Rapport annuel 2024

SCPI
LF GRAND PARIS PATRIMOINE



Label ISR

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

LF GRAND PARIS PATRIMOINE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 19 juin 2025









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://www.la-francaise.com/fr/scpi-videos/**

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024 8

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 20

5/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM 22

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 24

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 28

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 32

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

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

11/ COMPTES ANNUELS 42

12/ ANNEXE 45

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 53

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 57

15/ ANNEXE RTS SFDR 61

1/ CONJONCTURE

ÉCONOMIE

Après une croissance modeste en 2023 avec une hausse du PIB de 0,5 %, 2024 pâtit des incertitudes liées au contexte géopolitique mondial et à la dégradation de l'environnement économique. Confrontées à une demande atone et à des perspectives très incertaines, les entreprises restreignent leurs dépenses d'investissement et le marché du travail se détériore lentement. Les exportations européennes sont également en berne et la compétitivité de certains secteurs d'activité vacille. Le virage protectionniste qui s'annonce aux États-Unis, les difficultés structurelles dans l'industrie et l'instabilité politique en France et en Allemagne limitent les marges de progression de l'activité économique dans la zone euro en 2025.

2024 a été marquée par la mise en place d'un cycle de baisse de taux dans la grande majorité des pays développés après deux années de resserrement monétaire. La Banque centrale européenne n'a pas fait exception, en décidant d'abaisser le taux de dépôt de 4 % à 3 % en fin d'année.

Cette décision semble logique étant donné la baisse du risque inflationniste et en particulier de l'inflation core[1], cette dernière passant de 3,4 % fin 2023 à 2,7 % fin 2024. Plus encourageant encore, son rythme sur les six derniers mois est de 2,1 % annualisé, soit extrêmement proche de la cible de la BCE. Selon nous, ce mouvement devrait par ailleurs se poursuivre en 2025 puisque l'inflation salariale, source première des hausses de prix dans les secteurs des services, devrait elle aussi continuer à décroître si l'on en croit les études de la BCE.

La faiblesse de la conjoncture au sein de la zone euro a elle aussi amené la BCE à rendre sa politique monétaire plus accommodante avec une croissance sans cesse revue à la baisse et s'établissant à 0,7 % en 2024. 2025 ne devrait pas être fondamentalement différent en termes de prévisions de croissance, mais plusieurs éléments devraient permettre à la dynamique négative de s'estomper :

- La dissipation du choc d'offre sur les matières premières tout d'abord ;
- La baisse de l'Euro ensuite ;
- Enfin, et surtout, un regain d'optimisme graduel de la part du consommateur européen.

Il est aussi probable que nous assistions à une hausse des déficits budgétaires en raison des déséquilibres géopolitiques actuels, même si sur ce sujet il est difficile d'avoir beaucoup de certitudes.

Les taux longs n'ont, de leur côté, pas suivi le mouvement de baisse des taux directeurs avec un taux à 10 ans allemand passant de 2,03 % à 2,36 % ou encore un taux à 10 ans français passant de 2,56 % à 3,19 %. Concernant la France, une partie de la hausse des taux s'explique par une forte hausse du risque politique à la suite de la dissolution de l'Assemblée nationale.

En conclusion, les dernières déclarations de la BCE vont dans le sens d'une poursuite de la réduction de son bilan mais à un rythme moindre qu'en 2024, qui devrait atténuer la divergence entre l'évolution du taux de dépôt et celle des taux longs au sein de la zone.

Tout cela nous rend globalement baissiers sur les taux longs allemands et français à horizon fin d'année 2025, même s'il est difficile d'avoir de fortes convictions étant donné les incertitudes politiques et géopolitiques actuelles.

Source : Banque Centrale Européenne, Banque de France.



[1] Inflation de base excluant l'énergie et l'alimentation.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En 2024, les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe ont retrouvé de l'élan, portés par l'assouplissement de la politique monétaire de la Banque centrale européenne et le retour de certains investisseurs opportunistes attirés par les importantes corrections de prix. Cependant, la reprise n'est pas homogène. La France peine toujours à stabiliser son marché de l'investissement, qui finit l'année en retrait de 8 % alors que l'Europe affiche une hausse de 19 %. Les volumes enregistrés en 2024 restent modestes avec 160 milliards d'euros investis en Europe, bien en dessous de la moyenne des cinq dernières années qui s'élevait à 225 milliards d'euros.

2025 devrait confirmer le rebond des marchés européens, grâce à une meilleure convergence entre les attentes des acheteurs et des vendeurs sur les prix, et à l'amélioration des conditions de financement qui devrait permettre de dynamiser le segment des grandes transactions. Du côté des vendeurs, davantage de biens devraient être mis sur le marché, notamment par des acteurs ayant besoin de retrouver de la liquidité. La reprise devrait toutefois être progressive car des incertitudes perdurent sur l'atterrissage des taux directeurs de la BCE et des taux longs au regard des perspectives économiques et des tensions géopolitiques. La dynamique du marché immobilier français pourrait être moins favorable. Dans un contexte international anxiogène, l'instabilité politique et l'état préoccupant des comptes publics en France pourraient reporter les perspectives d'une réelle reprise à 2026. 2025 devrait néanmoins marquer un léger rebond en France.

Les investisseurs immobiliers devraient rester très sélectifs en 2025, se concentrant sur un nombre restreint de localisations et privilégiant les actifs dont les fondamentaux reposent sur des tendances longues moins corrélées à la conjoncture économique ou aux aléas géopolitiques, tels que le résidentiel classique ou géré, l'immobilier de santé et dans une moindre mesure l'hôtellerie ou la logistique. L'activité pourrait toutefois être contrainte par une production d'offre neuve quasiment à l'arrêt alors qu'une part importante du stock ne répond plus aux attentes des utilisateurs.

Les volumes investis dans le bureau ont connu une très forte érosion. En 2024, dans la région du Grand Paris, moins de 3,5 milliards d'euros ont été investis en bureau, un volume divisé par sept en cinq ans. 2025 pourrait voir une légère amélioration compte tenu du point bas atteint en 2024 même si cette classe d'actifs devrait rester pénalisée par le développement des nouveaux modes de travail et l'augmentation des dépenses en investissement pour répondre aux dernières normes techniques et environnementales.

La diversification des portefeuilles devrait également s'opérer d'un point de vue géographique. En 2024, en France, l'investissement en région a dépassé pour la première fois celui de l'Île-de-France avec une part de marché de 56 %. Les grandes métropoles régionales connaissent une concurrence moindre sur les meilleurs emplacements et offrent des taux de rendement immobiliers attractifs comparés aux capitales européennes.

2025 devrait offrir une bonne fenêtre de tir pour les stratégies value-add et opportunistes, afin de bénéficier de la baisse des valeurs vénales, de la récente baisse du coût de l'argent et d'une augmentation attendue des arbitrages.

Source : CBRE, MBE, Cushman & Wakefield, Colliers.

MARCHÉS LOCATIFS

BUREAU

2025, comme 2024, devrait être marquée par l'attentisme des utilisateurs. Le climat géopolitique mondial et la faible croissance économique attendue, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter. Dans ce contexte, les utilisateurs privilégient les renégociations plutôt que l'implantation dans de nouveaux locaux.

Au niveau structurel, si le télétravail commence à donner des signes de ralentissement, le flex-office poursuit son développement, réduisant les besoins de surface en bureaux. La demande en 2025 serait portée par la recherche de rationalisation des coûts immobiliers ainsi que la recherche de centralité et de modernisation des espaces de travail. La demande baisserait donc en volume mais demeurerait concentrée sur les actifs de qualité, avec un marché de bureaux toujours à deux vitesses.

Dans ce contexte de faible absorption nette, l'offre continuerait à être alimentée par des libérations de surface, alors que le nombre de projets neufs ou restructurés chuterait, accentuant l'inadéquation entre l'offre répondant aux besoins des utilisateurs et la demande. La modernisation du parc de bureaux nécessaire pour adapter les bâtiments aux derniers standards environnementaux et techniques n'est une solution que pour les territoires attractifs pour les utilisateurs. Sur les zones excentrées, la solution devrait passer par une reconversion des actifs en d'autres usages, si tant est que les municipalités concernées l'acceptent.

En région, les marchés de bureaux apparaissent plus résilients face au développement du télétravail et du flex-office. Du côté de l'offre, si les taux de vacance augmentent, ils devraient rester inférieurs ou proches du seuil de fluidité du marché correspondant à des marchés équilibrés.

1/ CONJONCTURE

En 2024, malgré une conjoncture économique peu favorable, la recherche de centralité a soutenu les loyers prime. Les valeurs locatives pour les meilleurs actifs sont globalement stables, à des niveaux élevés, en région et en hausse à Paris. En 2025, l'évolution des loyers resterait très hétérogène entre de légères pressions à la hausse dans les localisations centrales où l'offre est limitée, et de fortes pressions à la baisse dans les zones délaissées par les utilisateurs où l'offre est abondante. Les indexations élevées, suite à la hausse de l'inflation, créent des situations de réversion locative négative sur certains marchés, les locataires pourraient renégocier leurs loyers à la baisse et/ou demander des mesures d'accompagnement au moment du renouvellement du bail.

Source : CBRE, MBE, Cushman & Wakefield, Colliers.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	2024	2023	Évolution sur un an (2024 vs. 2023)
Demande placée	1 750 000 m²	1 959 000 m²	▼
Taux de vacance	**9,3 %**	**7,9 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**980 €/m²/an**	**913 €/m²/an**	▲

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT	2024	2023	Évolution sur un an (2024 vs. 2023)
Volume d'investissement France	16,2 Mds €	17,4 Mds €	▼
Bureau	5,0 Mds €	6,5 Mds €	▼
Commerce	2,5 Mds €	3,0 Mds €	▼
Logistique	5,1 Mds €	3,2 Mds €	▲
Actif de diversification	3,6 Mds €	4,9 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2024	2023	Évolution sur un an (2024 vs. 2023)
Bureau Paris	4,20 %	4,15 %	=
Bureau régions	5,60 %	5,50 %	▲
Commerce			
Pieds d'immeuble	4,25 %	4,50 %	▼
Retail parks	5,75 %	5,75 %	=
Logistique	4,90 %	5,00 %	▼

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

COMMERCE

En 2024, la baisse de l'inflation et les hausses de salaire ont soutenu les gains de pouvoir d'achat des consommateurs. Cependant, les incertitudes pèsent sur le moral des ménages limitant la hausse de leurs consommations. Les ventes au détail sont restées relativement stables en 2024. Certains secteurs tirent mieux leur épingle du jeu. L'alimentaire spécialisé et la beauté/bien-être affichent des progressions significatives, quand la restauration ou la culture/loisirs affichent des hausses plus modérées. À l'inverse, l'habillement et l'équipement de la maison sont en repli. En 2025, l'activité des commerces resterait contrainte par un pouvoir d'achat des ménages toujours entravé par leur forte épargne, et les évolutions structurelles des modes de consommation qui rendent obsolètes certains formats commerciaux.

Dans cet environnement incertain, la demande des enseignes continue à s'exprimer. Elle se concentre sur les meilleurs emplacements, au détriment des emplacements secondaires où la vacance augmente. La modernisation des enseignes et des réseaux reste un enjeu fort. Ces derniers devraient mettre l'accent sur la création d'une expérience client forte pour exprimer pleinement l'identité de la marque. Les enseignes devraient donc faire preuve d'une sélectivité accrue, qui pourrait provoquer des tensions sur l'offre prime.

Les taux de vacance des pieds d'immeuble sur les artères prime devraient continuer de se réduire, les enseignes en place s'efforçant de conserver leurs emplacements existants, accentuant ainsi le phénomène de raréfaction de l'offre sur les meilleurs emplacements. Sur les emplacements secondaires, la vacance progresserait, notamment en l'absence de locomotive pour dynamiser le flux.

Après une période de forte hausse sur les trois dernières années, la baisse de l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) en 2025 devrait apporter plus de stabilité aux valeurs locatives, permettant aux locataires de se maintenir en place. Les loyers prime de marché pourraient connaître une légère progression, quand les loyers des emplacements secondaires devraient connaître des pressions baissières.

Le financement de la rénovation du parc existant du fait de l'évolution des attentes des consommateurs et du virage de la décarbonation est un enjeu majeur qui pourrait peser sur les loyers.

Source : CBRE ; Knight Franck, Cushman & Wakefield.

SANTÉ

Si la demande de soins et de services sociaux reste élevée en raison de l'évolution démographique, 2024 a marqué un coup d'arrêt au phénomène de consolidation qu'ont connu ces dernières années les réseaux de santé. Partout en Europe, les systèmes de santé font face à des difficultés relatives à la pénurie de personnel et à la hausse constante des coûts (énergie, alimentation, personnel et financement de l'immobilier). Les faillites que l'Allemagne a connues en 2023 dans le secteur médico-social sont symptomatiques de la situation de plus en plus tendue à laquelle sont confrontés les opérateurs. S'ajoutent à cela des facteurs réglementaires et réputationnels suite aux scandales comme Orpea. Dans ce contexte le développement des réseaux de soins a connu un coup d'arrêt et a impacté par ricochet le marché de l'investissement en immobilier de santé. En 2024, un peu moins de 6 milliards d'euros ont été investis en immobilier de santé en Europe. Cela correspond à une baisse de 26 % comparée au volume d'investissement de 2023, qui avait, il est vrai, bénéficié de la comptabilisation de la vente à Primonial d'une partie du portefeuille d'Icade Santé pour 1,4 milliard d'euros. La demande reste portée par de nouveaux besoins d'investissement pour permettre aux opérateurs de santé d'apporter une réponse aux évolutions des pratiques médicales et aux nouvelles normes environnementales.

La construction neuve stagne depuis des années, contrainte par la nécessité d'obtenir les autorisations administratives spécifiques à chaque pays. En outre, une part importante du stock existant est composée de bâtiments de plus de 25 ans, souvent obsolètes et inefficaces sur le plan énergétique. Pour les opérateurs qui ne peuvent pas supporter le coût des investissements nécessaires à la remise au niveau de leurs actifs, une solution est de faire appel au secteur privé pour financer les travaux nécessaires en externalisant leur patrimoine immobilier.

