

SCPI LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Rapport annuel 2025



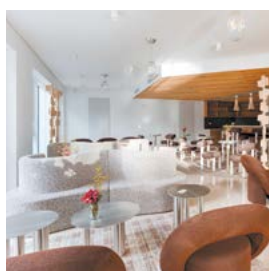
LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

LF GRAND PARIS PATRIMOINE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 24 juin 2026



| | | |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1/ | FICHE D'IDENTITÉ | 2 |
| 2/ | RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025 | 4 |
| 3/ | GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE | 18 |
| 4/ | POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM | 20 |
| 5/ | TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION | 22 |
| 6/ | RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE | 26 |
| 7/ | RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | 28 |
| 8/ | TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE | 30 |
| 9/ | TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE | 32 |
| 10/ | COMPTES ANNUELS | 34 |
| 11/ | ANNEXE | 37 |
| 12/ | TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE | 45 |
| 13/ | RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES | 49 |
| 14/ | ANNEXE RTS SFDR | 53 |



1 / 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 31/12/2025
490 763 700 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⁾ 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

Guillaume ALLARD, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Thierry GORTZOUNIAN
Antoine LE TREUT
David RENDALL

Conseil de surveillance

Groupe La Française, Président du conseil de surveillance
Philippe VERDIER
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes titulaire

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 Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe
Caisse Autonome de Retraite des Chirurgiens-Dentistes et des Sages-Femmes (CARCDSF)
Société d'Assurances de Consolidation des Retraites de l'Assurance (SACRA)
SCI AAAZ
SCI PÉRENNITÉ PIERRE
SCO OSOLEIL
SOPAGIR SAS

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 de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025



| TAUX DE DISTRIBUTION ⁽¹⁾ 2025 | PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE ⁽²⁾ 2025 | COLLECTE BRUTE 2025 | INVESTISSEMENTS AEM ⁽³⁾ | CESSIONS (HD NET VENDEUR) |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 4,66 % | 4,66 % | 1,6 M€ | - | 55,4 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 1^{er} janvier de l'année N.

⁽²⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽³⁾ AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

Depuis 2022, le secteur immobilier traverse une crise profonde. La remontée des taux d'intérêt pèse sur le coût des financements ainsi que sur la valeur des actifs et le cycle immobilier actuel tarde à sortir de cette phase difficile. L'immobilier tertiaire souffre aujourd'hui d'un couple rendement/risque moins attractif que celui d'autres produits financiers. En 2024, le contexte macroéconomique persistant en France et en Europe n'avait pas offert au marché et aux experts la visibilité nécessaire permettant d'envisager une stabilité voire une amélioration de la valeur des patrimoines de votre SCPI. Dans ce contexte, les valeurs constatées mi et fin 2024 ont poursuivi leurs atterrissages et ont conduit La Française REM à repositionner, à deux reprises, le prix de part de votre SCPI le 1^{er} septembre 2024 et le 1^{er} janvier 2025, ramenant le prix de part en bas de borne, à 218 euros, actant une baisse totale de près de 30 % dans un marché immobilier qui aura acté depuis 2022 des corrections de prix comprises entre -30 % et -40 %.

Ces annonces de début 2025, relatives à la baisse du prix de part, anticipaient une année difficile pour les SCPI. Cette perspective s'est confirmée, sous l'effet durable des tensions macroéconomiques et géopolitiques, qui ont continué d'affecter les marchés immobiliers et les portefeuilles. Dans ce contexte, nous nous sommes pleinement mobilisés pour respecter nos engagements en termes de plans d'arbitrages et de distribution. Et les équipes La Française REM sont donc restées plus que jamais pro-actives et très à l'écoute des locataires de la SCPI.

Des ressources majoritairement issues du plan de cession

En 2025, LF Grand Paris Patrimoine a enregistré une collecte brute de 1,6 million d'euros, dont l'intégralité a permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 7 448 parts. A défaut de collecte nette, votre SCPI n'a pas réalisé d'investissement et poursuivi son plan d'arbitrage. Au total, 3 cessions ont été réalisées pour près de 11 370 m², dont 1 144 m² vacants, correspondant à un montant de 55,4 millions d'euros. Ces ressources ont permis de financer les travaux, les restructurations en cours et de rembourser une partie des emprunts contractés par votre SCPI.

Une dégradation significative de la situation locative

L'année 2025 aura été marquée par l'attentisme persistant des utilisateurs qui se traduit par une demande placée de 1,6 million de m² en recul de 25 % par rapport à la moyenne à 10 ans pour les bureaux franciliens. Ainsi, le taux de vacance atteint un niveau record en Île-de-France, de 11,2 %⁽¹⁾ au 31 décembre 2025. 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 ces derniers n'hésitent plus à négocier. Ce basculement du marché entraîne une pression généralisée à la baisse sur les loyers et une hausse des mesures d'accompagnement qui représentent, en moyenne, une perte de loyers de 30 % pour l'année 2025.

La situation locative de LF Grand Paris Patrimoine présente un solde commercial négatif en 2025 qui s'est traduit par des indicateurs immobiliers en baisse avec un taux d'occupation physique annuel 2025 à 85,3 % (vs 89,4 % en 2024) et un taux d'occupation financier annuel à 91,6 % (vs 95,1 % en 2024).

Sur le second semestre 2025, des négociations soutenues avec 5 grands locataires, sur des immeubles situés en périphérie parisienne détenus par LF Grand Paris Patrimoine, n'ont malheureusement pas abouti.

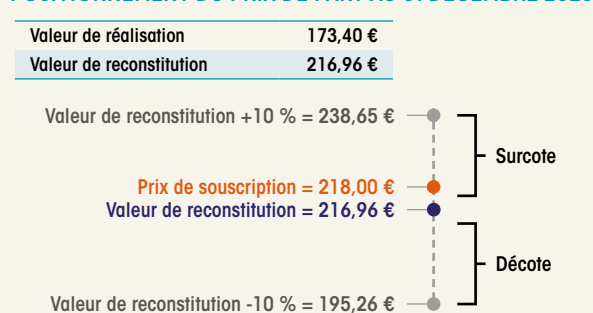
Ces départs à venir réduisent mécaniquement les revenus distribuables : entre perte importante de loyers et hausse des charges non refacturables, le manque à gagner pour votre SCPI s'élève à près de 7,4 M€.

Des valeurs d'expertises qui tendent vers une stabilité à l'exception de celles des bureaux français

Les expertises réalisées en fin d'année tendent vers une stabilité des valeurs de l'ensemble des patrimoines des SCPI gérées par La Française, à l'exception des bureaux de grande taille situés en France.

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 5,6 % par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2025, sa valeur de réalisation a baissé de 4,14 % par rapport au 30 juin 2025 (-9,30 % par rapport à fin 2024), pour s'établir à 173,40 euros par part et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 0,5 % au-dessus de la nouvelle valeur de reconstitution qui s'élève à 216,96 euros par part.

POSITIONNEMENT DU PRIX DE PART AU 31 DÉCEMBRE 2025



⁽¹⁾ Source : JLL

Des distributions en baisse

Afin d'optimiser les ressources de LF Grand Paris Patrimoine, votre société de gestion a décidé en début d'année d'ajuster sa politique de distribution et de corrélérer les revenus distribués aux résultats de votre SCPI en n'intégrant plus les plus-values de cessions prévisionnelles. Le résultat 2025 a permis de distribuer **9,60 euros par part**. Le **taux de distribution 2025 de LF Grand Paris Patrimoine atteint 4,66 %** conforme aux prévisions annoncées.

Marché des parts : des mesures nécessaires

En 2025, l'année a été marquée par une hausse constante des demandes de retrait. Au 31 décembre 2025, le nombre de parts en attente de retrait, représente 10,1 % de la capitalisation de LF Grand Paris Patrimoine. Dans ce contexte, nous examinons de manière anticipée l'ensemble des dispositifs existants, incluant la suspension de la variabilité du capital. Nous vous avons convoqué en assemblée générale extraordinaire en avril 2026 et invité à modifier les statuts de votre SCPI, dans l'objectif d'activer prochainement une des solutions étudiées.

Enjeux 2026

Ajustement des distributions

En raison de l'augmentation de l'offre immobilière disponible et d'un climat macroéconomique français instable, nous n'envisageons pas d'amélioration pour le marché locatif de bureau francilien avant 2028 et devons refléter cette réalité économique dans les distributions 2026 des SCPI La Française exposées à ce marché.

En 2026, nous anticipons donc pour LF Grand Paris Patrimoine, une baisse de la distribution comprise entre 55 % et 60 % principalement liée aux résiliations de fin 2025 et à venir sur le premier semestre 2026, ainsi qu'aux dépenses de travaux d'entretien et de restructuration en cours de finalisation. Cela se traduit par un objectif de distribution en 2026 comprise entre **3,8 et 4,3 euros par part**⁽²⁾.

