	6 765,90	CA	64 052 395,80		64 052 395,80	73 671 069,13
TOTAL SCI LF LES VILLAGES			**6 765,90**		**64 052 395,80**		**64 052 395,80**	**73 671 069,13**
Vision 17 5-19 boulevard du Fort de Vaux 75017 PARIS	06/03/2020	100,00 %	10 096,90	CA	113 089 999,96		113 089 999,96	116 410 558,77
TOTAL SCI LF VISION 17			**10 096,90**		**113 089 999,96**		**113 089 999,96**	**116 410 558,77**
Le Wellcome 172 et 174 boulevard Camélinat - 8, 10, 12, 14 et 16 rue Paul Vaillant Couturier - 92240 MALAKOFF	12/07/2022	100,00 %	14 256,80	CA	101 452 012,88		101 452 012,88	111 288 355,67
TOTAL SCI LF WELLCOME			**14 256,80**		**101 452 012,88**		**101 452 012,88**	**111 288 355,67**
55 boulevard Charles-de-Gaulle 92240 MALAKOFF	21/07/2020	100,00 %	22 883,10	CA	161 600 000,00		161 600 000,00	195 485 036,00
TOTAL SCI LF MALAKOFF DANTON			**22 883,10**		**161 600 000,00**		**161 600 000,00**	**195 485 036,00**
Le Shift 25-45 rue du Colonel Pierre Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	21/01/2021	100,00 %	47 213,00	CA	515 420 000,00		515 420 000,00	609 015 691,76
TOTAL SCI LF ISSY SHIFT			**47 213,00**		**515 420 000,00**		**515 420 000,00**	**609 015 691,76**
Le Memphis 111 avenue de France 75013 PARIS	12/12/2023	100,00 %	14 415,00	CA	136 804 461,15		136 804 461,15	
TOTAL SCI LF MEMPHIS			**14 415,00**		**136 804 461,15**		**136 804 461,15**	
Park Azur - Bât. A 97-105 avenue Pierre Brossolette 92120 MONTROUGE	17/12/2019	100,00 %	24 160,40	CA	157 400 000,00		157 400 000,00	192 456 758,35
TOTAL SCI PARK AZUR			**24 160,40**		**157 400 000,00**		**157 400 000,00**	**192 456 758,35**
Santé et éducation								
94 rue Broca 75013 PARIS	20/09/2022	100,00 %	974,60	CA	10 287 750,00		10 287 750,00	10 875 960,41
10 rue Armand Moisant 75015 PARIS	20/09/2022	100,00 %	254,20	CA	1 761 315,78		1 761 315,78	2 022 139,74
12 rue Armand Moisant 75015 PARIS	20/09/2023	100,00 %	2 414,80	CA	26 078 813,50		26 078 813,50	29 301 518,07
Total SCI LF CADUCÉE			**3 643,60**		**38 127 879,28**		**38 127 879,28**	**42 199 618,22**

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et 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 ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société 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.821-55 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 16 mai 2024

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 2023

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 2023 :

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.	4 850,00
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.	59 865,71
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.	47 819,00

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 2023 s'élève à 4 212 118,52 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 15 068 628,80 euros HT au titre de l'exercice 2023.

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 2023 s'élève à 101 918,75 euros HT pour la commission de cession et à -303 601,10 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 182 698,39 euros HT au titre de l'exercice 2023.

Paris La Défense, le 16 mai 2024

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud

15/ ANNEXE RTS SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Objectif d'investissement durable

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

●● ☒ **Oui**

☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: 89,3%

- ☒ 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

●○ ☐ **Non**

☐ 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 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 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**

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 d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

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 ?

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences n 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.

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 2023 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 8,0 kgeqCO_2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM établie à 19,1 kgeqCO_2/m²/an pour un portefeuille comparable.
En 2023, 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
Mesures directes (facture/compteur)	100% des partie communes 100% des parties privatives	0%	69%
Données recalculées (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	10%
Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1[1])	N.A.	50%	18%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	3%

- 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 2023, des plans d'action existaient 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 2023, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

	2021	2022	2023
Emissions de CO_2	10,8 kgeqCO_2/m²/an	10,1 kgeqCO_2/m²/an	8,0 kgeqCO_2/m²/an
Indice de fiabilité du fonds[2]	84%	84%	85%

Sur un an, les émissions de CO_2 moyennes du Fonds ont diminué de 21,1%.