Les enjeux de santé publique restent prégnants et déconnectés de l'économie classique. Le secteur de la santé répond à un besoin sociétal majeur, et le vieillissement de la population entraîne une hausse significative des besoins de soins et d'accompagnement. Ces fondamentaux solides se traduisent par des rendements solides et stables en immobilier de santé. Cette classe d'actifs a fait preuve de résilience durant la période de hausse des taux enregistrée ces deux dernières années. Ainsi, alors que l'OAT 10 ans a augmenté de près de 300 points de base, les taux de rendement de l'immobilier de santé en Europe n'ont progressé que d'une centaine de points de base. Ils s'élevaient fin décembre 2024 à 4,3 % pour les résidences services seniors, 4,9 % pour les maisons de santé et 5,75 % pour les cliniques.

Source : CBRE, JLL.



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 31/12/2024
736 145 550 euros

Capital plafond statutaire
955 500 000 euros

Visa AMF
SCPI n° 18-25 du 21 août 2018

Indicateur Synthétique de Risque (SRI)[1]

1	2	3	**4**	5	6	7

Plus faible **Plus élevé**

[1] L'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

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
Antoine LE TREUT
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

Commissaires aux comptes titulaires
Mazars
Tour Exaltis - 61 rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

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,
François RINCHEVAL,
LES AILES BRISÉES,
LES GUEULES CASSÉES,
Caisse Autonome des Retraites des Chirurgiens Dentistes et des Sages Femmes (C.A.R.C.D.S.F),
Caisse Régionale du Crédit Mutuel Nord Europe (CRCMNE),
SCI AAAZ,
SCI PERENNITE PIERRE,
SCI OSOLEIL,
SOPAGIR SAS,
Société d'Assurances et de Consolidation des Retraites de l'Assurance (SACRA)

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2024	COLLECTE BRUTE 2024	INVESTISSEMENTS AEM[2]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,40 %	13,1 M€	-	38,1 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).

La SCPI LF Grand Paris Patrimoine investit dans les zones à potentiel de création de valeur liées au projet du Grand Paris Express. Labellisée ISR à deux reprises, elle intègre des critères extra-financiers et mise sur un projet urbain exceptionnel de long terme, le Grand Paris, qui participe à la création d'un futur respectueux des générations à venir.
Le patrimoine de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine, constitué à plus de 90 % de bureaux implantés à Paris et sa région, a été fortement impacté par le contexte précédemment décrit. La qualité de son patrimoine et son positionnement prudent du prix de part lui ont permis d'absorber, depuis 2022, toutes les corrections de valeurs. Mais le contexte macroéconomique persistant n'a pas offert la visibilité nécessaire permettant d'envisager une stabilité, voire une amélioration des valeurs immobilières. Dans ce contexte, les valeurs constatées, en juin et décembre 2024 ont poursuivi leurs atterrissages et ont conduit La Française REM à repositionner le prix de part de la SCPI à deux reprises : en septembre et au 1er janvier 2025.

En 2024, la SCPI a enregistré une **collecte brute de 13 millions d'euros, dont l'intégralité a permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 43 702 parts**. En l'absence de collecte nette, LF Grand Paris Patrimoine n'a réalisé aucun investissement en 2024 et a donc poursuivi son **plan d'arbitrage avec 2 actifs parisiens cédés pour un montant total de 38 M€**. Ces ressources ont permis de financer les travaux et restructurations en cours et de rembourser une partie des emprunts contractés par la SCPI.

Côté locatif, 2024 aura été marquée par l'attentisme des utilisateurs. Le climat géopolitique mondial et la situation économique de la France, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter et intensifient les renégociations. **Les équipes La Française REM sont donc restées plus que jamais pro-actives et très à l'écoute des locataires de la SCPI.** La situation locative présente un solde commercial négatif en 2024 qui s'est cependant traduit par des indicateurs immobiliers maintenus à un bon niveau.

Les travaux de revue des valeurs des actifs à mi-année ont fait ressortir une première correction de 12,6 % de la valeur de réalisation de la SCPI, qui s'établissait à 210,51 euros par part, puis une nouvelle baisse de 9,2 % en fin décembre (-20,6 % par rapport à fin 2023), pour s'établir à 191,17 euros par part. La nouvelle valeur de reconstitution à mi-année s'est donc élevée à 254,87 euros par part, au-dessus de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution), amenant La Française REM à acter une première baisse de 17,7 % du prix de part au 1er septembre. La seconde baisse de la valeur de reconstitution en fin d'année a ramené le nouveau prix de part très proche de la borne haute autorisée. La Française REM a donc pris la décision de repositionner, à compter du 1er janvier 2025, le prix de part en bas de borne, à 218 euros, actant une nouvelle baisse de 14,5 %.

Le résultat 2024 a conduit à une baisse de la distribution au 4e trimestre avec un acompte ramené à 3,00 euros par part. Au total, le montant de la distribution sur 2024 s'élève à 13,53 euros par part et le taux de distribution atteint ainsi 4,40 %.
En 2025, dans l'attente du retour de la collecte, la SCPI ne pourra compter que sur **deux sources de revenus, les loyers et les cessions d'immeubles, pour assurer l'entretien et les travaux des immeubles, la distribution et enfin la liquidité du fonds**.
Elle devra donc réaliser un plan de cession de près de 70 millions d'euros. Elle devra maintenir les locataires en place et le bon niveau actuel des taux d'occupation en continuant à être à l'écoute des besoins et en offrant des immeubles aux meilleurs standards.
Pour réduire le nombre de parts en attente de retrait, elle créera et dotera un fonds de remboursement au rythme des cessions des immeubles. Par ailleurs, les associés vont être invités à voter en juin 2025 la mise en place de nouvelles règles d'utilisation de ce fonds de remboursement qui autoriseront la société de gestion à plafonner le montant individuel de sortie et permettront ainsi à un plus grand nombre d'associés d'en bénéficier.

Enfin, dans un contexte immobilier toujours incertain, et afin d'optimiser les ressources de LF Grand Paris Patrimoine, votre société de gestion a également décidé d'ajuster sa politique de distribution et de corréler les revenus distribués aux résultats de votre SCPI en n'intégrant plus les plus-values de cessions prévisionnelles de l'année.

Le taux de distribution[1] cible 2025 est de 4,90 - 5,10 % soit 10,68 €/part (vs 13,53 € en 2024).



LF Grand Paris Patrimoine a entamé son 2e cycle de labélisation ISR.
Sur la période du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024 le portefeuille de la SCPI a encore une fois amélioré sa performance sur le plan énergétique, affichant des métriques inférieures à la moyenne de l'OID[2].
Le rapport ESG est disponible dans votre extranet ou directement sur : https://lfgrou.pe/bt

[1] Sur la base du nouveau prix de part au 1er janvier 2025.
[2] OID : 1. Observatoire de l'Immobilier Durable – Données issues du rapport ESG 2024 de la SCPI.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	736 145 550 €
Nombre de parts	4 907 637
Capitalisation	1 251 447 435 €
Nombre d'associés	14 600

Prix de souscription par part au 1er janvier 2024	310,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2024	255,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2024	-17,74 %
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2024	234,60 €

	2024 (en euros)	2023 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	88 145 885,26	101 564 469,47
dont loyers	36 955 267,09	35 850 199,18
Total des charges	32 190 807,31	43 613 371,76
Résultat	55 955 077,95	57 951 097,71
Distribution	66 400 328,61	64 940 219,37
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	736 145 550,00	736 145 550,00
Total des capitaux propres	1 302 101 718,20	1 311 975 389,36
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	1 498 806 829,33	1 487 952 603,28

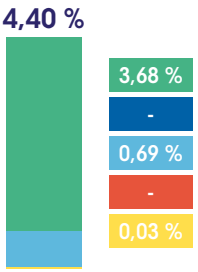
	Global 2024 (en euros)	Par part 2024 (en euros)
Autres informations		
Résultat	55 955 077,95	11,40(1)
Distribution	66 400 328,61	13,53(1)

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 568 934 613,54	319,69
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 133 736 663,12	231,01

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Distribution (en euros par part)	
Distribution de l'exercice 2024(1) (A)	**13,53**
dont distribution de résultat	11,40
dont distribution de plus-values	0,00
dont distribution de report à nouveau	2,13
Fiscalité payée par le fonds (B)	**0,10**
Fiscalité Europe	-
Fiscalité plus-values immobilières France	0,10
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**13,63**



(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).

Taux de distribution	
Taux de distribution 2024(2) (C)	**4,40 %**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2023	240,81
Valeur de réalisation 2024	191,17
Variation valeur de réalisation (D)	**- 20,61 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier(3) (C)+(D)	**- 16,21 %**

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	0,29 %
10 ans	3,18 %
15 ans	3,96 %

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	1 498 806 829,33
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(196 705 111,13)
Valeur comptable	**1 302 101 718,20**
Valeur comptable ramenée à une part	**265,32**

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	1 133 736 663,12
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(195 527 987,81)
Valeur de réalisation	**938 208 675,31**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**191,17**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	938 208 675,31
Frais d'acquisition des immeubles	128 965 953,70
Commission de souscription	94 096 962,94
Valeur de reconstitution(1)	**1 161 271 591,95**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**236,63**

(1) Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

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

SITUATION LOCATIVE

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

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

SURFACE EN EXPLOITATION
244 496 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
28 673 m²

[1] Détenus au 31/12/2024.

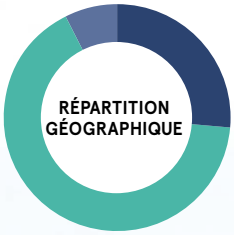
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2024



Bureaux
92,67 %

Santé et éducation
7,13 %

Commerces
0,20 %



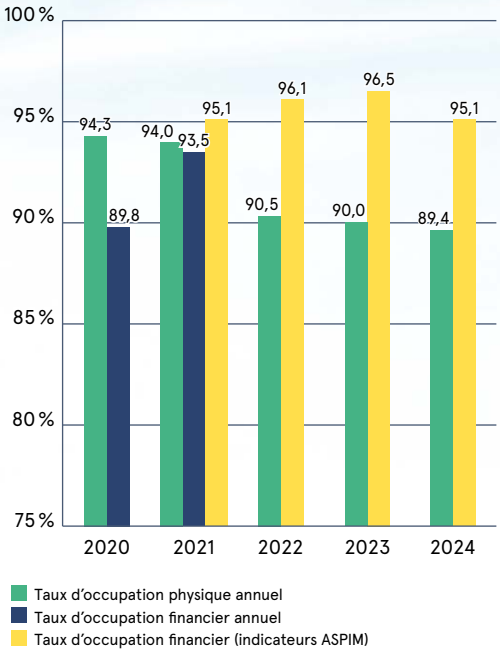
Paris
26,41 %

Île-de-France
66,35 %

Régions
7,24 %

TAUX D'OCCUPATION

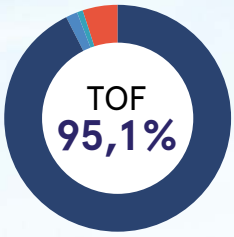
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



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 2024



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés
92,9 %

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
1,5 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,8 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire
4,9 %

CONCENTRATION LOCATIVE

223
baux

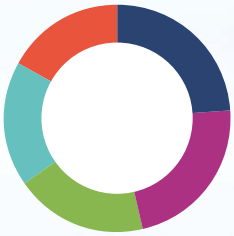
100 %
des loyers

Top 20
des locataires

54 %
des loyers

5
principaux locataires

19,7 %
des loyers



AGENCE CENTRALE DES ORGANISMES DE SÉCURITÉ SOCIALE
4,7 %

NESTLÉ FRANCE
4,4 %

SAGECOM BROADBAND
3,7 %

CAMPUS CYBER
3,5 %

TRANSDEV GROUP
3,3 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
5,3 ans

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Le Valmy - MONTREUIL-SOUS-BOIS (93)	2,6
Le Shift - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	7,1
106-108 rue La Boétie - PARIS (75008)	4,7
Alphabet - BOIS-COLOMBE (92)	7,4
Tour Eria - PUTEAUX (92)	6,4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES INVESTISSEMENTS

En l'absence de collecte nette LF Grand Paris Patrimoine n'a pas disposé de liquidités pour financer de nouvelles acquisitions en 2024.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2024

En 2024, LF Grand Paris Patrimoine a cédé 2 actifs pour un montant total de près de 38,1 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[1] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[1]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (euros)[2]	Valeur d'expertise (euros)[2]	Prix de cession brut (euros)
24/09/24	La Condamine 73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	BUR	25	1 120	-	25/11/05	7 686 230	11 826 458	11 160 189
11/12/24	26 rue Médéric 75017 PARIS	SAN	100	4 578	-	07/06/05	27 200 000	32 039 153	26 895 000
Total général				**5 698**	**-**		**34 886 230**	**43 865 611**	**38 055 189**

[1] Quote-part détenue par la SCPI.
[2] Valeurs : dernières connues au 31/12/2023 pour 1er semestre puis au 30/06/2024 à compter du 2ème semestre

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2024

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							
Renouvellement	106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	BUR	5 147	2 033	*2 033* *100 %*	12/2024	LEVI STRAUSS CONTINENTAL : avenant de renouvellement 6/9 ans
Location	Wanna 43 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 790	6 463	1 939 *30 %*	09/2024	ATLANTIS TELEVISION : bail 9 ans
Renouvellement	3-3 bis rue Taylor 75010 PARIS	BUR	1 091	1 091	1 091 *100 %*	01/2024	RÉPUBLIQUE BUSINESS CENTRE - IWG REGUS : bail 6/9 ans
Location	Héron Building - 14e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	1 132	945	945 *100 %*	07/2024	NOMADIA FSM : bail 6/9 ans
Location	Watt 16-32 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	BUR	10 990	5 235	1 047 *20 %*	01/2024 11/2024	167 m² SMURFIT KAPPA BIZET : bail 6/9 ans 756 m² ARIANEGROUP HOLDING : bail 6/9 ans 124 m² LOGOTEL FRANCE : bail 3/6/9 ans
Extension	Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	2 672	962 *36 %*	12/2024	MEOTEC : nouveau bail 5/7/9 ans intégrant une extension de 212 m²
Location Maintien	Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 597	6 411	1 282 *20 %*	10/2024	629 m² ARABELLE SOLUTIONS FRANCE : bail 6/9 ans 653 m² GE DIGITAL SERVICES EUROPE : maintien au titre d'un nouveau bail 3/6/9/10 ans
Location	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	3 616	904 *25 %*	09/2024	GRDF : un bail dérogatoire portant sur 240 m² et un renouvellement sur un bail de 507 m² 157 m² HIPTOWN BUREAUX FLEXIBLES : bail dérogatoire 3 ans
Renouvellement	Le Quintet D 77-83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 021	325	325 *100 %*	05/2024	LAPEYRE : avenant de renouvellement 3/6/9/10 ans

[1] Quote-part de la SCPI.