Une nécessité de faire évoluer le réemploi des produits des cessions

Pour préserver les intérêts des associés, dans un marché soumis à des tensions en termes de valeurs et de liquidité, et alors même que les cycles immobiliers se sont nettement raccourcis, notre stratégie de réemploi des ressources issues des arbitrages se doit d'évoluer en 2026.

Le réemploi des produits de cession servira désormais à protéger la valeur des patrimoines et à préparer l'avenir en :

- Reconditionnant et entretenant les actifs en portefeuille ;
- Assurant les refinancements ;
- Réinvestissant à des rendements supérieurs et dans de nouvelles classes d'actifs.



Retrouvez également Guillaume Allard, Président La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en scannant avec votre smartphone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : <https://lp.la-francaise.com/fr/lf-grand-paris-patrimoine/>

⁽²⁾ Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.

CHIFFRES CLÉS

| | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|----------|
| Capital effectif | 490 763 700 € | Prix de souscription par part au 31 décembre 2024 | 255,00 € |
| Nombre de parts | 4 907 637 | Prix de souscription par part au 31 décembre 2025 | 218,00 € |
| Capitalisation | 1 069 864 866 € | Variation du prix de souscription sur l'année 2025 | -14,51 % |
| Nombre d'associés | 14 694 | Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2025 | 200,56 € |

| | 2025 (en euros) | 2024 (en euros) |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Compte de résultat au 31 décembre | | |
| Produits de la SCPI | 74 561 186,43 | 88 145 885,26 |
| dont loyers | 31 353 943,96 | 36 955 267,09 |
| Total des charges | 32 665 454,32 | 32 190 807,31 |
| Résultat | 41 895 732,11 | 55 955 077,95 |
| Distribution | 47 113 315,20 | 66 400 328,61 |
| État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre | | |
| Capital social | 490 763 700,00 | 736 145 550,00 |
| Total des capitaux propres | 1 306 234 532,86 | 1 302 101 718,20 |
| Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés | 1 490 666 051,51 | 1 498 806 829,33 |

| | Global 2025 (en euros) | Par part 2025 (en euros) |
|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Autres informations | | |
| Résultat | 41 895 732,11 | 8,54 ⁽¹⁾ |
| Distribution | 47 113 315,20 | 9,60 ⁽¹⁾ |

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

| | Global 2025 (en euros) | Par part 2025 (en euros) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Patrimoine | | |
| Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement) | 1 427 536 012,43 | 290,88 |
| Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières | 1 034 100 822,43 | 210,71 |

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025

PERFORMANCE GLOBALE

Taux de distribution⁽¹⁾

4,66 %



| | |
|--------|------------------------------------------|
| 3,92 % | Distribution de résultat |
| - | Distribution de plus-values |
| 0,49 % | Distribution de report à nouveau |
| - | Fiscalité Europe |
| 0,25 % | Fiscalité plus-values immobilière France |

⁽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 1^{er} janvier de l'année N.

Taux de distribution

Taux de distribution 2025 (A) 4,66 %

Distribution (en euros par part)

Distribution de l'exercice 2025⁽³⁾ (B) 9,60 €

dont distribution de résultat 8,54 €

dont distribution de plus-values -

dont distribution de report à nouveau 1,06 €

Fiscalité payée par le fonds (C) 0,55 €

Fiscalité Europe -

Fiscalité plus-values immobilières France 0,55 €

Distribution brute (D)=(B)+(C) 10,15 €

Valeur de réalisation (en euros par part)

Valeur de réalisation 2024 191,17 €

Valeur de réalisation 2025 173,40 €

Variation valeur de réalisation (E) -9,30 %

Performance globale annuelle

Prix de souscription au 1^{er} janvier 2025 (F) 218,00 €

Prix de souscription au 1^{er} janvier 2026 (G) 218,00 €

Performance globale annuelle ((D)+(G-F))/F 4,66 %

Rendement global immobilier

Rendement global immobilier⁽⁴⁾ (A)+(E) -4,64 %

⁽³⁾ Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

⁽⁴⁾ Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1). **Cet indicateur mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.**

Performance globale annuelle⁽²⁾

4,66 %

⁽²⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans

-3,36 %

10 ans

1,93 %

15 ans

3,15 %

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 | 1 490 666 051,51 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | (184 431 518,65) |
| Valeur comptable | 1 306 234 532,86 |
| Valeur comptable ramenée à une part | 266,16 |

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 | 1 034 100 822,43 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | (183 093 783,29) |
| Valeur de réalisation | 851 007 039,14 |
| Valeur de réalisation ramenée à une part | 173,40 |

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

| | |
|----------------------------------------------------|-------------------------|
| Valeur de réalisation | 851 007 039,14 |
| Frais d'acquisition des immeubles | 127 153 094,11 |
| Commission de souscription | 86 588 436,14 |
| Valeur de reconstitution⁽¹⁾ | 1 064 748 569,39 |
| Valeur de reconstitution ramenée à une part | 216,96 |

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

VALEUR IIFI

Depuis le 1^{er} 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 1^{er} janvier 2026 (euros)

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

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2026.



A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a guide for handwriting practice.

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



SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION⁽¹⁾ EN DIRECT

31

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION⁽¹⁾ VIA SCI

27

SURFACE EN EXPLOITATION

233 119 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS

37 886 m²

⁽¹⁾ Détenus au 31/12/2025.

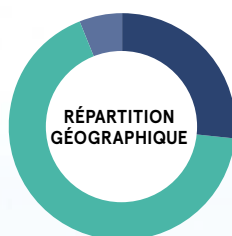
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE au 31/12/2025



Bureaux
91,95 %

Santé et éducation
7,85 %

Commerces
0,20 %



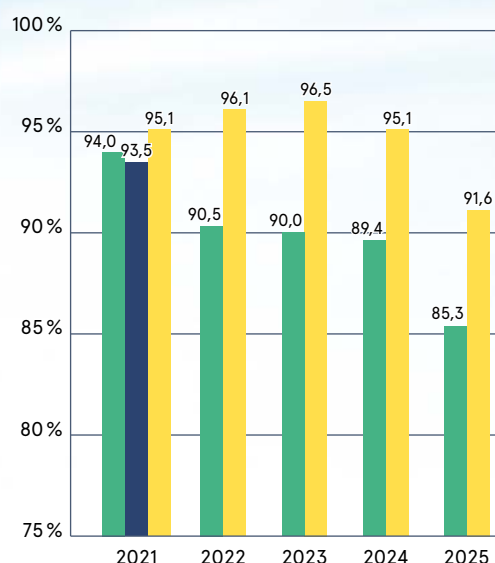
Paris
26,83 %

Île-de-France
67,29 %

Régions
5,88 %

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 :

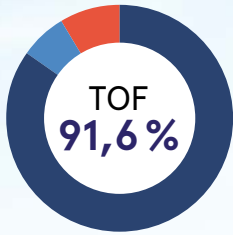


■ Taux d'occupation physique annuel
■ Taux d'occupation financier annuel
■ Taux d'occupation financier (indicateurs ASPIM)

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 2025



Locaux occupés

84,9 %

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

6,7 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)

0,0 %

Locaux vacants sous promesse de vente

0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire

8,4 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

CONCENTRATION LOCATIVE

202

baux

100 %

des loyers

Top 20

des locataires

60 %

des loyers

5

principaux locataires

23,9 %

des loyers



AXA ASSISTANCE FRANCE

6,6 %

AGENCE CENTRALE DES ORGANISMES DE SÉCURITÉ SOCIALE

4,9 %

NESTLÉ FRANCE

4,7 %

SAGECOM BROADBAND

3,9 %

CAMPUS CYBER

3,7 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir (WALT)

5,0 ans

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

| Actifs immobiliers | Durée résiduelle moyenne (en années) |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| WELLCOME - MALAKOFF (92) | 6,8 |
| Le Valmy - MONTREUIL-SOUS-BOIS (93) | 1,7 |
| Le Shift - ISSY-LES-MOULINEAUX (92) | 6,2 |
| Alphabet - BOIS-COLOMBE (92) | 6,5 |
| 106-108 rue La Boétie - PARIS (75008) | 8,0 |

2 / 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 2025.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2025

En 2025, LF Grand Paris Patrimoine a cédé 3 actifs pour un montant total de près de 55,4 M€.

| Date de cession | Adresse | Type | QP SCPI ⁽¹⁾ (%) | Surface utile (m ²) QP SCPI ⁽¹⁾ | Vacance (m ²) | Date d'acquisition | Valeur bilantielle (euros) ⁽²⁾ | Valeur d'expertise (euros) ⁽²⁾ | Prix de cession brut (euros) |
|----------------------|-------------------------------------------------------|------|----------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|
| 27/05/25 | Le Gouverneur 92 rue de la Part Dieu 69003 LYON | BUR | 100 | 5 701 | - | 12/05/06 | 11 838 651 | 16 003 976 | 16 500 000 |
| 12/09/25 | Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE | BUR | 100 | 3 227 | 1 017 | 29/01/03 | 8 032 035 | 8 844 354 | 8 850 000 |
| 18/09/25 | Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS | BUR | 36 | 2 442 | 127 | 30/09/04 | 21 197 028 | 31 053 429 | 30 022 200 |
| Total général | | | | 11 370 | 1 144 | | 41 067 714 | 55 901 759 | 55 372 200 |

⁽¹⁾ Quote-part détenue par la SCPI.