Sur deux ans, les émissions de CO_2 moyennes du Fonds ont diminué de 25,7%.

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 préjudice important 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

[1] Dans le cas de données non fiabilisés en année N, le fonds retiendra les données de l'année N-1, si ces dernières étaient fiabilisées en N-1 (niveau d'incertitude de 0% ou 30%). Le fonds allouera un degré d'incertitude de 50% à ces données. Cet ajout correspond à un **changement de méthodologie.**
[2] L'indice de fiabilité du fonds correspond à la moyenne des indices de fiabilité des actifs, pondéré par la surface des actifs

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 adopte 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 2023, 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 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 (i) les actifs construits avant 2020 dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C ou (ii) les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). 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 2023, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 84,5%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2023, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 241 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 118 $kwh_{EF}/m^2/an$[3].

Emissions de gaz à effet de serre

En 2023, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 8,0 $kg_{eq}CO2/m^2/an$.

Exposition aux actifs n'ayant pas mis en place de solutions de tri et traitement des déchets

En 2023, 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.

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 : 01/01/2023-29/12/2023

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
106_108 La Boétie (Paris)	Bureaux	4,5%	France
Shift (Issy-les-Moulineaux)	Bureaux	4,0%	France
Wellcome (Malakoff)	Bureaux	3,6%	France
Valmy (Montreuil)	Bureaux	3,5%	France
Edo (Issy-les-Moulineaux)	Bureaux	3,3%	France
Alphabet (Bois-Colombes)	Bureaux	3,1%	France
Eria (La Défense)	Bureaux	3,0%	France
Malakoff Danton (Malakoff)	Bureaux	2,7%	France
Ampère E+ (La Défense)	Bureaux	2,5%	France
11-15 Morizet (Boulogne-Billancourt)	Bureaux	2,4%	France

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

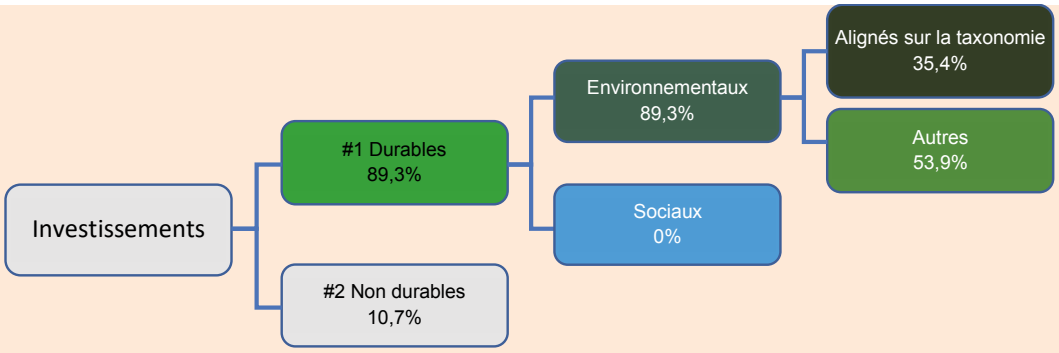
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

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 2023.

En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2023, ce qui correspond à 89,3% 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.

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

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire.

[3] Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire retenu par le Fonds est de 2,3

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

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 bas-carbone et qui entre autres ont des niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant à la meilleure performance.