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 détenus au travers de SCI							
Maintien	Le Valmy 57-65 rue du préfet Claude Erignac 93100 MONTREUIL	BUR	16 840	16 590	11 115 *67 %*	10/2024	AGENCE CENTRALE DES ORGANISMES DE SÉCURITE SOCIALE : avenant au bail 141/150 mois
Rénégociation	VISION 17 5 à 19 boulevard du Fort de Vaux 75017 PARIS	BUR	10 097	10 097	4 039 *40 %*	05/2024	REXEL DEVELOPPEMENT : avenant au bail (renonciation à congé et réengagement sur 5 ans)
Location	Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	7 573	7 573	2 045 *27 %*	07/2024	HIPTOWN : bail dérogatoire 20/24 mois
Renégociation Location Extension	Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	6 247	2 280 *36,5 %*	01/2024 02/2024 03/2024 05/2024 06/2024 12/2024	1 048 m² ECOSYSTEM : renégociation 243 m² TERRANAE : bail 3/6/9 ans 280 m² LABORATOIRES LEO : bail 6/9 ans 233 m² Q ENERGY FRANCE : avenant au bail 6/9 ans 238 m² VALOBAT : avenant d'extension 3 ans 238 m² BYD FRANCE : bail agile[2]

[1] Quote-part de la SCPI.
[2] Découvrez le bail Agile : https://www.la-francaise.com/fr/offres-locatives/notre-gamme-contractuelle/

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2024

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						
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	BUR	17 075	7 426	3 713 *50 %*	14/09/2024 30/11/2024 31/12/2024	606 m² EXTIA : congé 1 525 m² XPFIBRE.CVN : congé 1 582 m² ALMOND : résiliation amiable : 1 268 m² repris par ONEFIELD en 01/2025
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 597	7 582	1 516 *20 %*	10/2024	GE DIGITAL EUROPE: congé. Maintien en place sur surface réduite
Le Quintet D 77-83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 021	1 000	1 000 *100 %*	31/07/2024 31/12/2024	453 m² REWORDL MEDIA : congé 547 m² XLA COMMUNICATION : congé
Le Prélude 140-142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX	BUR	8 485	1 668	1 668 *100 %*	12/2024	BNP PARIBAS (2 baux) : congés
106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	BUR	5 147	443	443 *100 %*	11/2024	COMPAGNIE FIDUCIAIRE : congé
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	1 897	474 *25 %*	05/2024	RÉGION IDF : congé
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	7 573	7 573	2 045 *27 %*	06/2024	WE WORK PARIS IV TENANT : résiliation amiable, surface reprise par HIPTOWN effet 07/2024
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	9 381	9 381	3 282 *35 %*	12/2024	ICADE : congé
64 avenue de l'Europe ZAC des Bruyères 92270 BOIS-COLOMBES	BUR	5 272	5 272	2 373 *45 %*	12/2024	BABILOU : résiliation amiable, nouveau bail sur une surface réduite effet 01/2025

[1] Quote-part détenue par la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

VACANTS

Au 31 décembre 2024, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 28 673 m² (24 646 m² fin 2023) et se répartissent comme suit :

Paris	1 158 m²	4 %
Île-de-France	25 306 m²	88 %
Régions	2 209 m²	8 %
Europe	-	-

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2024 un loyer potentiel de 5,2 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2024 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					
We 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	30 260	30 260	6 052 *20 %*	Livraison du site en 10/2024. Quelques visites. Secteur très concurrentiel.
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	BUR	17 075	5 052	*2 526* *50 %*	Des visites mais pas d'intérêt marqué à ce stade.
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	4 781	1 721 *36 %*	La commercialisation se poursuit. Un contact en cours.
Le Quintet D 77-83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 021	1 553	*1 553* *100 %*	Mise en place de la commercialisation. Boulogne est un marché très concurrentiel avec une grande part d'actifs neufs.
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	7 468	1 867 *25 %*	Travaux de REL terminés. Quelques visites. Secteur très concurrentiel.
Watt 16-32 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	BUR	10 990	4 805	*961* *20 %*	Bail signé.
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	7 384	738 *10 %*	Travaux de remise en état terminés. Plusieurs visites mais pas d'intérêt marqué à ce stade.
Vélizy Valley Bât Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 103	7 103	*2 131* *30 %*	Le Maire lance la révision du PLU en locaux tertiaires ne souhaitant plus y faire de logements. La commercialisation demeure d'actualité.
106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	BUR	5 147	465	465 *100 %*	Dont 443 m² libérés en 11/2024 par LA COMPAGNIE FIDUCIAIRE.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	9 381	9 381	*3 282* *35 %*	Libération des locaux fin 12/2024 par ICADE. Travaux de rénovation à l'étude pour relocation.
Wellcome 172-174 boulevard Camelinat 92240 MALAKOFF	BUR	14 257	4 077	*2 854* *70 %*	Pas d'intérêt en cours, quelques visites.

[1] Quote-Part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2025 au 30/06/2025) portent sur 6 182 m², soit 2,54 % de la surface en exploitation (244 496 m²).

Les plus significatives 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 Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	BUR	17 075	2 164	1 082 *50 %*	02/2025	ALTEN : congé départ confirmé
Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE	BUR	3 227	779	779 *100 %*	03/2025	IB : congé. Renégociation en cours avec le locataire sur le même périmètre de surfaces.
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	1 934	483 *25 %*	03/2025	SEDGWICK FRANCE. Résiliation finalement anticipée au 31/12/2024 pour signer un nouveau bail effet 01/2025.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Axialys 1 et 2 276 / 274 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE-SAINT-DENIS	BUR	24 324	10 820	2 704 *25 %*	06/2025	GROUPE RANDSTAD France. Renouvellement déjà signé.

[1] Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 281 831,32 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 116 960,90 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 164 870,42 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour créances douteuses s'établit à 312 375,32 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, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour gros entretiens existant au 31 décembre.

2024	En euros
Travaux réalisés	5 028 266,97
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 177 123,32

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
16-32 rue Henri Régnault	COURBEVOIE	Travaux d'aménagement d'un business center sur un demi-plateau au R+1	446 464,05
44-46 rue Alphonse Penaud	PARIS	Création d'un sytstème de gestion des bâtiments et aménagement terrasse extérieure	94 964,85
251 boulevard Péreire	PARIS	Travaux d'installation bornes électriques	36 854,36
27-33 quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux d'installation bornes électriques	20 153,52
14-16 avenue Carnot	MASSY	Fourniture et pose d'un système de vidéosurveillance dans les deux halls et espaces verts	7 527,60

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
61 avenue Jules Quentin	NANTERRE	Actif en restructuration	227 419,80
7 avenue de la Cristallerie	SÈVRES	Actif en restructuration	14 010,00
43 rue Abel Gance	BOULOGNE-BILLANCOURT	Actif en restructuration	7 296,00

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
27-33 quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Agencements des espaces communs, salles de réunions, auditorium et espaces au R+11	179 929,65
18 rue Grange Dame Rose	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	Travaux de remise en état du lot ancien locataire Hitachi au R+4	107 483,29
16-32 rue Henri Régnault	COURBEVOIE	Travaux de reprise second-oeuvre sur les circulations du 1er Sous-sol et participation financière de bailleur locataire Smurfit Kappa Bizet	103 508,92
5-9 rue Feydeau	PARIS	Agencements des espaces communs, salles de réunions, auditorium et espaces au R+11	44 976,72
5-6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Participation financière du bailleur aux travaux du locataire Experis	36 022,23

TRAVAUX NON COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
41-43 rue Paul Bert	BOULOGNE-BILLANCOURT	Rénovation verrière	47 734,00
140-142 rue des Terres de Borde	BORDEAUX	Mise en conformité pompe à chaleur	32 863,32
106-108 rue La Boétie	PARIS	Travaux de maintenance sur les équipements climatisation ventilation chauffage	10 957,90

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatives 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	68 255,74
140-142 rue des Terres de Borde	BORDEAUX	Mise en conformité pompe à chaleur selon directive des équipements sous pression	45 942,78
5-6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Mission programmation et conception avant projet travaux de remise en état	30 545,40
92 rue de la Part Dieu	LYON	Audits et métrés abitrage	26 415,00

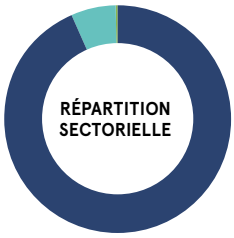
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine présente au 31 décembre 2024 une valorisation globale de 1 568 934 614 euros hors droits, dont 729 112 680 euros d'actifs détenus en direct et 839 821 934 euros d'actifs détenus au travers de SCI. La valeur est en retrait de 8,2 % à périmètre constant par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024

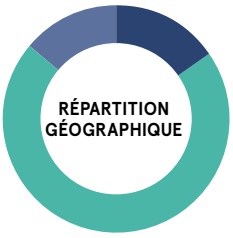
Au 31 décembre 2024, la surface du patrimoine de LF Grand Paris Patrimoine (VEFA inclus) est de 244 496 m².

Répartition par nature de locaux



Bureaux
93,56 %
Santé et éducation
6,23 %
Commerces
0,21 %

Répartition géographique



Paris
15,54 %
Île-de-France
70,79 %
Régions
13,67 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024[1]

	Bureaux	Commerces	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	335 033 534,37		79 413 689,00	414 447 223,37	26,41 %
Île-de-France	1 005 315 362,45	3 143 327,57	32 506 869,00	1 040 965 559,02	66,35 %
Régions	113 521 831,15			113 521 831,15	7,24 %
Total en €	**1 453 870 727,97**	**3 143 327,57**	**111 920 558,00**	**1 568 934 613,54**	
Total en %	**92,67 %**	**0,20 %**	**7,13 %**		**100 %**
Total 2023 en €	**1 670 411 525,83**	**2 976 622,85**	**73 644 678,98**	**1 747 032 827,66**	
Total 2023 en %	**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)	123 594,51	728,72	124 323,23
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	1 085 163 815,67	7 870 000,00	1 093 033 815,67
Valeurs estimées du patrimoine	833 103 933,77	6 718 000,00	839 821 933,77

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2024

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 2024 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 %	694,35
Dettes et engagements	32,76 %	649,82
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 3,7 ans)	27,21 %	539,82
- dont emprunts court terme	5,54 %	110,00
- 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

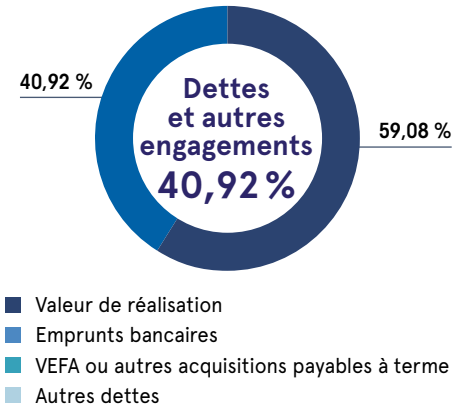
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 164 % de la valeur des actifs.

[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 2024

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2024 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	(190 000 000,00)	(458 471 651,97)	(648 471 651,97)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS EN 2024

MODIFICATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA SCPI LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Suite à la modification des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, la société de gestion a décidé de faire évoluer les conditions de souscription de la SCPI LF GRAND PARIS PATRIMOINE.

En conséquence, depuis le 1er septembre 2024, le prix de souscription de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine a diminué de 17,7 % et s'établit à 255 euros.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

MODIFICATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA SCPI LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Suite à la modification des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, la société de gestion a décidé de faire évoluer les conditions de souscription de la SCPI LF GRAND PARIS PATRIMOINE.

En conséquence, depuis le 1er janvier 2025, le prix de souscription de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine a diminué de 14,5 % et s'établit à 218 euros.



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.

ORGANISATION DU 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 « Conformité, Contrôle Interne, Risques non-côtés » et « Risques Opérationnels / Pilotage des 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 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 auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. 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.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), 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 en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.
La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe	Variable	Nb bénéficiaire variable	% variable	Total cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
247	15 613 929,56	14 208 356,35	90,66 %	1 405 573,21	129	9,00 %	770 821,04	3 124 606,49

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.