⁽²⁾ Valeurs : dernières connues au 31/12/2024 pour 1^{er} semestre puis au 30/06/2025 à compter du 2^{ème} semestre

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS SIGNÉS EN 2025

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

| Nature | Adresse | Type | Surface de l'immeuble (m ²) | Surface de l'immeuble concernée (m ²) | Surface concernée QP ⁽¹⁾ (m ²) (%) | Date d'effet | Locataires |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dont actifs en direct | | | | | | | |
| Renouvellement Maintien réduit | 106-108 rue La Boétie 75008 PARIS | BUR | 5 147 | 2 098 | 2 098 100 % | 01/2025 09/2025 | 364 m ² PRET (FRANCE) : avenant de renouvellement 3/6/9 ans 1 734 m ² HOICHE AVOCATS : nouveau bail 6/9 ans réduit de 551 m ² |
| Location Réduction Maintien | Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES | BUR | 17 075 | 4 685 | 2 342 50 % | 01/2025 07/2025 08/2025 12/2025 | 1 268 m ² ONEFIELD : nouveau bail réduit 4/6/9 ans 334 m ² GIREV : bail 3/6/9 ans 113 m ² IDIADA AUTOMOTIVE TECHNOLOGY : bail 3/6/9 ans 314 m ² HIPTOWN : bail dérogatoire 12/36 mois 313 m ² INDIVIOR FRANCE : report de congé de 12/2025 à 05/2026 |
| Extension | Héron Building - 2/10/16/18 ^e étages 66 avenue du Maine 75014 PARIS | BUR | 3 984 | 562 | 562 100 % | 12/2025 | ACTUAL EMPLOI : extension de 562 m ² au 2 ^e étage portant la surface louée à 1 577 m ² |
| Location | Watt 16-32 rue Henri Régault 92400 COURBEVOIE | BUR | 10 990 | 3 243 | 649 20 % | 06/2025 | 531 m ² DEVIALET : bail 6/9/10 ans 118 m ² GCC : bail dérogatoire 27 mois |
| Renégociation Location | Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET | BUR | 14 863 | 3 908 | 391 10 % | 04/2025 | 391 m ² SATEC : nouveau bail 9 ans sur surface réduite de 102 m ² |
| Maintien | Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE | BUR | 18 045 | 1 934 | 483 25 % | 01/2025 | SEDGWICK FRANCE : nouveau bail 6/9/10 ans |
| Renouvellement | Le Prélude 140-142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX | BUR | 8 485 | 475 | 475 100 % | 01/2025 | SNCF : bail 3/6/9 ans |
| Location | Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 17 669 | 589 | 212 36 % | 07/2025 | A2 MAC1 : bail 6/9/10 ans |

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

| Nature | Adresse | Type | Surface de l'immeuble (m ²) | Surface de l'immeuble concernée (m ²) | Surface concernée QP ⁽¹⁾ (m ²) (%) | Date d'effet | Locataires |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dont actifs détenus au travers de SCI | | | | | | | |
| Renégociation | Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON | BUR | 15 400 | 16 688 | 4 172 25 % | 01/2025 | GRUPE INTERMARCHÉ : bail 9 ans |
| Renouvellement | Axialys 1 et 2 276 / 274 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE-SAINT-DENIS | BUR | 24 324 | 10 817 | 2 704 25 % | 07/2025 | GRUPE RANDSTAD FRANCE : avenant de renouvellement 6/9/10 ans |
| Maintien réduit | Colombia 60 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES | BUR | 10 267 | 3 852 | 1 733 45 % | 01/2025 | BABILOU : nouveau bail 6/9 ans réduit de 656 m ² (QP) |
| Réduction Location | Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL | BUR | 41 122 | 10 375 | 1 038 10 % | 01/2025 03/2025 12/2025 | 556 m ² SOPRA STERIA : nouveau bail 6/9 ans (réduit) 39 m ² OPH EST ENSEMBLE HABITAT : bail 3/6/9 ans 145 m ² GIP HABITAT ET INTERVENTIONS SOCIALES : nouveau bail 6/9 ans (réduit) 297 m ² CAISSE CENTRALE ACTIVITE SOCIALE : bail 4/6/9/10 ans |

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2025

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

| Adresse | Type | Surface de l'immeuble (m ²) | Surface libérée de l'immeuble (m ²) | Surface libérée QP ⁽¹⁾ (m ²) (%) | Date d'effet | Commentaires |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dont actifs en direct | | | | | | |
| Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE | BUR | 19 148 | 19 148 | 1 915 10 % | 09/2025 | VEOLIA ENVIRONNEMENT : congé. Bail signé avec la DDFIP sur 721 m ² effet 07/2026 |
| Maillot 2000 - 9 ^e étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS | BUR | 1 128 | 1 128 | 1 128 100 % | 09/2025 | ALSEI : congé |
| Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES | BUR | 17 075 | 804 | 402 50 % | 02/2025 11/2025 | ALTEN : congé 2 baux |
| ZAC de Saint-Martin du Touch 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE | BUR | 5 866 | 5 866 | 1 760 30 % | 12/2025 | ALTEN : congé. Maintien même surface au 01/01/2026 |
| Héron Building - 2/10/16/18 ^e étages 66 avenue du Maine 75014 PARIS | BUR | 3 984 | 674 | 674 100 % | 11/2025 | ASSOCIATION DE MOYENS ASSURANCE DE PERSONNES : congé (2 ^e étage) |
| Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON | BUR | 17 248 | 4 536 | 1 134 25 % | 03/2025 09/2025 12/2025 12/2025 | 228 m ² OQORO : congé. Nouveau bail 3/6/9 ans signé 305 m ² TRSB : congé 408 m ² CM CIC FACTOR : congé 193 m ² ICF SUD-EST MÉDITERRANÉE : congé |
| Le Prélude 140-142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX | BUR | 8 485 | 1 014 | 1 014 100 % | 09/2025 | EPA DE BORDEAUX : congé |
| Dont actifs détenus au travers de SCI | | | | | | |
| Le Prisme 125 avenue de Paris 92320 CHÂTILLON | BUR | 15 400 | 15 400 | 4 619 30 % | 12/2025 | ORANO : résiliation amiable pour signature d'un nouveau bail au 01/01/2026 à surface identique. |
| Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON | BUR | 11 433 | 1 133 | 283 25 % | 10/2025 | ÉTABLISSEMENT DE L'ARS : réduction partielle. Maintien sur 1 882 m ² (QP) |
| Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE | BUR | 14 219 | 1 516 | 553 36,5 % | 12/2025 | SOGEPROM : réduction de surface. Maintien sur 1 166 m ² (QP). |

⁽¹⁾ Quote-part détenue par la SCPI.

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

VACANTS

Au 31 décembre 2025, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 37 886 m² (28 673 m² fin 2024) et se répartissent comme suit :

| | | |
|---------------|-----------------------|--------|
| Paris | 2 822 m ² | 7,4 % |
| Île-de-France | 30 492 m ² | 80,5 % |
| Régions | 4 572 m ² | 12,1 % |
| Europe | - | - |

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2025 un loyer potentiel de 7,8 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2025 concernent les locaux sis à :