Pour être alignés sur la 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 présenter 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 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 la 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 présenter 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 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 Analyse de Cycle de Vie et d'une étude d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.
L'alignement à taxonomie des actifs du Fonds en utilisant l'indicateur Valeur de Marché est de **35,4%**
Sont alignés sur la taxonomie, le Chiffre d'Affaires des actifs immobiliers alignés sur la Taxonomie.
L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de **33,1%**

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Capex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, (ii) les capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, (iii) les Capex individuellement alignés.
Compte tenu du caractère récent de la réglementation relative à la taxonomie, nous ne sommes pas en mesure de publier les Capex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de 0%

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 activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

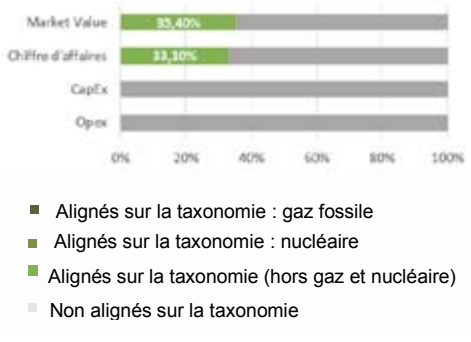
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

- **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;

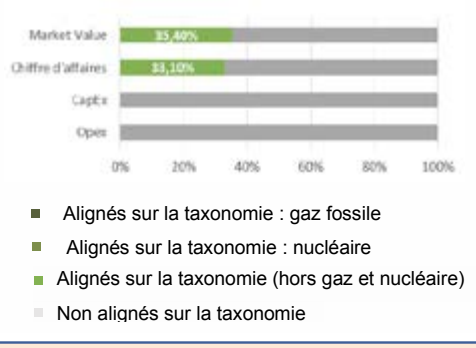
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

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.

1. Alignement des investissements sur la taxonomie
Dont obligations souveraines*



2. Alignement des investissements sur la taxonomie
Hors obligations souveraines*



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

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

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 ou 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 pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE était de 35,4% au 31/12/2023 contre 22,8% au 31/12/2022.
La Française REM utilise l'outil développé par l'OID pour déterminer les vulnérabilités des actifs aux risques climatiques physiques. En 2023, l'OID a augmenté le nombre d'indicateurs d'exposition climatique (8 aléas à terme vs. 5 auparavant), et retenu des indicateurs plus récents (2020 vs. 2014) et plus prospectifs afin de renforcer leur capacité prédictive. Par ailleurs, l'analyse des expositions aux risques climatiques physiques sera modélisée selon trois scénarios (RCP 8 .5, 4.5 et 2.6), et les horizons temporels étendus jusqu'en 2090. Ces évolutions constituent un changement de méthode.

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 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 53,9%.
Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs immobiliers avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris, qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds. En effet, 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.

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 décembre 2023. 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 pour analyser leur alignement sur l'objectif d'investissement durable environnemental. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés 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 ?

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 atteinte en prenant des mesures visant à réduire les consommations d'énergie de l'actif ainsi qu'en décarbonant les sources d'énergie.

Le Fonds a renouvelé son label ISR le 26 décembre 2023. A ce titre, il procède, avant chaque acquisition à une analyse des critères ESG réalisée par des bureaux d'études environnementaux externes. Ces audits génèrent des notes qui sont mises à jour annuellement. La première note (qui découle de l'audit initial) décide de l'affectation de l'actif à la poche BIC ou la poche BIP pour la durée de vie du label. Si l'actif a une note E+S+G supérieure à la note seuil, il est affecté à la poche BestIn-Class (BIC). Le Fonds prend l'engagement de maintenir à minima sa note initiale.
Si l'actif a une note inférieure à la note seuil, il est affecté à la poche Best-In-Progress (BIP). Le Fonds prend l'engagement de définir un plan d'amélioration lors de son acquisition qui lui permettra d'atteindre une note cible.
Le déploiement du plan d'amélioration des caractéristiques durables des actifs est confié aux équipes d'Asset Management, sous le contrôle du département Recherche et ISR immobiliers et du comité ISR.

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

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

Le Fonds n'a pas d'indice de référence.

En quoi l'indice de reference differait-il d'un indice de marché large ?
Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?
Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?
Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable





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 2024 - 220069 - Photo couverture : immeuble le Wanna à Boulogne-Billancourt (92) – Source photo BNP - Francisco Xavier De Carvalho MYPHOTOAGENCY.