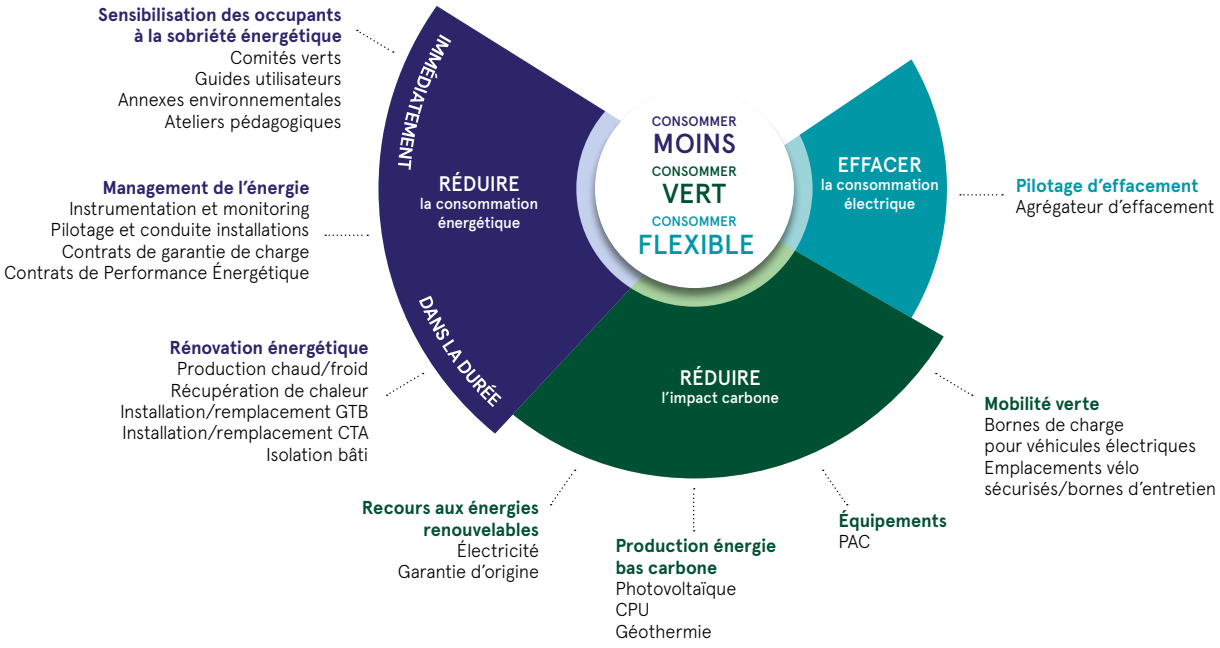
[1] https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

5/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM

BILAN 2024 : L'ESG par la preuve

La Française REM place les critères E,S et G au cœur des politiques d'investissement et de gestion de ses actifs immobiliers, afin de répondre aux besoins de ses locataires, aux attentes de ses investisseurs et d'anticiper les réglementations nationales et européennes.

Sa politique énergétique et environnementale est bâtie autour de trois principes simples, qui permettent de mobiliser l'ensemble des parties prenantes : consommer moins, vert et flexible.



Sur le périmètre des SCPI de La Française REM[1], après une baisse de 20 % en 2023, les émissions de CO_2 reculent de 8 % en 2024 pour s'établir en moyenne à 14,6 $kgCO_2/m^2/an$.



L'article 9 SFDR pour la SCPI LF Grand Paris Patrimoine

Votre SCPI se déclare « Article 9 » au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). L'annexe SFDR est jointe à la fin de ce rapport et est également intégrée dans la note d'information disponible sur notre site internet à la rubrique produit du site La Française :

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

Onglet document.

La politique ESG de La Française REM fait partie intégrante de la démarche RSE Groupe La Française, holding filière de gestion d'actifs de Crédit Mutuel Alliance Fédérale, 1ère banque entreprise à mission.
En savoir plus : https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/groupe-la-francaise/un-acteur-engage/

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

En 2024, dans un univers de ressources contraintes, La Française REM a mis l'accent sur les actions de sensibilisation des occupants à la sobriété énergétique et la diffusion des meilleures pratiques des actions de management de l'énergie auprès de ses Property Managers.

Focus sur les comités verts

Le comité vert : un outil essentiel de la collaboration bailleur-locataire

Le comité vert constitue un espace d'échange régulier entre les bailleurs, les locataires et les équipes techniques, autour de la performance environnementale des immeubles tertiaires. Initié dans le cadre de « l'annexe environnementale » et renforcé par l'application du Décret Tertiaire, il s'agit d'un levier essentiel pour passer d'une logique de conformité à une véritable démarche de progrès.

La Française REM accompagne ses locataires, quel que soit leur niveau de maturité afin de faire de ce comité vert un véritable outil de pilotage de la performance énergétique. Un bon comité vert repose avant tout sur une préparation rigoureuse : l'identification d'un référent local chez les locataires (souvent au sein des services généraux ou RSE), un suivi régulier et comparé des consommations (énergie, eau, déchets) via des indicateurs de référence fiables, et une interprétation fine des écarts de performance.

Ces comités permettent de coconstruire des plans d'actions concrets : réglage des températures de chauffage, de climatisation ou des locaux techniques (salles serveurs), activation des modes « inoccupé » ou « stand-by » pour les équipements techniques, programmation horaire sur les systèmes de ventilation ou encore optimisation des systèmes d'éclairage.

Un suivi des actions à déployer favorise l'engagement des parties prenantes et alimente une trajectoire de réduction des consommations d'ici à 2030, conformément au Décret Tertiaire.



LE VOLUTO – 89/91 avenue Jean Jaurès 92120 Montrouge

- Baisse continue de la consommation qui permet d'atteindre un niveau inférieur de 27 % à l'objectif 2030 du Décret Tertiaire ;
- Révisions des consignes de température : 20 °C chauffage / 26 °C climatisation ;
- Mode « inoccupé » activé : 16 °C l'hiver / 33 °C l'été ;
- Régulation de la température du local serveur à 25 °C ;
- Arrêt de la VMC de 22h à 6h.

LE PRISME – 125 avenue de Paris 92020 Châtillon

- Baisse de 8 % des consommations d'énergie sur un an ;
- Remplacement des anciens systèmes de refroidissement par un équipement plus performant (investissement financé par le locataire et le propriétaire) ;
- Régulation de la température du local serveur à 24 °C avec un système d'alerte automatique en cas de surchauffe ;
- Suivi en temps réel des températures grâce à un thermomètre connecté.



Focus sur un meilleur management de l'énergie

Des capteurs connectés pour une régulation en temps réel

Une bonne gestion de l'énergie commence par la collecte et la fiabilisation des données de consommation afin de pouvoir suivre l'impact réel sur l'exploitation de nos bâtiments. Pour ce faire, La Française REM a signé un partenariat avec Deepki.

Quatre ans de travail collectif de nos Asset Managers, nos Property Managers, Deepki et le département ISR, nous ont permis de fiabiliser plus de 350 actifs sur le périmètre des SCPI.

Nous utilisons cette photographie de notre patrimoine pour identifier les actifs les plus vertueux et ceux sur lesquels il existe une marge de progression. Sur ces immeubles, nous avons déployé la solution d'IQ Spot, qui permet un suivi plus fin des consommations d'énergie grâce à l'installation de capteurs connectés. La société communique en temps réel aux parties prenantes clés les recommandations de régulation et de gestion des systèmes de CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation) et alerte les exploitants en cas de dérive des consommations, afin de réduire le temps de résolution des incidents.

Fin 2024, une cinquantaine d'actifs bénéficient de cette solution et les résultats sont là. Sur le parc équipé, les consommations moyennes ont baissé de 22,5 %, passant de 160 kWhEF/m²/an en 2021 à 124 kWhEFm²/an en 2024, soit une baisse moyenne de 10 % par an. La diminution des charges liées à ces réductions significatives des consommations d'énergie couvre le coût de la prestation. Les principales mesures mises en œuvre concernent la programmation des systèmes de Chauffage-Ventilation et Climatisation aux périodes d'occupation effective des actifs immobiliers.

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]
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
2024	736 145 550,00		4 907 637	14 600	1 047 412,80	255,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	300,00	310,00	310,00	310,00	310,00
Distribution versée au titre de l'année N (euros)[1]	13,68	14,04	14,04	14,04	13,53
- dont distribution de report à nouveau (en %)		*3,13 %*	*15,46 %*	*10,75 %*	*15,74 %*
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)	*67,76 %*	*10,68 %*			
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	4,41 %	4,53 %	4,53 %		
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)		0,34		0,01	0,10
Taux de distribution (en %)[3]		4,64 %	4,53 %	4,53 %	4,40 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	14,48	14,18	12,23	10,80	8,67

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Ancienne méthode correspondant à :
(i) 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 2024 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	43 702	0,9 %
Parts cédées de gré à gré	2	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	8 935	0,2 %

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 31 décembre
Parts en attente de retrait au 31/12	446 650	9,1 %

En 2024, dans un contexte immobilier toujours chahuté, LF Grand Paris Patrimoine a enregistré une collecte brute de 13,1 millions d'euros, dont l'intégralité a permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 43 702 parts. Le nombre de parts en attente de retrait a fortement décéléré en 2024 et s'affiche en net repli fin 2024 en raison de l'annulation de plusieurs ordres de retrait de la part d'associés institutionnels.

Au 31 décembre 2024, le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 446 650 parts (vs 541 177 au 31 décembre 2023) soit 9,1 % du total des parts de la SCPI.

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)
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
2024	43 702	0,9 %	24 mois	446 650	3 181,77

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

	2020		2021		2022		2023		2024	
	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	13,72	96,52	14,24	97,41	14,30	98,17	15,37	98,27	14,38	98,10
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,27	1,92	0,33	2,27	0,14	0,99	0,18	1,14	0,17	1,18
Produits divers	0,22	1,56	0,05	0,31	0,12	0,85	0,09	0,59	0,11	0,72
Total des revenus	**14,22**	**100,00**	**14,62**	**100,00**	**14,57**	**100,00**	**15,64**	**100,00**	**14,66**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	0,74	5,17	0,62	4,21	0,87	5,94	0,91	5,82	0,87	5,94
Autres frais de gestion[1]	0,51	3,60	0,73	4,98	0,57	3,93	0,97	6,21	1,24	8,44
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,06	0,45	0,06	0,40	0,07	0,47	0,13	0,85	0,07	0,49
Charges immobilières non récupérées	0,74	5,20	0,96	6,54	0,95	6,49	0,75	4,83	0,90	6,15
Sous total - charges externes	**2,05**	**14,42**	**2,36**	**16,13**	**2,45**	**16,84**	**2,77**	**17,70**	**3,08**	**21,02**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,60	4,23	0,43	2,96	0,23	1,60	0,19	1,25	0,22	1,49
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	(0,04)	(0,27)	0,11	0,73	0,04	0,28	0,03	0,22	(0,01)	(0,05)
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,01	0,08	(0,38)	(2,61)	(0,03)	(0,21)	0,11	0,71	(0,03)	(0,23)
Sous total - charges internes	**0,57**	**4,04**	**0,16**	**1,08**	**0,24**	**1,67**	**0,34**	**2,18**	**0,18**	**1,22**
Total des charges	**2,62**	**18,46**	**2,52**	**17,21**	**2,70**	**18,51**	**3,11**	**19,88**	**3,26**	**22,24**
Résultat	**11,59**	**81,54**	**12,10**	**82,79**	**11,87**	**81,49**	**12,53**	**80,12**	**11,40**	**77,76**
Variation du report à nouveau	(2,09)	(14,67)	(0,34)	(2,31)	(2,17)	(14,88)	(1,51)	(9,66)	(2,13)	(14,52)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	13,68	96,21	14,04	96,05	14,04	96,37	14,04	89,78	13,53	92,28
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	13,68	96,21	14,04	96,05	14,04	96,37	14,04	89,78	13,53	92,28

[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 31/12/2023[1]	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	1 425 295 432,16		1 425 295 432,16
Écart sur remboursement de parts	580 394,01		580 394,01
Cessions d'immeubles	427 329 996,59	34 873 440,76	462 203 437,35
Plus et moins-values sur cessions	(631 472,86)	1 296 103,45	664 630,59
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(166 277 216,76)	(724 523,95)	(167 001 740,71)
Achats d'immeubles	(1 222 318 392,84)	(11 996 965,80)	(1 234 315 358,64)
Achats de parts de sociétés immobilières	(687 620 194,84)	(32 178 957,22)	(719 799 152,06)
Sommes restant à investir	**(223 641 454,54)**	**(8 730 902,76)**	**(232 372 357,30)**

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

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers provenant notamment du placement des capitaux en attentes 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.

Pour les actifs situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers entre les mains des associés résidents en France.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent 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 2024 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2025 :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	93 170 662
Autres charges déductibles	21 584 725
Intérêts d'emprunts	13 606 513
Revenu net	57 979 424
Soit par part pleine jouissance	13,53
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	Néant
Soit par part pleine jouissance	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)	57 961 174
Réintégration	17 590 151
Déduction	(36 610 580)
Résultat fiscal	38 940 745

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	57 961 174
Réintégration	17 590 151
Déduction	(33 636 115)
Résultat fiscal	41 915 210

(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 2025 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
200,56	200,56

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 31/12/2024								
Fournisseurs		960 187,60						960 187,60[1]
Fournisseurs d'immobilisations							920 381,09	920 381,09[2]
Total à payer		**960 187,60**					**920 381,09**	**1 880 568,69**
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**

[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 réglements 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
Recettes immobilières quittancées	**37 164 185,13**	**46 315 643,44**	**83 479 828,57**
Loyers	36 955 267,09	46 315 643,44	83 270 910,53
Produits annexes	208 918,04		208 918,04
Charges locatives non quittancées	**(3 056 982,47)**	**(801 168,07)**	**(3 858 150,54)**
Charges sur locaux vacants	(2 014 947,39)	(352 737,23)	(2 367 684,62)
Charges non récupérables	(1 042 035,08)	(448 430,84)	(1 490 465,92)
Charges liées à l'activité immobilière	**(2 594 643,57)**	**(959 223,32)**	**(3 553 866,89)**
Charges de travaux	(1 633 907,54)	(944 736,49)	(2 578 644,03)
Contentieux	164 870,42	(14 486,83)	150 383,59
Autres charges immobilières	(1 125 606,45)		(1 125 606,45)
Résultat immobilier	**31 512 559,09**	**44 555 252,05**	**76 067 811,14**
Rémunération de la société de gestion	(4 277 485,75)	(3 637 205,84)	(7 914 691,59)
Honoraires des commissaires aux comptes	(39 742,26)	(46 187,01)	(85 929,27)
Honoraires des experts immobiliers	(29 027,47)	(197 493,51)	(226 520,98)
Honoraires divers	(66 679,60)	(366 464,64)	(433 144,24)
Informations aux associés et informations légales	(114 776,04)	(158,89)	(114 934,93)
Frais de conseils et d'assemblées	(51 465,99)	(235 315,26)	(286 781,25)
Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés	(11 356,39)		(11 356,39)
Autres charges d'exploitation	(18 098,18)	(75 560,03)	(93 658,21)
Résultat d'exploitation	**(4 608 631,68)**	**(4 558 385,18)**	**(9 167 016,86)**
Intérêts des emprunts	(5 595 647,03)	(7 968 940,01)	(13 564 587,04)
Charges financières	(147 337,88)	(598 050,16)	(745 388,04)
Produits financiers	846 224,95	466 943,70	1 313 168,65
Résultat financier	**(4 896 759,96)**	**(8 100 046,47)**	**(12 996 806,43)**
Charges exceptionnelles	(282,14)	(133 626,21)	(133 908,35)
Produits exceptionnels	312 078,13	74 157,17	386 235,30
Résultat exceptionnel	**311 795,99**	**(59 469,04)**	**252 326,95**
Total	**22 318 963,44**	**31 837 351,38**	**54 156 314,82**

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.