| Adresse | Type | Surface de l'immeuble (m ²) | Surface de l'immeuble vacante (m ²) | Surface vacante QP ⁽¹⁾ (m ²) (%) | Commentaires |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dont actifs en direct | | | | | |
| Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES | BUR | 17 075 | 8 754 | 4 377 50 % | Commercialisation en cours, des visites mais le secteur souffre de la concurrence avec Boulogne. |
| We 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE | BUR | 30 260 | 30 260 | 6 052 20 % | Secteur très concurrentiel. Quelques visites et offres locatives. |
| 106-108 rue La Boétie 75008 PARIS | BUR | 5 147 | 1 016 | 1 016 100 % | Travaux de remise en état et commercialisation en cours. Contact très avancé pour la location du 5 ^e étage (550 m ²). |
| Le Quintet D 77-83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 4 021 | 2 100 | 2 100 100 % | Marché très concurrentiel avec une grande part d'actifs neufs. |
| Maillot 2000 - 9 ^e étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS | BUR | 1 128 | 1 128 | 1 128 100 % | Commercialisation en cours. Quelques visites et contacts en cours à la division du plateau. |
| Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 17 669 | 4 299 | 1 548 36 % | La commercialisation se poursuit. Un contact en cours. |
| Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE | BUR | 19 148 | 19 148 | 1 915 10 % | Bail signé avec la DDFIP pour 721 m ² effet 07/2026. |
| Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE | BUR | 18 045 | 8 429 | 2 107 25 % | Travaux de rénovation terminés. Quelques visites. Secteur très concurrentiel. |
| Le Prélude 140-142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX | BUR | 8 485 | 2 359 | 2 359 100 % | Reste 935 m ² à louer suite aux relocations annoncées effet 01/2026 pour 1 424 m ² . Négociation avancée sur un lot de 512 m ² effet prévu en 04/2026. |
| Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET | BUR | 14 863 | 7 949 | 795 10 % | Commercialisation en cours, peu de visites. |
| Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY | BUR | 7 103 | 7 103 | 2 131 30 % | Secteur atone, pas de demande. Arbitrage favorisé. |
| 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 % | Les travaux de rénovation nécessaires à la relocation sont en cours et seront livrés fin du 1T2026 (hall, plateau témoin, plateau serviciel, plateau en plug & play). |
| Wellcome 172-174 boulevard Camelinat 92240 MALAKOFF | BUR | 14 291 | 4 111 | 2 878 70 % | Bail signé pour la totalité du vacant avec ORANO, effet 01/2026. |
| Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE | BUR | 14 219 | 2 193 | 800 36,5 % | Bail signé pour 280 m ² (QP) avec INTERNATIONAL COOKWARE, effet 04/2026. |
| Colombia 60 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES | BUR | 10 267 | 2 433 | 1 095 45 % | Contact en cours sur 750 m ² (QP) effet 07/2026. |

⁽¹⁾ Quote-Part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2026 au 30/06/2026) portent sur 19 354 m², soit 8,30 % de la surface en exploitation (233 119 m²).

Les plus significatives concernent :

| Adresse | Type | Surface de l'immeuble (m ²) | Surface de l'immeuble révisée (m ²) | Surface libérée QP ⁽¹⁾ (m ²) (%) | Date d'effet | Locataires |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Dont actifs en direct | | | | | | |
| 11 à 15 avenue André Morizet 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 5 052 | 5 052 | 5 052 100 % | 01/2026 | OMNICOM MEDIA GROUPE - OMG : congé |
| 44-46 rue Alphonse Penaud 75020 PARIS | BUR | 2 848 | 1 284 | 1 284 100 % | 01/2026 | SDL France SARL : congé |
| Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES | BUR | 17 075 | 1 093 | 546 50 % | 01/2026 05/2026 | 234 m ² METANEXT : congé 312 m ² INDIVIOR : 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 % | 06/2025 | HIPTOWN fin du bail dérogatoire au 30/06/2026. Prorogation au 30/06/2027 en cours. |
| Axialys 1 et 2 276 / 274 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE-SAINT-DENIS | BUR | 24 324 | 13 507 | 3 376 25 % | 04/2026 | DIRCOFI : congé |
| Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON | BUR | 23 215 | 6 528 | 1 632 25 % | 03/2026 | COMPASS : congé |
| Le Shift 25-45 rue du Colonel Pierre Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | BUR | 47 213 | 4 784 | 686 14 % | 02/2026 | NESTLE FRANCE : restitution du 7 ^e étage |

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 53 702,51 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 772 241,46 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 718 538,95 euros.

Au 31 décembre 2025, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 030 914,27 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.

| 2025 | En euros |
|----------------------------------------|--------------|
| Travaux réalisés | 3 584 099,64 |
| Provisions pour travaux au 31 décembre | 1 337 735,36 |

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 107-109 boulevard Vivier Merle | NANTERRE | Création d'un local vélos au 1 ^{er} et 2 ^e sous-sol et d'une salle de réunion meublée | 54 797,79 |
| 16-32 rue Henri Regnault | BOULOGNE-BILLAN COURT | Travaux d'aménagement d'un business center sur un demi-plateau au 1 ^{er} étage et aménagement de trois plateaux au 1 ^{er} , 6 ^e et 7 ^e étages de type "plug and play" | 16 358,36 |
| 5-6 esplanade Charles de Gaulle | SÈVRES | Traitement étanchéité pare-flamme en butées de cloisons et façades | 3 486,26 |

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 | 458 531,51 |
| 43 rue Abel Gance | BOULOGNE-BILLAN COURT | Actif en restructuration | 19 791,82 |
| 7 avenue de la Cristallerie | SÈVRES | Actif en restructuration | 11 188,39 |

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatives sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 66 avenue du Maine | PARIS | Participation du bailleur aux travaux du locataire NOMADIA et remise en état du 14 ^e étage | 558 800,95 |
| 77-83 rue Edouard Vaillant | BOULOGNE-BILLAN COURT | Remise en état locative des lots au 4 ^e , 6 ^e et 7 ^e étages | 519 105,71 |
| 27-33 quai Alphonse Le Gallo | BOULOGNE-BILLAN COURT | Remise en état du 2 ^e étage locataire CIENA | 247 714,75 |
| 107-109 boulevard Vivier Merle | LYON | Remise en état locative ex ENEDIS | 207 396,19 |
| 5-6 esplanade Charles de Gaulle | NANTERRE | Participations financières du bailleur aux travaux des locataires YELE et HIPTOWN | 89 537,50 |

TRAVAUX NON COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 77-83 rue Edouard Vaillant | BOULOGNE-BILLAN COURT | Travaux et réparations non récupérables répondant à l'article 605 du code civil | 38 747,64 |
| 7 avenue de la Cristallerie | SÈVRES | Audit sur l'état des pierres agrafées en façades et mise en sécurité | 19 344,03 |

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 | Mise en conformité de la sécurisation incendie | 30 883,07 |
| 140-142 rue des Terres de Borde | BORDEAUX | Mise en conformité et audit gestion technique de bâtiment | 11 327,60 |
| 41-43 rue Paul Bert | BOULOGNE-BILLAN COURT | Etude transformation bureaux en établissement recevant du public et audit ascenseur | 6 850,00 |
| 5-6 esplanade Charles de Gaulle | NANTERRE | Retrait de l'étalement du parking | 4 815,10 |

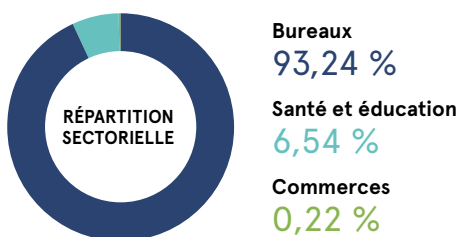
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine présente au 31 décembre 2025 une valorisation globale de 1 427 536 012 euros hors droits, dont 655 095 476 euros d'actifs détenus en direct et 772 440 536 euros d'actifs détenus au travers de SCI. La valeur est en retrait de 5,6 % à périmètre constant par rapport à l'exercice précédent.

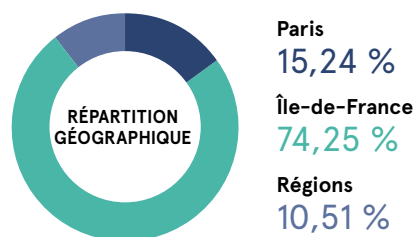
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, la surface du patrimoine de LF Grand Paris Patrimoine (VEFA inclus) est de 233 119 m².

Répartition par nature de locaux



Répartition géographique



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025⁽¹⁾

| | Bureaux | Commerces | Santé et éducation | Total en € | Total en % |
|------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|
| Paris | 303 244 933,61 | | 79 656 626,40 | 382 901 560,01 | 26,83 % |
| Île-de-France | 925 457 198,72 | 2 923 033,51 | 32 374 125,00 | 960 754 357,23 | 67,29 % |
| Régions | 83 880 095,19 | | | 83 880 095,19 | 5,88 % |
| Total en € | 1 312 582 227,52 | 2 923 033,51 | 112 030 751,40 | 1 427 536 012,43 | |
| Total en % | 91,95 % | 0,20 % | 7,85 % | | 100,00 % |
| Total 2024 en € | 1 453 870 727,97 | 3 143 327,57 | 111 920 558,00 | 1 568 934 613,54 | |
| Total 2024 en % | 92,67 % | 0,20 % | 7,13 % | | 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 DÉTENU 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 m ² (pondérée par le % de détention) | 123 617,21 | 728,78 | 124 345,99 |
| Prix d'acquisition à l'acte hors droit | 1 085 156 254,06 | 7 870 609,93 | 1 093 026 863,98 |
| Valeurs estimées du patrimoine | 765 738 016,61 | 6 702 519,41 | 772 440 536,01 |

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2025

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 2025 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 % | 686,70 |
| Dettes et engagements | 32,07 % | 629,12 |
| - dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 2,7 ans) | 26,36 % | 517,12 |
| - dont emprunts court terme | 5,71 % | 112,00 |
| - 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 166 % de la valeur des actifs. A noter que l'effet de levier maximum, de 1,54 fois l'actif net, prévu à la note d'information n'est pas respecté en date d'arrêt. Ce dépassement est lié à la baisse de valeur des actifs immobiliers, et constitue un facteur indépendant d'un acte de gestion. La société de gestion étudie les options pour le restaurer.