SUPPRESSION DU POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'AUTORISER LA MODIFICATION DES VALEURS DE RECONSTITUTION ET DE RÉALISATION DE LA SCPI EN COURS D'EXERCICE ET DE L'OBLIGATION DE SOUMETTRE LES VALEURS DE LA SCPI À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a simplifié le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance.

Ainsi, ces valeurs sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

En conséquence, l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société serait rédigé comme suit :

« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. »

RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL NON MOTIVÉE PAR DES PERTES PAR VOIE DE RÉDUCTION DE LA VALEUR NOMINALE DES PARTS SOCIALES D'UN MONTANT DE 50 EUROS PAR PART EN CIRCULATION

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a supprimé le montant nominal minimum de souscription de 150 euros par part des SCPI. C'est dans ce contexte, et dans un souci d'harmonisation comptable de la gamme des produits gérés par la société de gestion, que cette dernière vous propose de procéder à une réduction du capital social non motivée par des pertes et, plus particulièrement de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de votre SCPI de 50 euros pour la ramener de 150 euros à 100 euros et de porter le produit de la réduction de capital (soit 50 euros par part) au compte de prime d'émission.

Compte tenu de la variabilité du capital, nous demanderons à l'assemblée générale extraordinaire de déléguer à la société degGestion la détermination du nombre de parts sociales en circulation à la date de l'assemblée statuant en dernière lecture sur la résolution afférente à la réduction de capital, et du montant total de cette réduction en découlant, dans un délai compatible avec le traitement opérationnel des souscriptions et des retraits qui pourraient prendre effet à cette même date.

En conséquence, l'article VI « Capital social » des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE VI : CAPITAL SOCIAL

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à huit cent huit mille cinq cent euros (808 500,00 €), entièrement libéré, divisé en onze parts d'une valeur nominale de soixante-treize mille cinq cents euros (73 500,00 €).

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2010, la valeur nominale de la part a été ramenée de soixante-treize mille cinq cents euros (73 500,00 €) à soixante-dix mille euros (70 000,00 €).

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2018, le capital social a été réduit d'un montant de 252 236 200 euros par affectation de cette somme au poste « Prime d'émission », la valeur nominale de la part ayant été ramenée de soixante-dix mille euros (70 000,00 €) à quarante-deux mille trois cents euros (42,300,00 €).

A cette même date, chaque part sociale émise a été fractionnée en 282 parts sociales ce qui a eu pour effet de ramener la valeur nominale de la part de quarante-deux mille trois cents euros (42,300,00 €) à cent cinquante euros (150,00 €).

Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du ... de réduire le capital social par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 150 euros à 100 euros ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission. »

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX MODALITÉS DE RETRAIT

Actuellement, il est prévu que les demandes de retrait soient faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de pouvoir également envoyer ces demandes de retrait par courrier électronique.

En conséquence, le point 1 du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT – SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

(...)

- Retrait

• Modalités de retrait

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

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.

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

Les parts remboursées seront annulées. »

PRÉCISION APPORTÉE À LA COMMISSION DE GESTION

Afin de simplifier le schéma des frais, nous vous proposons de préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI.

En conséquence, le paragraphe 3) « Commission de gestion » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » serait rédigé comme suit :

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

3) Commission de gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société.

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- *10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *10 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

PRÉCISION APPORTÉE AUX DISTRIBUTIONS DE RÉSERVES DE PLUS-VALUES

Afin d'harmoniser les statuts de votre SCPI avec la note d'information, nous vous proposons de préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

En conséquence, l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

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

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBÉRATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET AUX CONSULTATIONS ÉCRITES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 est venue réformer le droit applicable aux organismes de placement collectif afin notamment d'harmoniser, moderniser et simplifier le droit applicable aux sociétés d'investissements.

Ainsi, nous vous proposons de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur.

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

En conséquence, les paragraphes 5 « Délibération – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts seraient rédigés comme suit :

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

5. Délibération – Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société dans les conditions de délais prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définie ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires et/ou extraordinaires. »

MODIFICATION DU NOMBRE DE MEMBRES COMPOSANT LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Toujours dans le cadre de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, nous vous proposons de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et d'indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus.

Nous vous précisons que cette modification sera applicable à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

En conséquence, le paragraphe 1. « Nomination » de l'article XX « Conseil de Surveillance » des statuts serait rédigé comme suit :

« 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.

A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

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. »

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 2024, de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine.

Au cours de l'année lors de quatre réunions, dont une à caractère exceptionnel, la société de gestion nous a régulièrement tenu informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant de suivre l'activité de la SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans les meilleures conditions.

Nous avons examiné les comptes visés par le commissaire aux comptes, le marché des parts, la situation du patrimoine, la situation locative, demeurant extrêmement vigilants quant à leur évolution. Nous sommes donc en mesure de faire les commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine pour l'année 2024 s'est élevée à 13 092 660 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des retraits d'associés sortants.

Le capital effectif, qui s'élevait à 736 145 550 euros en début d'année est demeuré inchangé au 31 décembre 2024. A cette même date du 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI s'élevait à 1 251 447 435 euros et 446 650 parts restaient en attente de retrait.

L'existence de parts en attente de retrait reste un point 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 opérations réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger de leur bien fondé.

Nous avons ainsi été informés des deux arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 5 698 m² pour un montant global de 38 055 189 euros.

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 95,1 % et 89,4 % sur l'exercice 2024.

Compte tenu de l'environnement de marché actuel, le conseil de surveillance adhère à la stratégie de la société de gestion consistant à étendre la phase d'arbitrage sur 2025, afin de permettre à la SCPI d'assurer ces engagements financiers et d'apporter de la liquidité aux associés. Le conseil de surveillance suivra attentivement l'évolution de ce plan tout au long de l'année 2025.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Déterminée sur la base des valeurs d'expertise, la valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2024, à 1 133 736 663,12 euros, dont 729 112 679,77 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 404 623 983,35 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

La valeur de reconstitution de la part est en baisse de 18,57 % et s'établit à 236,63 euros au 31 décembre 2024 contre 290,58 euros au 31 décembre 2023.

A souligner que le prix de part de la SCPI se situant désormais en haut de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution), la société de gestion a informé le conseil de surveillance de sa décision de repositionner le prix de part en bas de borne, à 218 euros à compter du 1er janvier 2025 contre 255 euros précédemment, soit une baisse de 14,5 % de son prix de souscription.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 5 mars 2025, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2024 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants. L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2024 de 55 955 077,95 euros, correspondant à un résultat par part de 11,40 euros.

Le dividende versé s'est élevé à 13,53 euros par part, dont un prélèvement sur le report à niveau de 2,13 euros par part. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 4,40% et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 8,67 euros par part, soit 7,7 mois de distribution.

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

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement.

Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance.

La société de gestion vous propose de :

- supprimer le pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- procéder à une réduction du capital social non motivée par des pertes et, plus particulièrement de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de votre SCPI de 50 euros pour la ramener de 150 euros à 100 euros ;
- simplifier le processus des demandes de retrait en permettant également de les envoyer par courrier électronique ;
- préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI ;
- préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata ;
- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur ;
- modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus. Il est précisé que cette modification sera effective à compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de 2026.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2025 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Dans un contexte économique adverse qui voit diminuer la valeur de notre patrimoine et de cette conséquence le prix de la part.

Le conseil de surveillance a constaté et salue le surcroit de travail réalisé par la société de gestion.

Il tient à lui exprimer sa pleine confiance en sa capacité à surmonter les défis actuels qui se présentent à nous.

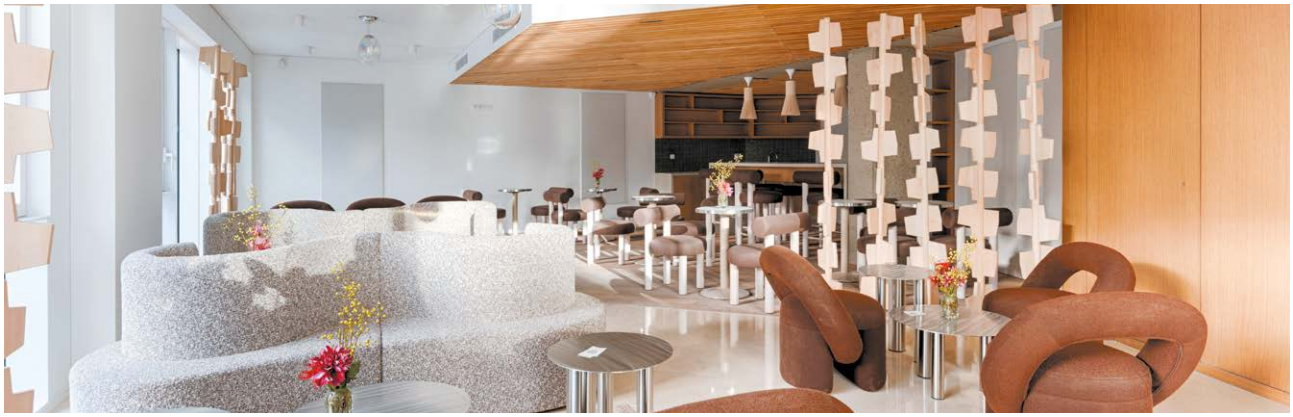
Nous avons pleinement conscience des difficultés rencontrées et saluons la détermination et le professionnalisme dont l'équipe de gestion a fait preuve jusqu'à présent.

Convaincus de l'efficacité des mesures déjà mises en place, nous croyons fermement que les efforts continus et la vision stratégique de la société de gestion permettront de rétablir une trajectoire de croissance durable. Ensemble, nous continuerons à œuvrer pour le succès et la pérennité de notre SCPI.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice 2024 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Enfin, nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par vote électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur 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 2024 – 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 2024 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 736 145 550 euros et un bénéfice net de 55 955 077,95 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 55 955 077,95 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 53 008 252,81 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 108 963 330,76 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 66 400 328,61 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- au report à nouveau une somme de 42 563 002,15 euros

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 302 101 718,20 euros, soit 265,32 euros par part,
- valeur de réalisation : 938 208 675,31 euros, soit 191,17 euros par part,
- valeur de reconstitution : 1 161 271 591,95 euros, soit 236,63 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 – Pouvoir à la société de gestion d'utiliser les fonds alloués au fonds de remboursement

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance :

- 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 15 % 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 2025.

- décide d'ajouter les précisions ci-dessous relatives aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI :
  - les associés de la SCPI ayant une demande de retrait en attente depuis plus de trois mois recevront un courrier de la société de gestion dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds de remboursement, leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
  - les associés disposeront alors d'un délai de trente jours, pour notifier à la société de gestion leur demande expresse de remboursement de leurs parts par prélèvement sur le fonds de remboursement ;
  - en fonction du nombre de parts en attente de retrait, la société de gestion aura la faculté de plafonner, pour chaque associé, le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement ;

- en cas de plafonnement du nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement, les associés disposeront alors d'un délai de soixante jours, pour notifier à la société de gestion leur demande expresse de remboursement de leurs parts par prélèvement sur le fonds de remboursement ;
- lorsque l'ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
- en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé, dans les délais impartis, au courrier adressé par la société de gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement, son ordre de retrait sera maintenu dans l'ordre chronologique du registre des retraits.

· autorise la société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement définis ci-dessus.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Imputation de la prime d'émission au compte de plus ou moins-values de cession débiteur

L'assemblée générale :

· autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la société de gestion à procéder à l'imputation de la prime d'émission au solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date 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 ;

· et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

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 2025.

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 2024.

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 2025.

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 116 737 euros, soit 0,10 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 2025.

DIXIÈME 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.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Suppression du pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale – Modification corrélative de l'article XXVI 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 et après avoir pris connaissance de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier qui dispose que les valeurs de la SCPI sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, décide en conséquence :

- de supprimer :
  - le pouvoir donné au conseil de surveillance de modifier les valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice ;
  - l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- de modifier par conséquent l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.»

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 50 euros par part en circulation – Modalités de réalisation de la réduction de capital et constatation de la réalisation définitive de la réduction de capital

L'assemblée générale réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide :

- de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de la société de 50 euros pour la ramener de 150 euros à 100 euros ;
- d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission de la Société ;

et délègue à la société de gestion :

- compte tenu de la variabilité du capital, la détermination du nombre de parts sociales en circulation à la date de l'assemblée statuant en dernière lecture sur la présente résolution, et du montant total de la réduction de capital en découlant, dans un délai compatible avec le traitement opérationnel des souscriptions et des retraits qui pourraient prendre effet à cette même date ;
- la constatation de la réalisation définitive de la réduction de capital ;
- la modification de l'article VI « Capital social » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE VI : CAPITAL SOCIAL

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à huit cent huit mille cinq cent euros (808 500,00 €), entièrement libéré, divisé en onze parts d'une valeur nominale de soixante-treize mille cinq cents euros (73 500,00 €).

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2010, la valeur nominale de la part a été ramenée de soixante-treize mille cinq cents euros (73 500,00 €) à soixante-dix mille euros (70 000,00 €).

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2018, le capital social a été réduit d'un montant de 252 236 200 euros par affectation de cette somme au poste « Prime d'émission », la valeur nominale de la part ayant été ramenée de soixante-dix mille euros (70 000,00 €) à quarante-deux mille trois cents euros (42 300,00 €).

A cette même date, chaque part sociale émise a été fractionnée en 282 parts sociales ce qui a eu pour effet de ramener la valeur nominale de la part de quarante-deux mille trois cents euros (42 300,00 €) à cent cinquante euros (150,00 €). »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE VI : CAPITAL SOCIAL

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à huit cent huit mille cinq cent euros (808 500,00 €), entièrement libéré, divisé en onze parts d'une valeur nominale de soixante-treize mille cinq cents euros (73 500,00 €).

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2010, la valeur nominale de la part a été ramenée de soixante-treize mille cinq cents euros (73 500,00 €) à soixante-dix mille euros (70 000,00 €).

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2018, le capital social a été réduit d'un montant de 252 236 200 euros par affectation de cette somme au poste « Prime d'émission », la valeur nominale de la part ayant été ramenée de soixante-dix mille euros (70 000,00 €) à quarante-deux mille trois cents euros (42 300,00 €).

A cette même date, chaque part sociale émise a été fractionnée en 282 parts sociales ce qui a eu pour effet de ramener la valeur nominale de la part de quarante-deux mille trois cents euros (42 300,00 €) à cent cinquante euros (150,00 €).

Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du ... de réduire le capital social par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 150 euros à 100 euros ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux modalités de retrait et modification corrélative du point 1 du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives aux modalités de retrait et de modifier par conséquent le point « Modalités de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII « Variabilité du Capital – Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du Capital » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL - RETRAIT - SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

(...)

- RETRAIT

• Modalités de retrait

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

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

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

Les parts remboursées seront annulées. »

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT – SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

(...)

– RETRAIT

• Modalités de retrait

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

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.

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

Les parts remboursées seront annulées. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Précision apportée à la commission de gestion et modification corrélative du paragraphe 3) « Commission de gestion » de l'article XVIII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et de modifier par conséquent le paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

3) Commission de gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société.

Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10% hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

3) Commission de gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société.

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- *10% HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *10% HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Précision apportée aux distributions de réserves de plus-values et modification corrélative de l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata et de modifier par conséquent l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et modification corrélative des paragraphes 5 « Délibération – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII 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 aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent conformément aux lois et règlementations en vigueur et de modifier corrélativement les paragraphes 5 « Délibération - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

5. Délibérations - Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée, étant précisé que ce délai ne s'applique pas en cas de vote électronique.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

5. Délibérations - Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou votant par correspondance..

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société dans les conditions de délais prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires et/ou extraordinaires. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Modification du nombre de membres composant le conseil de surveillance et modification corrélative du paragraphe 1 « 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, conformément aux lois et règlementations en vigueur, de modifier le nombre de membres composant le conseil de surveillance pour le fixer, à trois membres au moins et douze membres au plus, à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 et de modifier corrélativement le paragraphe 1. « Nomination » de l'article XX « Conseil de Surveillance » 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.

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. »

NOUVELLE 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.

A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

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. »

HUITIÈME 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 2024 (EUROS)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**779 007 677,27**	**729 112 679,77**	**800 332 408,44**	**816 097 885,63**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	779 003 222,27	729 112 679,77	783 634 499,26	816 097 885,63
Immobilisations en cours	4 455,00		16 697 909,18	
Provisions liées aux placements immobiliers	**(1 429 123,32)**	**(252 000,00)**	**(1 499 404,07)**	**(252 000,00)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(1 177 123,32)		(1 247 404,07)	
Provisions pour risques et charges	(252 000,00)	(252 000,00)	(252 000,00)	(252 000,00)
Titres financiers contrôlés	**719 799 152,06**	**404 623 983,35**	**687 620 194,84**	**540 431 868,14**
Immobilisations financières contrôlées	719 799 152,06	404 623 983,35	687 620 194,84	540 431 868,14
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**1 497 377 706,01**	**1 133 484 663,12**	**1 486 453 199,21**	**1 356 277 753,77**
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	**132 833,98**	**132 833,98**	**115 238,10**	**115 238,10**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	132 833,98	132 833,98	115 238,10	115 238,10
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**28 237 287,79**	**28 237 287,79**	**31 595 410,08**	**31 595 410,08**
Locataires et comptes rattachés	3 784 063,29	3 784 063,29	6 710 247,35	6 710 247,35
Provisions pour dépréciation des créances	(312 375,32)	(312 375,32)	(477 245,74)	(477 245,74)
Autres créances	24 765 599,82	24 765 599,82	25 362 408,47	25 362 408,47
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**18 383 673,76**	**18 383 673,76**	**4 365 960,49**	**4 365 960,49**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	18 383 673,76	18 383 673,76	4 365 960,49	4 365 960,49
Total III (Actifs d'exploitation)	**46 753 795,53**	**46 753 795,53**	**36 076 608,67**	**36 076 608,67**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(242 750 618,05)**	**(242 750 618,05)**	**(210 748 042,19)**	**(210 748 042,19)**
Dettes financières	(198 013 542,97)	(198 013 542,97)	(169 030 527,65)	(169 030 527,65)
Dettes d'exploitation	(9 925 368,10)	(9 925 368,10)	(12 126 685,98)	(12 126 685,98)
Dettes diverses	(34 811 706,98)	(34 811 706,98)	(29 590 828,56)	(29 590 828,56)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(242 750 618,05)**	**(242 750 618,05)**	**(210 748 042,19)**	**(210 748 042,19)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	63 232,45	63 232,45	37 914,91	37 914,91
Produits constatés d'avance	(12 577,83)	(12 577,83)	(3 247,28)	(3 247,28)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	670 180,09	670 180,09	158 956,04	158 956,04
Total V (Comptes de régularisation)	**720 834,71**	**720 834,71**	**193 623,67**	**193 623,67**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**1 302 101 718,20**		**1 311 975 389,36**	
Valeur estimée du patrimoine		**938 208 675,31**		**1 181 799 943,92**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2023	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
Capital	**736 145 550,00**			**736 145 550,00**
Capital souscrit	736 145 550,00			736 145 550,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**523 453 059,41**		**(724 523,95)**	**522 728 535,46**
Prime d'émission	689 149 882,16			689 149 882,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(166 277 216,76)		(724 523,95)	(167 001 740,71)
Écarts sur remboursements de parts	580 394,01			580 394,01
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**(631 472,86)**		**1 296 103,45**	**664 630,59**
Réserves				
Report à nouveau	**59 997 374,47**	**(6 989 121,66)**		**53 008 252,81**
Résultat de l'exercice	**(6 989 121,66)**	**6 989 121,66**	**(10 445 250,66)**	**(10 445 250,66)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	57 951 097,71	(57 951 097,71)	55 955 077,95	55 955 077,95
Acomptes sur distribution	(64 940 219,37)	64 940 219,37	(66 400 328,61)	(66 400 328,61)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
Total général	**1 311 975 389,36**	**0,00**	**(9 873 671,16)**	**1 302 101 718,20**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Loyers	36 955 267,09	35 850 199,18
Charges facturées	12 741 166,66	13 127 912,77
Produits des participations contrôlées	33 636 114,51	35 229 534,90
Produits annexes	208 918,04	283 797,20
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**83 541 466,30**	**84 491 444,05**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	12 741 166,66	13 127 912,77
Travaux de gros entretiens	240 426,44	89 653,15
Charges d'entretien du patrimoine locatif	352 857,51	777 042,14
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 092 584,17	468 268,99
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	5 326 892,49	3 756 371,01
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	**19 753 927,27**	**18 219 248,06**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**63 787 539,03**	**66 272 195,99**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		267 815,60
Reprises de provisions d'exploitation	1 126 837,92	306 706,08
Transfert de charges d'exploitation	2 037 446,64	15 489 330,83
Reprises de provisions pour créances douteuses	281 831,32	40 424,69
Reprises de provisions pour autres créances		
Total I : Produits d'exploitation	**3 446 115,88**	**16 104 277,20**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	4 277 485,75	4 212 118,52
Charges d'exploitation de la société	135 449,33	126 542,06
Diverses charges d'exploitation	1 088 839,67	15 211 606,24
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 074 877,34	1 169 126,46
Dotations aux provisions d'exploitation		144 000,00
Dépréciations des créances douteuses	116 960,90	409 673,64
Total II : Charges d'exploitation	**6 693 612,99**	**21 273 066,92**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(3 247 497,11)**	**(5 168 789,72)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	846 224,95	824 745,38
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**846 224,95**	**824 745,38**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	5 600 977,28	3 977 385,29
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	142 007,63	125 946,95
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**5 742 984,91**	**4 103 332,24**
Résultat financier C = (I - II)	**(4 896 759,96)**	**(3 278 586,86)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	312 078,13	144 002,84
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**312 078,13**	**144 002,84**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	282,14	17 724,54
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**282,14**	**17 724,54**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**311 795,99**	**126 278,30**
Résultat net (A+B+C+D)	**55 955 077,95**	**57 951 097,71**

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 2024 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 2024 des immeubles locatifs : 1 568 934 613,54 euros.

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

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2024, pour un montant total de 502 527,00 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 116 737,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 385 790,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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 2024, la provision pour gros entretien s'élève à 1 177 123,32 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.

ÉVÉNEMENTS 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 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	662 071 996,27	620 766 794,20	709 471 999,26	746 887 583,80
Commerces	3 000 000,00	3 143 327,57	3 000 000,00	2 976 622,85
Santé et éducation	113 931 226,00	105 202 558,00	71 162 500,00	66 233 678,98
Total	779 003 222,27	729 112 679,77	783 634 499,26	816 097 885,63
Immobilisations en cours				
Bureaux	4 455,00		16 697 909,18	
Total	4 455,00		16 697 909,18	
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**719 799 152,06**	**404 623 983,35**	**687 620 194,84**	**540 431 868,14**
Total général	1 498 806 829,33	1 133 736 663,12	1 487 952 603,28	1 356 529 753,77

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Placements immobiliers		
Immobilisation locatives au 31/12/2023		**800 332 408,44**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023		**783 634 499,26**
Acquisitions		**27 833 331,02**
NANTERRE - 61 avenue Jules Quentin	27 833 331,02	
Cessions		**(32 250 000,00)**
PARIS - 26 rue Médéric	(27 200 000,00)	
PARIS - 73-75 rue la Condamine	(5 050 000,00)	
Travaux de restructuration		**248 725,80**
NANTERRE - 61 avenue Jules Quentin	227 419,80	
SÈVRES - 7 avenue de la Cristallerie	14 010,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 43 rue Abel Gance	7 296,00	
Travaux de restructuration (cessions)		**(2 602 222,95)**
PARIS - 73-75 rue la Condamine	(2 602 222,95)	
Travaux immobilisés		**608 363,16**
COURBEVOIE - 16-32 rue Henri Régnault	446 464,05	
PARIS - 44-46 rue Alphonse Penaud	94 964,85	
PARIS - 251 boulevard Péreire	36 854,36	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 27-33 quai Alphonse Le Gallo	20 153,52	
MASSY - 14-16 avenue Carnot	7 527,60	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 43 rue Abel Gance	1 602,86	
LEVALLOIS-PERRET - 4 place du 8 Mai 1945	795,92	
Travaux immobilisés (cessions)		**(4 117,16)**
MASSY - 102 rue de Paris	(4 117,16)	
Renouvellements de climatisations existantes		**1 086 500,45**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(1 086 500,45)**
Autres variations montant		**(17 100,65)**
Agencements, aménagements, installations		**2 471 897,00**
Nouveaux agencements	520 755,78	
Agencements, aménagements et installations en cours	2 163 155,64	
Cessions d'agencements de l'exercice	(19 496,61)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(192 517,81)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		**(920 153,21)**
Dotations de l'exercice	(923 660,12)	
Reprises de l'exercice	3 506,91	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2024		**779 003 222,27**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2023		**16 697 909,18**
Acquisitions de VEFA		
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(16 693 454,18)**
NANTERRE - 61 avenue Jules Quentin	(16 693 454,18)	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2024		**4 455,00**
Immobilisations locatives au 31/12/2024		**779 007 677,27**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Titres financiers contrôlés au 31/12/2023		**687 620 194,84**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023		**687 620 194,84**
Acquisitions		**32 178 957,22**
LF BOIS-COLOMBES	5 654 162,78	
LF CHÂTILLON	1 997 475,48	
SCI NEUILLY CRYSTAL PARK	2 043 371,59	
LF EDO	4 446 125,31	
LF OPEN	540 992,84	
LF MAILLOT 2000	5 130 228,40	
LF VALMY	6 709 386,60	
LF LES VILLAGES	1 523 718,00	
LF WELLCOME	4 090 434,81	
LF MEMPHIS	43 061,41	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024		**719 799 152,06**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2024		**719 799 152,06**