⁽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 2025

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2025 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.



- Valeur de réalisation
- Emprunts bancaires
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme
- Autres dettes

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 | (179 896 960,00) | (449 227 573,08) | (629 124 533,08) |

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que les changements substantiels survenus au cours de l'exercice sont les 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 intervenue au 31 décembre 2024, la société de gestion a décidé de faire évoluer les conditions de souscription de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine. En conséquence, depuis le 1^{er} janvier 2025, le prix de souscription de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine a diminué de 14,5 % et s'établit à 218 euros.

RÉDUCTION DE CAPITAL 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

Nous vous informons que, le 19 juin 2025, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de la Société de 50 euros pour la ramener de 150 euros à 100 euros et a délégué à la Société de Gestion 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.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS APRES LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que le changement substantiel survenu après la clôture de l'exercice est le suivant :

SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

La société de gestion a suspendu la variabilité du capital de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine à compter du 1^{er} juin 2026.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que les événements importants survenus après la clôture de l'exercice sont les suivants :

SUSPENSION DU MARCHÉ DES PARTS

La société de gestion a décidé la suspension temporaire du marché des parts de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine à compter du 13 février 2026.

MODIFICATION DE LA FACULTÉ DE SUSPENSION ET DE RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ – MODIFICATION DU TAUX DE LA COMMISSION DE CESSIION RÉSULTANT DES SOUSCRIPTIONS RÉALISÉES PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE ET FIXATION DES FRAIS ADMINISTRATIFS DU CAPITAL

Lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 29 avril 2026, les associés ont décidé de modifier :

- la faculté de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine
- le taux de la commission de cession résultant des souscriptions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation des frais administratifs

CONTEXTE GÉOPOLITIQUE

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

3 / 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 :

| Variable | Nombre bénéficiaire variable | % variable |
|--------------|------------------------------|------------|
| 1 489 404,99 | 83 | 9,56 % |

| Total rémunération Cadres dirigeant | Total rémunération Preneurs de risques |
|-------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 140 302,82 | 3 453 947,49 |

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⁾.

| Effectif | Base brute Sécurité Sociale | Fixe | % fixe |
|----------|-----------------------------|---------------|---------|
| 220 | 15 586 999,80 | 14 097 594,81 | 90,44 % |

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.

Veillez 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-fr/politique-de-cookies.html> <https://www.la-francaise.com/fr-fr/politique-de-confidentialite.html>

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.

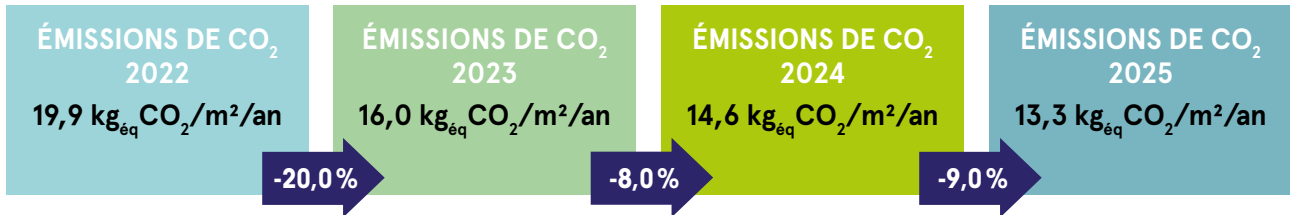
(1) https://cdnwmsi.e-i.com/SITW/wm/global/1.0.0/la-francaise/assets/content/download/Politique_de_remuneration_Groupe_La_Francaise_..._2025_01_07.pdf

4 / POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM

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.

Bilan 2025

Sur le périmètre des SCPI de La Française REM⁽¹⁾, après trois baisses consécutives entre 2022 et 2024, les émissions de CO₂ reculent une nouvelle fois de 9 % en 2025 pour s'établir en moyenne à 13,3 kgCO₂/m²/an.



La hausse continue des tarifs énergétiques pèse directement sur les charges d'exploitation de nos locataires et donc sur la rentabilité de vos SCPI. Chaque action menée pour réduire les consommations d'énergie défend la valeur des actifs immobiliers et anticipe les exigences réglementaires françaises et européennes.

Solutions innovantes

Collecte et fiabilisation des données

Depuis 5 ans, la société de gestion collecte et fiabilise les consommations d'énergie réelles afin de pouvoir suivre l'impact concret de ses actions sur la performance énergétique. En 2025, un effort particulier a été mené pour accélérer la collecte à l'international, une démarche encore peu répandue hors France.

Grâce aux efforts combinés des Asset Managers, Property Managers, du département ISR et de notre partenaire Deepki, 71 % des consommations d'énergie ont été collectées et fiabilisées sur les actifs.

Optimisation des systèmes CVC⁽²⁾ en temps réel

Notre partenaire IQ Spot agit en temps réel sur les paramètres de régulation et de gestion des systèmes de CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation). Les économies réalisées couvrent les coûts de la prestation. Ce dispositif est déployé sur 49 immeubles fin 2025.

Intelligence artificielle prédictive

En 2025, La Française REM a testé une nouvelle solution basée sur l'intelligence artificielle prédictive, développée par Thermosphr. Le système ajuste en continu les paramètres des CVC⁽²⁾, notamment en fonction des prévisions météorologiques, et optimise la maintenance pour maximiser le confort intérieur des occupants.



Mobilisation des parties prenantes

La multiplicité des acteurs impliqués dans la gestion d'un actif immobilier freine la diffusion des bonnes pratiques et des solutions innovantes. En 2025, la société de gestion a créé un club ESG pour s'assurer que les bonnes informations parviennent aux bonnes personnes. Au total, plus de 70 mainteneurs et property managers ont assisté à des ateliers de co-construction pour identifier les freins au changement et partager les leviers d'actions efficaces.

Les participants ont découvert la charte d'exploitation durable de La Française REM, outil de référence pensé pour accélérer l'adoption des meilleures pratiques sur l'ensemble du patrimoine géré.

Biodiversité

Au-delà des obligations réglementaires croissantes, préserver voire améliorer la biodiversité sur nos actifs contribue à leur qualité d'usage, à leur acceptabilité sociale et à leur résilience face aux risques climatiques.

Un document de référence

La Française REM a formalisé sa stratégie biodiversité dans un document de référence. Ce cadre garantit la cohérence des décisions à toutes les échelles (du bâtiment au portefeuille) en priorisant les actions aux phases où les leviers d'impact sont les plus élevés.

Une approche pragmatique

Les engagements de la société de gestion sont déployés de manière progressive, proportionnée et adaptée aux spécificités de chaque site. Les actions sont définies en fonction des enjeux locaux, des contraintes opérationnelles et des usages, dans une logique d'amélioration continue.

⁽¹⁾ Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales.

⁽²⁾ CVC : Chauffage, Ventilation et Climatisation.

Des exemples concrets sur les immeubles des patrimoines de vos SCPI



THE WHOO HOSTEL – BORDEAUX

S'assurer de la performance théorique

Cet actif de tourisme, combinant résidence étudiante et auberge de jeunesse, présentait lors de sa livraison en 2022, un profil environnemental performant notamment grâce à son raccordement au réseau de chaleur urbain.

Les comités verts permettent le suivi opérationnel et un pilotage fin des actions d'amélioration continue. L'installation photovoltaïque en autoconsommation couvre 13 % des besoins électriques de l'établissement, réduisant structurellement la dépendance au réseau. La GTB⁽³⁾ assure des réglages optimisés et permet de constater une corrélation avérée entre consommations énergétiques et variations d'occupation. Elles baissent graduellement en mai/juin, période de départ des étudiants, et remontent progressivement en septembre. Le suivi intelligent des consommations d'eau a permis d'identifier une suroccupation des logements étudiants prévus pour une personne et occupés par deux., illustrant la valeur opérationnelle de la donnée en temps réel.

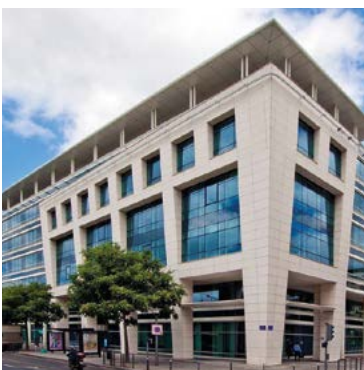
MEMPHIS – PARIS 13^e

Prévoir la mise aux derniers standards dès l'acquisition

Immeuble mixte emblématique du 13^e arrondissement accueillant un magasin Decathlon sur 4 000 m² et 10 000 m² de bureaux, acquis en décembre 2023.

Les audits pré-acquisition avaient identifié plusieurs gisements d'amélioration énergétique sur la partie commerce. Ces travaux ont été intégrés dans le business plan de l'actif et déduit du prix d'acquisition. Un sas d'entrée non climatisé a été créé afin de réduire les déperditions thermiques liées aux flux de clientèle. Le remplacement des éclairages fluorescents par des LED sur l'ensemble des surfaces de vente génère une économie d'environ 10 %. Le renouvellement des terminaux de distribution de climatisation et de ventilation devrait apporter un gain équivalent.

Les premiers retours sont positifs avec une amélioration sensible du confort thermique et lumineux pour les clients comme pour les équipes du magasin.



COLOMBIA – BOIS-COLOMBES

Moderniser notre patrimoine existant

Immeuble de bureau de 10 000 m² livré en 2003 et acquis en 2019.

En 2023, et 2024, les consommations énergétiques s'affichaient environ 15 % au-dessus des benchmarks de l'OID⁽⁴⁾. Le locataire exprimant des attentes d'amélioration du confort thermique. Nous coconstruisons un programme de travaux pour agir sur les équipements techniques et optimiser la régulation de l'immeuble.

Le remplacement des groupes froids existants par des pompes à chaleur haute performance, a permis d'arrêter la chaudière à gaz en juin 2025. Au-delà du gain environnemental significatif, les occupants bénéficient d'un système plus fiable et d'un ajustement thermique plus fluide au quotidien, ainsi que d'une réduction des charges d'exploitation. En parallèle, un bureau d'étude environnemental accompagne les mainteneurs dans l'optimisation de la gestion des équipements de régulation.

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/investisseur/nos-fonds/actifs-non-cotes/immobilier.aspx>
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, 1^{ère} banque entreprise à mission.
En savoir plus : <https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaître/groupe-la-francaise/un-acteur-engagé/>

⁽³⁾ GTB : Gestion Technique du Bâtiment.

⁽⁴⁾ OID : Observatoire de l'Immobilier Durable.

5 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL (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⁾ |
|-------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 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 |
| 2025 | 490 763 700,00 | | 4 907 637 | 14 694 | 129 893,12 | 218,00 |

⁽¹⁾ Diminué des retraits.

⁽²⁾ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros) | 310,00 | 310,00 | 310,00 | 310,00 | 218,00 |
| Distribution versée au titre de l'année N (euros) ⁽¹⁾ | 14,04 | 14,04 | 14,04 | 13,53 | 9,60 |
| - dont distribution de report à nouveau (en %) | 3,13 % | 15,46 % | 10,75 % | 15,74 % | 11,04 % |
| - dont distribution de réserves de plus-values (en %) | 10,68 % | | | | |
| Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽²⁾ | 4,53 % | 4,53 % | | | |
| Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros) | 0,34 | | 0,01 | 0,10 | 0,55 |
| Taux de distribution (en %) ⁽³⁾ | 4,64 % | 4,53 % | 4,53 % | 4,40 % | 4,66 % |
| Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽⁴⁾ | 14,18 | 12,23 | 10,80 | 8,67 | 7,61 |

⁽¹⁾ Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} 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 1^{er} janvier de l'année N.

⁽⁴⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2025 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

| | Nombre | % sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier |
|-------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------|
| Parts nouvelles | - | - |
| Parts retirées avec contrepartie | 7 448 | 0,1 % |
| Parts cédées de gré à gré | 322 191 | 6,6 % |
| Parts transférées par succession et/ou donation | 5 590 | 0,1 % |
| | Nombre | % sur le nombre total de parts en circulation au 31 décembre |
| Parts en attente de retrait au 31/12 | 493 982 | 10,1 % |

En 2025, dans un contexte immobilier toujours chahuté, LF Grand Paris Patrimoine a enregistré une collecte brute de **1,6 million d'euros**, dont l'intégralité a permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 7 448 parts.

Au 31 décembre 2025, le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 493 982 parts (vs 446 650 au 31 décembre 2024) soit 10,1 % 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 1 ^{er} 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) |
|-------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 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 | 0,89 % | 24 mois | 446 650 | 3 181,77 |
| 2025 | 7 448 | 0,15 % | NC ⁽¹⁾ | 493 982 | - |

⁽¹⁾ Rappel : la société de gestion a décidé la suspension temporaire du marché des parts de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine à compter du 13 février 2026.

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

| | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | | 2025 | |
|----------------------------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| | Montant | % du total des revenus | Montant | % du total des revenus | Montant | % du total des revenus | Montant | % du total des revenus | Montant | % du total des revenus |
| Revenus | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 14,24 | 97,41 | 14,30 | 98,17 | 15,37 | 98,27 | 14,38 | 98,10 | 11,79 | 98,01 |
| Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire | 0,33 | 2,27 | 0,14 | 0,99 | 0,18 | 1,14 | 0,17 | 1,18 | 0,10 | 0,87 |
| Produits divers | 0,05 | 0,31 | 0,12 | 0,85 | 0,09 | 0,59 | 0,11 | 0,72 | 0,13 | 1,12 |
| Total des revenus | 14,62 | 100,00 | 14,57 | 100,00 | 15,64 | 100,00 | 14,66 | 100,00 | 12,03 | 100,00 |
| Charges | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 0,62 | 4,21 | 0,87 | 5,94 | 0,91 | 5,82 | 0,87 | 5,94 | 0,83 | 6,91 |
| Autres frais de gestion ⁽¹⁾ | 0,73 | 4,98 | 0,57 | 3,93 | 0,97 | 6,21 | 1,24 | 8,44 | 1,26 | 10,46 |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 0,06 | 0,40 | 0,07 | 0,47 | 0,13 | 0,85 | 0,07 | 0,49 | 0,06 | 0,51 |
| Charges immobilières non récupérées | 0,96 | 6,54 | 0,95 | 6,49 | 0,75 | 4,83 | 0,90 | 6,15 | 0,94 | 7,84 |
| Sous total - charges externes | 2,36 | 16,13 | 2,45 | 16,84 | 2,77 | 17,70 | 3,08 | 21,02 | 3,09 | 25,71 |
| Amortissements nets | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | | | | | | | | | | |
| - autres (charges à étaler) | 0,43 | 2,96 | 0,23 | 1,60 | 0,19 | 1,25 | 0,22 | 1,49 | 0,19 | 1,60 |
| Provisions | | | | | | | | | | |
| - dotation provision pour gros entretiens | 0,11 | 0,73 | 0,04 | 0,28 | 0,03 | 0,22 | (0,01) | (0,05) | 0,06 | 0,51 |
| - dotation nette aux autres provisions ⁽²⁾ | (0,38) | (2,61) | (0,03) | (0,21) | 0,11 | 0,71 | (0,03) | (0,23) | 0,15 | 1,22 |
| Sous total - charges internes | 0,16 | 1,08 | 0,24 | 1,67 | 0,34 | 2,18 | 0,18 | 1,22 | 0,40 | 3,32 |
| Total des charges | 2,52 | 17,21 | 2,70 | 18,51 | 3,11 | 19,88 | 3,26 | 22,24 | 3,49 | 29,03 |
| Résultat | 12,10 | 82,79 | 11,87 | 81,49 | 12,53 | 80,12 | 11,40 | 77,76 | 8,54 | 70,97 |
| Variation du report à nouveau | (0,34) | (2,31) | (2,17) | (14,88) | (1,51) | (9,66) | (2,13) | (14,52) | (1,06) | (8,84) |
| Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire | 14,04 | 96,05 | 14,04 | 96,37 | 14,04 | 89,78 | 13,53 | 92,28 | 9,60 | 79,80 |
| Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire | 14,04 | 96,05 | 14,04 | 96,37 | 14,04 | 89,78 | 13,53 | 92,28 | 9,60 | 79,80 |

⁽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 31/12/2024 ⁽¹⁾ | Durant l'année 2025 | Total au 31/12/2025 |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| 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 | 462 203 437,35 | 40 616 366,13 | 502 819 803,48 |
| Plus et moins-values sur cessions | 664 630,59 | 9 352 454,27 | 10 017 084,86 |
| Prélèvements sur primes d'émission et de fusion | (167 001 740,71) | (2 056,52) | (167 003 797,23) |
| Achats d'immeubles | (1 234 315 358,64) | (557 746,59) | (1 234 873 105,23) |
| Achats de parts de sociétés immobilières | (719 799 152,06) | (31 739 498,28) | (751 538 650,34) |
| Sommes restant à investir | (232 372 357,30) | 17 669 519,01 | (214 702 838,29) |

⁽¹⁾ Depuis l'origine de la société.