Actifs d'exploitation		
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2023		**115 238,10**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023		**115 238,10**
Fonds de roulement versés aux syndics	18 117,56	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(521,68)	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024		**132 833,98**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024		**132 833,98**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF LES VILLAGES	42 560	29 241 774,71	18 935 271,57	8 512 000,00	(2 911 949,08)	60,00 %	24 539 218,00
LF EDO	85 589	50 098 352,37	26 910 130,16	17 117 800,00	(2 047 993,86)	60,00 %	46 501 825,31
LF CAMPUS CYBER	253 068	207 603 889,21	160 655 963,64	50 613 600,00	(11 254 159,55)	21,00 %	53 361 381,80
LF ALPHABET	117 631	79 627 900,81	66 447 897,28	23 526 200,00	(4 692 779,79)	40,00 %	46 645 227,20
LF CADUCÉE	25 525	20 541 108,12	16 620 988,83	5 105 000,00	(596 088,86)	20,00 %	5 085 081,00
LF WELLCOME	80 760	60 515 418,24	44 336 986,90	16 152 000,00	428 894,52	70,00 %	54 068 353,47
LF VISION 17	59 740	52 422 855,20	43 615 442,83	11 948 000,00	(2 536 413,02)	40,00 %	23 880 000,00
LF BOIS COLOMBES	83 337	61 283 172,79	45 943 148,59	16 667 400,00	(3 448 694,94)	45,00 %	36 248 854,72
LF OPEN	59 349	44 415 315,28	20 533 043,88	11 291 850,00	(3 275 024,97)	34,99 %	20 031 012,84
LF SMART'UP	255 610	41 001 539,85	41 374 849,10	25 561 000,00	(2 253 982,65)	25,00 %	21 560 426,20
LF ENERGIE +	1 008 481	88 334 171,47	115 294 501,21	10 084 810,00	(1 226 308,08)	36,50 %	60 072 105,59
LF VALMY	82 537	45 258 162,82	32 537 711,91	16 507 400,00	(4 286 319,15)	67,00 %	51 929 426,60
LF CITYSCOPE	1 856 542	142 222 751,13	144 341 238,82	37 130 840,00	(4 895 136,97)	10,00 %	18 567 453,44
LF AXIALYS	162 090	45 009 524,43	22 680 569,19	16 209 000,00	(5 265 284,10)	25,00 %	20 315 675,35
LF CHÂTILLON	62 264	44 147 109,99	27 577 795,03	12 452 800,00	(2 072 911,68)	30,00 %	18 573 125,08
LF GRAND LYON	305 408	140 638 339,28	124 083 636,47	30 540 800,00	(5 643 608,35)	25,00 %	38 614 942,19
LF MAILLOT 2000	107 705	66 348 565,13	38 884 589,68	7 551 900,00	(4 127 495,46)	27,00 %	25 575 720,90
SCI NEUILLY CRYSTAL PARK	268 444 960	136 634 123,61	114 845 204,95	26 844 495,95	29 385 644,58	5,09 %	13 184 539,59
PARK AZUR	120 290	67 901 767,00	71 557 678,13	12 029 000,00	4 577 476,00	25,50 %	30 671 500,00
SCI ISSY SHIFT	3 273 603	160 176 918,77	151 457 526,15	32 736 030,00	26 158 741,37	14,33 %	46 974 138,20
LF MEMPHIS	102 056	143 879 637,28	101 738 023,50	20 411 200,00	(6 401 702,00)	25,00 %	25 543 127,57
LF MALAKOFF DANTON	76 667 216	73 279 988,00	72 578 447,20	7 666 722,00	8 357 008,60	30,00 %	37 856 017,01
Total							719 799 152,06

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

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2023 (euros)	Compte à compte 2024[1] (euros)	Dotation 2024 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2024 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	11 884 446,20	(3 506,91)	923 660,12	12 804 599,41

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2023 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2024 (euros)	Compte à compte 2024 (euros)	Dotation 2024 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2024 (euros)
Frais d'émission d'emprunts	158 956,04	662 441,27		(146 217,22)	675 180,09
Total	**158 956,04**	**662 441,27**		**(146 217,22)**	**675 180,09**

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2023 (euros)	Dotation 2024 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2024 (euros)
Pour gros entretiens	1 247 404,07	1 092 584,17	1 126 837,92	36 027,00	1 177 123,32
Pour risques et charges	252 000,00				252 000,00
Pour créances douteuses	477 245,74	116 960,90	281 831,32		312 375,32
Total	**1 976 649,81**	**1 209 545,07**	**1 408 669,24**	**36 027,00**	**1 741 498,64**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2023	57 951 097,71
Report à nouveau 2023	59 997 374,47
Total distribuable	117 948 472,18
Distribution 2023	**64 940 219,37**
Reconstitution du report à nouveau[1]	
Report à nouveau après affectation du résultat	53 008 252,81

[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	775 438,19
Locataires et comptes rattachés	338 391,59
Autres dettes d'exploitation	4 137 657,28
Intérêts courus à payer	881 362,79
Total	**6 132 849,85**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	402 221,98
Autres créances d'exploitation	3 838 479,42
Intérêts courus à recevoir	132 976,19
Total	**4 373 677,59**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 516 034,33
Locataires : factures à établir	402 221,98
Locataires : créances douteuses	865 806,98
Total	**3 784 063,29**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	23 400,00

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
LF MALAKOFF DANTON	1 840 013,21
LF BOIS COLOMBES	1 584 761,29
PARK AZUR	1 987 804,80
LF ALPHABET	1 918 310,04
LF AXIALYS	1 335 199,90
LF CADUCÉE	155 089,90
LF CAMPUS CYBER	2 408 486,08
LF CHÂTILLON	1 120 469,43
LF CITYSCOPE	898 565,36
LF EDO	1 279 024,33
LF ÉNERGIE +	879 747,05
LF OPEN	1 158 944,44
LF GRAND LYON	1 588 885,12
LF MAILLOT 2000	988 303,30
LF MEMPHIS	1 527 012,90
SCI ISSY SHIFT	3 027 857,32
LF VALMY	2 936 143,92
LF LES VILLAGES	1 807 512,60
LF VISION 17	1 412 492,56
LF WELLCOME	2 186 472,08
LF SMART'UP	1 595 018,88
Total	**33 636 114,51**

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	5 600 977,28
Autres charges financières	142 007,63
Total	**5 742 984,91**

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des valeurs mobilières de placement	497 305,78
Revenus des autres créances	348 919,17
Total	**846 224,95**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	282,14
Total	**282,14**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co-gérants SCI	192 000,00
Indemnité perçue suite décision de justice du 24/07/2024, contentieux locataire	120 063,49
Rompus	14,64
Total	**312 078,13**

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.	5 100,00
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.	142 061,17
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 de 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	52 634,50

Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximun 3 % HT du coût global TTC des travaux.	19 684,33
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession.	475 689,87
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).	(166 603,75)
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).	4 277 485,75
Commission de souscription	8 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	1 047 412,80

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

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	7 679 469,31
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	1 444 077,07
Nantissements de parts sociales	5 845 621,09
Hypothèques	110 000 000,00

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	7 887 057,45
Entretien et réparations	879 442,59
Primes d'assurances	135 491,19
Frais d'actes et contentieux	4 366,40
Taxes bureaux	1 205 215,27
Taxes foncières	1 970 169,52
Taxes ordures ménagères	470 936,17
Taxes ordures ménagères	
Honoraires de gestion	188 488,07
Total	**12 741 166,66**

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	3 766 159,42
Commissions de gestion par transparence (filiales)	511 326,33
Commissions de gestion HT	**4 277 485,75**
Commissions de gestion soumises à TVA	
Prorata TVA NR	
TVA NR commissions de gérance Espagne ou autre	
Commissions de gestion exonérées de TVA	
Total	**4 277 485,75**

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	1 889 152,60
Loyer bail à construction	
Assurances	62 418,28
Frais d'actes et contentieux	31 302,07
Taxes bureaux	328 835,51
Taxes foncières	533 206,64
Taxes ordures ménagères	131 126,14
Autres taxes	112 243,30
Honoraires de commercialisation et renégociation	776 994,77
Honoraire d'arbitrage	1 144 303,57
Honoraire d'acquisition	
Honoraire decrets tertiaires	
Honoraires divers	222 734,20
Honoraires de gestion	93 194,52
Honoraires audit et degrevements impots	
Honoraires audit assurance	752,56
Honoraires gestion techniques	628,33
Total	**5 326 892,49**

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	23 400,00
Commission de souscription	1 062 079,27
Commission d'acquisition	(168 936,20)
Information des associés (Bulletins trimestriels, rapports annuels, fiscalité ...)	89 131,29
Publications et annonces légales	25 644,75
Déplacements, missions, réceptions	28 065,99
Frais bancaires	16 405,87
Cotisation AMF	11 108,92
Taxes diverses – CVAE – CET	247,47
Autres charges d'exploitation	1 692,31
Pertes sur créances irrecouvrables	
Total	**1 088 839,67**

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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux								
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/2012	40,00 %	2 347	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	CA	21 677 736,28	204 635,00	21 882 371,28	21 882 371,28
Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	29/01/2003	100,00 %	3 227	CA	6 672 513,00	1 339 333,62	8 011 846,62	7 713 598,95
Le Gouverneur 92 rue de la Part Dieu 69003 LYON	12/05/2006	100,00 %	5 701	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	CA	16 694 125,00	366 262,86	17 060 387,86	16 976 245,01
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	30/09/2004	36,00 %	2 442	CA	14 274 160,80	6 922 876,27	21 197 037,07	21 236 401,61
106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	22/12/2011	100,00 %	5 147	CA	41 475 000,00	85 061,64	41 560 061,64	41 600 330,75
3-3 bis rue Taylor 75010 PARIS	30/07/2004	100,00 %	1 091	CA	4 989 932,00	1 354 457,27	6 344 389,27	6 344 389,27
Héron Building - 14e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	21/09/2021	100,00 %	1 132	CA	11 241 771,00	403 037,79	11 644 808,79	11 241 771,00
Héron Building - 2/10/16/18e étages 66 avenue du Maine 75014 PARIS	09/11/2021	100,00 %	3 984	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	CA	5 700 000,00	145 608,21	5 845 608,21	5 904 665,56
La Condamine 73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	25/11/2005	25,00 %		CA				7 688 168,54
Maillot 2000 - 6e étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	02/12/2019	100,00 %	1 154	CA	15 015 000,00	64 931,51	15 079 931,51	15 099 931,51
44-46 rue Alphonse Penaud 75020 PARIS	20/07/2022	100,00 %	2 848	CA	25 937 139,00	94 964,85	26 032 103,85	25 937 139,00
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	30,00 %	2 131	CA	6 600 000,00	97 486,23	6 697 486,23	6 708 293,29
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY	29/02/2008	20,00 %	1 524	CA	5 725 915,80	761 809,63	6 487 725,43	6 491 799,81
Le Campus zone nord 102 rue de Paris - 91300 MASSY	16/05/2008	20,00 %	2 719	CA	14 000 000,00	71 264,90	14 071 264,90	14 124 561,33
41-43 rue Paul Bert 92000 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/05/2005	100,00 %	1 028	CA	3 775 424,00	797 852,47	4 573 276,47	4 573 276,47
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %	6 052	CA	37 824 885,66	980 697,70	38 805 583,36	10 744 832,54

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	10,00 %	1 914	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	CA	33 000 000,00	1 111 465,03	34 111 465,03	33 798 822,95
Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	36,00 %	6 361	CA	23 942 695,91	19 882 238,34	43 824 934,25	43 734 298,21
Le Quintet D 77-83 rue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/06/2005	100,00 %	4 021	CA	17 250 943,00	598 390,45	17 849 333,45	17 769 868,79
Wanna 43 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	30,00 %	2 037	CA	17 283 706,12	1 305 772,39	18 589 478,51	18 285 019,35
11 à 15 avenue André Morizet 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	29/12/2021	100,00 %	5 052	CA	44 600 000,00		44 600 000,00	44 600 000,00
96 rue Édouard Vaillant 92300 LEVALLLOIS-PERRET	22/11/2001	100,00 %	2 646	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	CA	14 929 400,00	398 981,26	15 328 381,26	14 949 187,25
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	30/06/2003	50,00 %	8 538	CA	32 204 873,79	17 633 137,52	49 838 011,31	49 995 222,52
Watt 16-32 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	20,00 %	2 198	CA	26 938 341,20	2 274 145,33	29 212 486,53	28 679 054,83
Le Cap Lendit 1-7 place aux Étoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	50,00 %	5 906	CA	41 193 500,00		41 193 500,00	41 193 500,00
20 rue Louis Dain / 66 à 74 rue des Rosiers 93400 SAINT-OUEN	15/12/2020	100,00 %	4 103	CA	32 150 000,00		32 150 000,00	32 150 000,00
Total bureaux			**105 152**		**596 606 798,05**	**65 465 198,22**	**662 071 996,27**	**639 503 273,26**
Commerces								
11bis et 13bis rue Carnot 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	13/09/2023	100,00 %	511		3 000 000,00		3 000 000,00	3 000 000,00
Total commerces			**511**		**3 000 000,00**		**3 000 000,00**	**3 000 000,00**
Santé et éducation								
145 avenue Parmentier 75010 PARIS	25/06/2020	100,00 %	4 469		40 100 000,00		40 100 000,00	40 100 000,00
26 rue Médéric 75017 PARIS	07/06/2006	100,00 %						27 200 000,00
Campus Bellevue 20-32 rue Bellevue 75019 PARIS	21/01/2019	100,00 %	4 146		29 865 486,00	3 240,00	29 868 726,00	29 868 726,00
Wood E - 181 à 185 avenue Jean Lolive 93500 PANTIN	26/10/2021	100,00 %	5 894		43 962 500,00		43 962 500,00	43 962 500,00
Total santé et éducation			**14 509**		**113 927 986,00**	**3 240,00**	**113 931 226,00**	**141 131 226,00**
Immobilisation en cours								
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %				4 455,00	4 455,00	16 697 909,18
Total immobilisation en cours						**4 455,00**	**4 455,00**	**16 697 909,18**
Total général			**120 173**		**713 534 784,05**	**65 472 893,22**	**779 007 677,27**	**800 332 408,44**

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 ALPHABET	40,00 %
LF AXIALYS	25,00 %
LF BOIS COLOMBES	45,00 %
LF CAMPUS CYBER	21,00 %
LF CHÂTILLON	30,00 %
LF CITYSCOPE	10,00 %
LF EDO	60,00 %
LF ÉNERGIE +	36,50 %
LF GRAND LYON	25,00 %
LF LES VILLAGES	60,00 %
LF MAILLOT 2000	27,00 %