5 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 31/12/2025 | | | | | | | | |
| Fournisseurs | | 723 509,30 | | | | | | 723 509,30 ⁽¹⁾ |
| Fournisseurs d'immobilisations | | | | | | | 188 209,90 | 188 209,90 ⁽²⁾ |
| Total à payer | | 723 509,30 | | | | | 188 209,90 | 911 719,20 |
| 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 |

⁽¹⁾ Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

⁽²⁾ Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

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

| | Patrimoine détenu en direct | Patrimoine des filiales | Total du périmètre |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------|
| Recettes immobilières quittancées | 32 014 222,42 | 43 231 436,44 | 75 245 658,86 |
| Loyers | 31 353 943,96 | 43 231 436,44 | 74 585 380,40 |
| Produits annexes | 660 278,46 | | 660 278,46 |
| Charges locatives non quittancées | (3 260 197,04) | (698 142,84) | (3 958 339,88) |
| Charges sur locaux vacants | (2 463 305,39) | (512 657,77) | (2 975 963,16) |
| Charges non récupérables | (796 891,65) | (185 485,07) | (982 376,72) |
| Charges liées à l'activité immobilière | (3 628 492,14) | (1 021 174,73) | (4 649 666,87) |
| Charges de travaux | (1 601 538,03) | (821 650,18) | (2 423 188,21) |
| Contentieux | (718 538,95) | (199 524,55) | (918 063,50) |
| Autres charges immobilières | (1 308 415,16) | | (1 308 415,16) |
| Résultat immobilier | 25 125 533,24 | 41 512 118,88 | 66 637 652,12 |
| Rémunération de la société de gestion | (4 078 618,26) | (3 263 055,36) | (7 341 673,62) |
| Honoraires des commissaires aux comptes | (47 116,72) | (39 477,03) | (86 593,75) |
| Honoraires des experts immobiliers | (50 925,80) | (24 170,55) | (75 096,35) |
| Honoraires divers | (56 548,76) | (355 178,38) | (411 727,14) |
| Informations aux associés et informations légales | (117 782,74) | (1 307,11) | (119 089,85) |
| Frais de conseils et d'assemblées | (28 274,76) | (175 318,14) | (203 592,90) |
| Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés | (9 268,61) | | (9 268,61) |
| Autres charges d'exploitation | (155 757,73) | (221 020,02) | (376 777,75) |
| Autres produits d'exploitation | 445,91 | 7 183,12 | 7 629,03 |
| Résultat d'exploitation | (4 543 847,47) | (4 072 343,46) | (8 616 190,93) |
| Intérêts des emprunts | (5 113 683,30) | (6 777 148,59) | (11 890 831,89) |
| Charges financières | (594 845,08) | (458 637,00) | (1 053 482,08) |
| Produits financiers | 511 992,37 | 679 559,88 | 1 191 552,25 |
| Résultat financier | (5 196 536,01) | (6 556 225,71) | (11 752 761,72) |
| Charges exceptionnelles | | | |
| Produits exceptionnels | | | |
| Résultat exceptionnel | | | |
| Total | 15 385 149,76 | 30 883 549,71 | 46 268 699,47 |



A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a guide for handwriting practice.

6 / 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 plusieurs modifications statutaires de votre SCPI.

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBÉRATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 a supprimé le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Ainsi, nous vous proposons de supprimer la référence au délai de six jours relatifs aux secondes convocations.

En conséquence, le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts serait modifié comme suit :

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. »

INTRODUCTION D'UN RÉGIME DE SURETÉS RÉELLES ACCORDÉES AUX SCPI

Le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs ouvre la possibilité aux SCPI de recevoir ou d'octroyer des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels ou sur les parts ou actions de sociétés qu'elle détient ainsi que des sûretés personnelles afférentes à ces mêmes actifs.

Nous vous proposons en conséquence de modifier l'article II « Objet » des statuts comme suit :

« ARTICLE II : OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier.

La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »

MODIFICATION DES RÈGLES RELATIVES À LA DURÉE DU MANDAT DE L'EXPERT INDÉPENDANT, À LA FRÉQUENCE DES EXPERTISES ET À L'ACTUALISATION ET LA PUBLICATION DES VALEURS EN APPLICATION DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Le décret n°2025-762 du 4 août 2025 a apporté plusieurs modifications aux règles relatives aux expertises immobilières des SCPI.

Ainsi, l'actualisation semestrielle de la valeur de réalisation et de reconstitution des SCPI est désormais exigée, cette information devant être publiée dans le bulletin d'information.

Par ailleurs, il est dorénavant obligatoire de réaliser une expertise tous les trois ans et de procéder à une actualisation de cette dernière chaque semestre.

Enfin, la société de gestion nomme désormais l'expert responsable de l'évaluation des immeubles pour une durée de six ans ; sa candidature n'ayant plus besoin de l'aval de l'assemblée générale ordinaire des associés.

En conséquence, l'article XXVI « Valeurs 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 faisant l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.

L'expert dont la candidature aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour une durée de six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

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 selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AU RÈGLEMENT DU DROIT FIXE FORFAITAIRE EN CAS DE CESSIONS

Actuellement, le règlement du droit fixe forfaitaire de 150 € HT en cas de cession s'effectue par chèque bancaire.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de procéder au règlement de ce droit fixe forfaitaire exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne serait plus accepté.

Ainsi, le paragraphe 6 « Commission de cession » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

6. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/ héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Lorsque la cession résulte d'une souscription réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé acquéreur, une commission de cession calculée au taux de 5 % hors taxes sur le prix total, hors les droits d'enregistrement. En cas de mise à disposition des associés, par la société de gestion, d'un outil digital permettant de réaliser la confrontation des ordres d'achat et de vente, des frais de traitement administratif correspondant à 1 % du montant de ladite cession (hors commission, taxes et droits) avec un minimum de 75 € seront payés à la Société de gestion par l'associé vendeur pour toute transmission des ordres de vente par courrier ou par email. »

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



77 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes de votre SCPI. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine s'est élevée à 1 623 664 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des retraits d'associés sortants.

Le capital effectif, qui s'élevait à 736 145 550,00 euros en début d'exercice, était ainsi ramené à 490 763 700,00 euros au 31 décembre 2025. A cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 1 069 864 866 euros et 493 982 parts étaient en attente de retrait.

L'existence de parts en attente de retrait a été identifiée par le conseil de surveillance comme un point de vigilance. La société de gestion n'a pas eu la capacité de doter le fonds de remboursement en 2025.

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 trois arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 11 370 m², dont 10,1 % de surface vacante, pour un montant global de 55 372 200 euros.

S'agissant des investissements, aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et physique sont en retrait et s'élèvent respectivement à 91,6 % et 85,3 % sur l'exercice.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2025, à 1 034 100 822,43 euros, dont 655 095 476,43 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 379 005 346,00 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

La valeur de reconstitution de la part est en baisse de 8,3 % et s'établit à 216,96 euros au 31 décembre 2025 contre 236,63 euros au 31 décembre 2024.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 4 mars 2026, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2025 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 2025 de 41 895 732,11 euros, correspondant à un résultat par part de 8,54 euros.

Le dividende versé s'est élevé à 9,60 euros par part, dont un prélèvement sur le report à niveau de 1,06 euros par part. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 4,66 % et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 7,61 euros par part.

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 :

- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales ;
- introduire un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI ;
- modifier les règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions réglementaires ;
- préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2026 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 et géopolitique particulièrement instable, caractérisé par une hausse prolongée des taux d'intérêt, un resserrement marqué des conditions de financement, une baisse de la liquidité sur les marchés immobiliers et une réestimation généralisée des actifs, le Conseil de surveillance a constaté l'importance des efforts engagés par la société de gestion et tient à saluer l'implication constante de ses équipes.

Il souhaite également lui réaffirmer sa pleine confiance quant à sa capacité à faire face aux défis actuels et à conduire, avec professionnalisme et discernement, les actions nécessaires pour adapter la SCPI à un environnement durablement exigeant, tant sur le plan financier qu'opérationnel.

Le Conseil de surveillance demeure pleinement conscient des difficultés auxquelles la SCPI est confrontée et souligne la détermination ainsi que la rigueur dont l'équipe de gestion a fait preuve jusqu'à présent, notamment dans la mise en œuvre de mesures d'ajustement rendues indispensables par la conjoncture.

Convaincus de la pertinence des actions engagées, nous considérons que la poursuite des efforts entrepris, associée à la vision stratégique de la société de gestion, constitue un socle solide pour rétablir progressivement une dynamique plus favorable et pérenne, en ligne avec les fondamentaux immobiliers de long terme.

Le Conseil de surveillance réaffirme enfin son engagement à accompagner, avec exigence, transparence et sens des responsabilités, l'ensemble des parties prenantes. Nous demeurons confiants dans la capacité collective à restaurer, dans le temps, la stabilité et la valeur de notre SCPI, au bénéfice de tous les associés.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice 2025 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Enfin, nous invitons l'ensemble des associés à participer activement à notre assemblée générale, ou à exercer leur droit de vote par correspondance ou par voie électronique.

**Pour le conseil de surveillance,
Philippe Georges DESCHAMPS, Président**

8 / 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 2025 – 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 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 490 763 700 euros et un bénéfice net de 41 895 732,11 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 41 895 732,11 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 42 563 002,15 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 84 458 734,26 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 47 113 315,20 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- au report à nouveau une somme de 37 345 419,06 euros

TROISIÈME 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.