SCI	Quote-part détenue
LF OPEN	34,99 %
LF SMART'UP	25,00 %
LF VALMY	67,00 %
LF VISION 17	40,00 %
LF WELLCOME	70,00 %
SCI NEUILLY CRISTAL PARK	5,09 %
LF MALAKOFF DANTON	30,00 %
LF MEMPHIS	25,00 %
PARK AZUR	25,50 %
SCI ISSY SHIFT	14,33 %
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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux								
Alphabet Rue des Messageries - rue de Bois de Colombes - 92270 BOIS-COLOMBES	10/06/2022	100,00 %	20 033	CA	135 546 460,74		135 546 460,74	153 169 169,00
TOTAL SCI LF ALPHABET			**20 033**		**135 546 460,74**		**135 546 460,74**	**153 169 169,00**
Axialys 1 et 2 275-276 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324	CA	107 231 250,00		107 231 250,00	123 836 405,00
TOTAL SCI LF AXIALYS			**24 324**		**107 231 250,00**		**107 231 250,00**	**123 836 405,00**
Colombia 64 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	27/11/2019	100,00 %	10 144	CA	51 884 875,00		51 884 875,00	60 952 514,84
Cityzen B 9 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	03/12/2019	100,00 %	7 857	CA	46 483 000,00		46 483 000,00	56 071 985,16
TOTAL SCI LF BOIS COLOMBES			**18 001**		**98 367 875,00**		**98 367 875,00**	**117 024 500,00**
Tour Eria 5-7, rue Bellini - 54-58 rue Arago 92800 PUTEAUX	29/07/2022	100,00 %	26 447	CA	246 680 249,99		246 680 249,99	279 500 000,00
TOTAL SCI LF CAMPUS CYBER			**26 447**		**246 680 249,99**		**246 680 249,99**	**279 500 000,00**
Le Prisme 125 avenue de Paris 92320 CHÂTILLON	21/10/2021	100,00 %	15 400	CA	86 688 000,00		86 688 000,00	98 488 114,00
TOTAL SCI LF CHÂTILLON			**15 400**		**86 688 000,00**		**86 688 000,00**	**98 488 114,00**
Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	41 122	CA	145 522 723,96		145 522 723,96	149 029 659,75
TOTAL SCI LF CITYSCOPE			**41 122**		**145 522 723,96**		**145 522 723,96**	**149 029 659,75**
Edo 3 allée de Grenelle 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	19/03/2021	100,00 %	10 889	CA	88 515 500,01		88 515 500,01	107 186 036,01
TOTAL SCI LF EDO			**10 889**		**88 515 500,01**		**88 515 500,01**	**107 186 036,01**
Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219	CA	88 724 878,63		88 724 878,63	90 172 145,05
TOTAL SCI LF ÉNERGIE +			**14 219**		**88 724 878,63**		**88 724 878,63**	**90 172 145,05**
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433	CA	49 177 309,50		49 177 309,50	49 819 471,29
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207	CA	50 501 092,93		50 501 092,93	52 276 367,56

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
Les Jardins du Lou 60 avenue Tony Garnier 69007 LYON	23/12/2021	100,00 %	16 237	CA	81 318 830,00		81 318 830,00	90 542 779,00
TOTAL SCI LF GRAND LYON			**37 877**		**180 997 232,43**		**180 997 232,43**	**192 638 617,85**
Villages 3 Les Villages de l'Arche 92800 PUTEAUX	04/03/2021	100,00 %	6 766	CA	56 680 026,99		56 680 026,99	64 052 395,80
TOTAL SCI LF LES VILLAGES			**6 766**		**56 680 026,99**		**56 680 026,99**	**64 052 395,80**
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 573	CA	112 778 099,00		112 778 099,00	135 310 250,84
TOTAL SCI LF MAILLOT 2000			**7 573**		**112 778 099,00**		**112 778 099,00**	**135 310 250,84**
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00 %	9 381	CA	67 284 250,00		67 284 250,00	94 094 750,00
TOTAL SCI LF OPEN			**9 381**		**67 284 250,00**		**67 284 250,00**	**94 094 750,00**
Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215	CA	128 249 391,16		128 249 391,16	133 196 440,47
TOTAL SCI LF SMART UP			**23 215**		**128 249 391,16**		**128 249 391,16**	**133 196 440,47**
Le Valmy 24-42 rue de Valmy 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS	08/03/2021	100,00 %	16 840	CA	86 248 825,00		86 248 825,00	102 361 311,49
TOTAL SCI LF VALMY			**16 840**		**86 248 825,00**		**86 248 825,00**	**102 361 311,49**
Vision 17 5-19 boulevard du Fort de Vaux 75017 PARIS	06/03/2020	100,00 %	10 097	CA	102 354 809,97		102 354 809,97	113 089 999,96
TOTAL SCI LF VISION 17			**10 097**		**102 354 809,97**		**102 354 809,97**	**113 089 999,96**
Le Wellcome 172 et 174 boulevard Camélinat - 8 à 16 rue Paul Vaillant Couturier 92240 MALAKOFF	12/07/2022	100,00 %	14 257	CA	87 412 073,00		87 412 073,00	101 452 012,88
TOTAL SCI LF WELLCOME			**14 257**		**87 412 073,00**		**87 412 073,00**	**101 452 012,88**
Neuilly Crystal Park 62 à 64 bis boulevard Victor Hugo 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	30/07/2019	100,00 %	44 004	CA	604 893 000,00		604 893 000,00	642 504 000,00
TOTAL SCI NEUILLY CRYSTAL PARK			**44 004**		**604 893 000,00**		**604 893 000,00**	**642 504 000,00**
55 boulevard Charles-de-Gaulle 92240 MALAKOFF	21/07/2020	100,00 %	22 883	CA	147 000 000,00		147 000 000,00	161 600 000,00
TOTAL SCI LF MALAKOFF DANTON			**22 883**		**147 000 000,00**		**147 000 000,00**	**161 600 000,00**
Le Memphis 111 avenue de France 75013 PARIS	12/12/2023	100,00 %	14 415	CA	138 393 968,00		138 393 968,00	136 804 461,15
TOTAL SCI LF MEMPHIS			**14 415**		**138 393 968,00**		**138 393 968,00**	**136 804 461,15**
Park Azur - Bât. A 97-105 avenue Pierre Brossolette 92120 MONTROUGE	17/12/2019	100,00 %	24 160	CA	143 900 000,00		143 900 000,00	157 400 000,00
TOTAL SCI PARK AZUR			**24 160**		**143 900 000,00**		**143 900 000,00**	**157 400 000,00**
Le Shift 25-45 rue du Colonel Pierre Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	21/01/2021	100,00 %	47 213	CA	515 420 000,00		515 420 000,00	515 420 000,00
TOTAL SCI ISSY SHIFT			**47 213**		**515 420 000,00**		**515 420 000,00**	**515 420 000,00**
Santé et éducation								
94 rue Broca 75013 PARIS	20/09/2022	100,00 %	975	CA	9 330 999,99		9 330 999,99	10 287 750,00
10 rue Armand Moisant 75015 PARIS	20/09/2022	100,00 %	254	CA	1 709 250,00		1 709 250,00	1 761 315,78
12 rue Armand Moisant 75015 PARIS	20/09/2023	100,00 %	2 415	CA	25 068 999,98		25 068 999,98	26 078 813,50
Total SCI LF CADUCÉE			**3 644**		**36 109 249,97**		**36 109 249,97**	**38 127 879,28**

14 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier LF Grand Paris Patrimoine relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 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.

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 20 mai 2025

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

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

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

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

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

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 2024

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2024 :

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.	5 100,00
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.	142 061,17
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.	52 634,50

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 2024 s'élève à 4 277 485,75 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 1 047 412,80 euros HT au titre de l'exercice 2024.

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 2024 s'élève à 475 689,87 euros HT pour la commission de cession et à -166 603,75 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 19 684,33 euros HT au titre de l'exercice 2024.

Paris La Défense, le 20 mai 2025

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.

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.

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** : 95,8%
  - ☒ 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**

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification instituée 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 ?

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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

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

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière

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.

Pour l'exercice 2024 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 6,8 kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM[1] établie à 17,1 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable.
En 2024, 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%	68%
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)	N.A.	50%	20%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	2%

- 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	2024
Emissions de CO2	10,8 kgeqCO2/m²/an	10,1 kgeqCO2/m²/an	8,0 kgeqCO2/m²/an	6,8 kgeqCO2/m²/an
Indice de fiabilité du fonds[2]	84%	84%	85%	85%

Sur trois ans, les émissions de moyennes du Fonds baissent de 37%, dont 15% sur la seule année 2024. Ces bons résultats s'expliquent par la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes dans le cadre de la labélisation ISR du Fonds.

[1] Pour fixer ce seuil annuel, le Fonds utilise la version 2.03 des trajectoires du CRREM, mise à jour le 06/03/2024
[2] L'indice de fiabilité du fonds correspond à la moyenne des indices de fiabilité des actifs, pondéré par la surface des actifs

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

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 2024, 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. Par ailleurs, l'ensemble des actifs ne possède pas de DPE ; nous concentrons nos actions sur la collecte et la fiabilisation des consommations réelles. Un actif n'ayant pas de DPE valide sera considéré comme inefficace pour le calcul de cet indicateur.

En 2024, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 78,5%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2024, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 245 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 117 $kwh_{EF}/m^2/an$[3].

Emissions de gaz à effet de serre

En 2024, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 6,8 $kg_{eq}CO2/m^2/an$.

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 : 01/01/2024-31/12/2024

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
106_108 La Boétie (Paris)	Bureaux	5,0%	France
Shift (Issy les Moulineaux)	Bureaux	4,1%	France
Wellcome (Malakoff)	Bureaux	3,9%	France
Valmy (Montreuil)	Bureaux	3,7%	France
Alphabet (Bois Colombes)	Bureaux	3,4%	France
Edo (Issy les Moulineaux)	Bureaux	3,0%	France
Eria (La Défense)	Bureaux	3,0%	France
Malakoff Danton (Malakoff)	Bureaux	2,7%	France
Parmentier (Paris)	Ecole	2,7%	France
11-15 Morizet (Boulogne)	Bureaux	2,6%	France

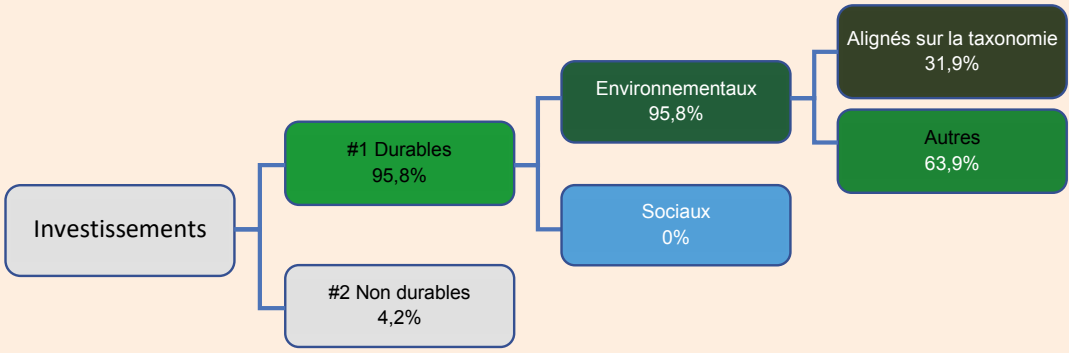
[3] Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire retenu par le Fonds est de 2,3

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

Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2024, ce qui correspond à 95,8% de son actif brut.

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

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

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

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

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 **31,9%.** Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 2,2%.

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 **24,5%.**
Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 3,2%.
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 des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, ni les Capex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de **89,8%.**

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Opex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, et (ii) les Opex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Opex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Opex du Fonds en utilisant l'indicateur Opex est de **30,3%**

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

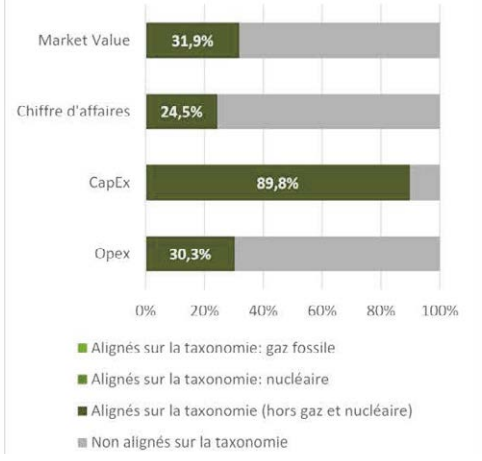
☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

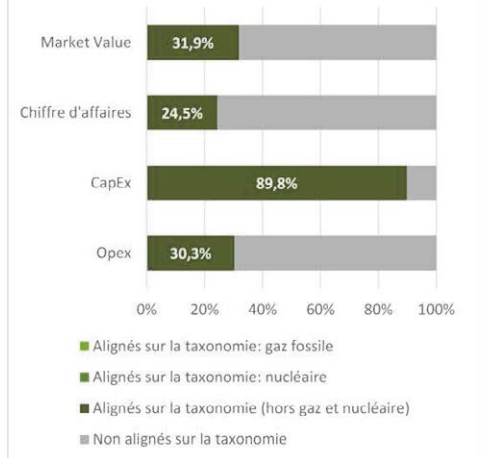
☒ Non

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

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

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

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

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 ?

Alignement sur la Taxonomie	2022	2023	2024
Indicateur Valeur de Marché	22,8%	35,4%	31,9%
Indicateur Chiffre d'Affaires	26,4%	33,1%	24,5%
Indicateur Capex	0%	0%	89,8%
Indicateur Opex	NA	NA	30,3%

Les évolutions de l'alignement sur la Taxonomie pour l'ensemble des indicateurs s'expliquent par les évolutions de la performance environnementale des actifs, ainsi que par l'amélioration de la qualité des données et des modèles utilisés pour l'analyse des risques climatiques physiques.

Les variations des valeurs d'expertise des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Valeur de Marché de l'alignement à Taxonomie.

Les variations des taux d'occupation des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Chiffre d'Affaires. Cet indicateur est par nature plus volatil que l'indicateur Valeur de Marché.

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 63,9%.
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 2024. 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 ?

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 les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?
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 REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

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 2025 - Z20071 - Photo couverture : immeuble le Wanna à Boulogne-Billancourt (92) – Source photo BNP - Francisco Xavier De Carvalho MYPHOTOAGENCY