QUATRIÈME 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.

CINQUIÈME 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 2026.

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 2025.

SIXIÈME 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 2026.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2025 à 654 993 euros, soit 0,57 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, accepte le renouvellement de la société Cushman & Wakefield, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 6 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

NEUVIÈME 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.



9 / TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et modification corrélative du paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et de modifier corrélativement le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Introduction d'un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI et modification de l'article II « Objet » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant et afin de se mettre en conformité avec l'article 10 du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 créant l'article R. 214-135-1 du Code monétaire et financier accordant un régime de sûretés réelles aux SCPI, décide de modifier en conséquence l'article II « Objet » des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE II : OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE II : OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier.

La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification des règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions réglementaires et modification corrélative de l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide afin de se mettre en conformité avec l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 modifiant l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier :

- de modifier les règles relatives (i) à la durée du mandat de l'expert indépendant, (ii) à la fréquence des expertises et à l'actualisation du patrimoine immobilier de la SCPI, (iii) à la publication des valeurs de reconstitution et de réalisation ;
- de modifier corrélativement 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 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. »

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 faisant l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.

L'expert dont la candidature aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour une durée de six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

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 selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI »

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Lorsque la cession résulte d'une souscription réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé acquéreur, une commission de cession calculée au taux de 5 % hors taxes sur le prix total, hors les droits d'enregistrement. En cas de mise à disposition des associés, par la société de gestion, d'un outil digital permettant de réaliser la confrontation des ordres d'achat et de vente, des frais de traitement administratif correspondant à 1 % du montant de ladite cession (hors commission, taxes et droits) avec un minimum de 75 € seront payés à la Société de gestion par l'associé vendeur pour toute transmission des ordres de vente par courrier ou par email. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

6. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Lorsque la cession résulte d'une souscription réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé acquéreur, une commission de cession calculée au taux de 5 % hors taxes sur le prix total, hors les droits d'enregistrement. En cas de mise à disposition des associés, par la société de gestion, d'un outil digital permettant de réaliser la confrontation des ordres d'achat et de vente, des frais de traitement administratif correspondant à 1 % TTC du montant de ladite cession (hors commission, taxes et droits) avec un minimum de 75 € TTC seront payés à la Société de gestion par l'associé vendeur pour toute transmission des ordres de vente par courrier ou par email. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Précision des règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et modification corrélative du paragraphe 6 « Commission de cession » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et de modifier corrélativement le paragraphe 6) « Commission de cession » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

6. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

CINQUIÈME RÉOLUTION

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/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

| | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Placements immobiliers | | | | |
| Immobilisations locatives | 739 127 401,17 | 655 095 476,43 | 779 007 677,27 | 729 112 679,77 |
| Droits réels (Bail emphytéotique) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 739 127 401,17 | 655 095 476,43 | 779 003 222,27 | 729 112 679,77 |
| Immobilisations en cours | | | 4 455,00 | |
| Provisions liées aux placements immobiliers | (1 589 735,36) | (252 000,00) | (1 429 123,32) | (252 000,00) |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretien | (1 337 735,36) | | (1 177 123,32) | |
| Provisions pour risques et charges | (252 000,00) | (252 000,00) | (252 000,00) | (252 000,00) |
| Titres financiers contrôlés | 751 538 650,34 | 379 005 346,00 | 719 799 152,06 | 404 623 983,35 |
| Immobilisations financières contrôlées | 751 538 650,34 | 379 005 346,00 | 719 799 152,06 | 404 623 983,35 |
| Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Total I (Placements immobiliers) | 1 489 076 316,15 | 1 033 848 822,43 | 1 497 377 706,01 | 1 133 484 663,12 |
| 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) | | | | |
| Actifs d'exploitation | | | | |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | 136 018,30 | 136 018,30 | 132 833,98 | 132 833,98 |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...) | 136 018,30 | 136 018,30 | 132 833,98 | 132 833,98 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| Créances | 38 688 347,87 | 38 688 347,87 | 28 237 287,79 | 28 237 287,79 |
| Locataires et comptes rattachés | 5 096 645,45 | 5 096 645,45 | 3 784 063,29 | 3 784 063,29 |
| Provisions pour dépréciation des créances | (1 030 914,27) | (1 030 914,27) | (312 375,32) | (312 375,32) |
| Autres créances | 34 622 616,69 | 34 622 616,69 | 24 765 599,82 | 24 765 599,82 |
| Provisions pour dépréciation des autres créances | | | | |
| Valeurs de placement et disponibilités | 5 015 763,12 | 5 015 763,12 | 18 383 673,76 | 18 383 673,76 |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 5 015 763,12 | 5 015 763,12 | 18 383 673,76 | 18 383 673,76 |
| Total III (Actifs d'exploitation) | 43 840 129,29 | 43 840 129,29 | 46 753 795,53 | 46 753 795,53 |
| Passifs d'exploitation | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Dettes | (227 581 773,17) | (227 581 773,17) | (242 750 618,05) | (242 750 618,05) |
| Dettes financières | (187 864 223,36) | (187 864 223,36) | (198 013 542,97) | (198 013 542,97) |
| Dettes d'exploitation | (11 250 764,15) | (11 250 764,15) | (9 925 368,10) | (9 925 368,10) |
| Dettes diverses | (28 466 785,66) | (28 466 785,66) | (34 811 706,98) | (34 811 706,98) |
| Total IV (Passifs d'exploitation) | (227 581 773,17) | (227 581 773,17) | (242 750 618,05) | (242 750 618,05) |
| Comptes de régularisation | | | | |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | |
| Charges constatées d'avance | 39 162,46 | 39 162,46 | 63 232,45 | 63 232,45 |
| Produits constatés d'avance | (3 247,28) | (3 247,28) | (12 577,83) | (12 577,83) |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | 863 945,41 | 863 945,41 | 670 180,09 | 670 180,09 |
| Total V (Comptes de régularisation) | 899 860,59 | 899 860,59 | 720 834,71 | 720 834,71 |
| Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V) | 1 306 234 532,86 | | 1 302 101 718,20 | |
| Valeur estimée du patrimoine | | 851 007 039,14 | | 938 208 675,31 |

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)⁽¹⁾

| Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice | Situation d'ouverture | Affectation résultat 2024 | Autres mouvements | Situation au 31/12/2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Capital | 736 145 550,00 | | (245 381 850,00) | 490 763 700,00 |
| Capital souscrit | 736 145 550,00 | | (245 381 850,00) | 490 763 700,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | 522 728 535,46 | | 245 379 793,48 | 768 108 328,94 |
| Prime d'émission | 689 149 882,16 | | 245 381 850,00 | 934 531 732,16 |
| Prime d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | (167 001 740,71) | | (2 056,52) | (167 003 797,23) |
| 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 | 664 630,59 | | 9 352 454,27 | 10 017 084,86 |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | 53 008 252,81 | (10 445 250,66) | | 42 563 002,15 |
| Résultat de l'exercice | (10 445 250,66) | 10 445 250,66 | (5 217 583,09) | (5 217 583,09) |
| Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire | 55 955 077,95 | (55 955 077,95) | 41 895 732,11 | 41 895 732,11 |
| Acomptes sur distribution | (66 400 328,61) | 66 400 328,61 | (47 113 315,20) | (47 113 315,20) |
| Prélèvement libératoire payé pour compte | | | | |
| Total général | 1 302 101 718,20 | 0,00 | 4 132 814,66 | 1 306 234 532,86 |

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Produits immobiliers | | |
| Loyers | 31 353 943,96 | 36 955 267,09 |
| Charges facturées | 14 881 061,00 | 12 741 166,66 |
| Produits des participations contrôlées | 26 510 582,35 | 33 636 114,51 |
| Produits annexes | 660 278,46 | 208 918,04 |
| Reprises de provisions | | |
| Transferts de charges immobilières | | |
| Total I : Produits de l'activité immobilière | 73 405 865,77 | 83 541 466,30 |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 14 881 061,00 | 12 741 166,66 |
| Travaux de gros entretiens | 57 484,60 | 240 426,44 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 299 667,17 | 352 857,51 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 891 871,90 | 1 092 584,17 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Autres charges immobilières | 4 568 612,20 | 5 326 892,49 |
| Dépréciations des titres de participation contrôlées | | |
| Total II : Charges immobilières | 20 698 696,87 | 19 753 927,27 |
| Résultat de l'activité immobilière A = (I-II) | 52 707 168,90 | 63 787 539,03 |
| Produits d'exploitation | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | 589 179,87 | 1 126 837,92 |
| Transfert de charges d'exploitation | | 2 037 446,64 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 53 702,51 | 281 831,32 |
| Reprises de provisions pour autres créances | | |
| Autres produits d'exploitation | 445,91 | |
| Total I : Produits d'exploitation | 643 328,29 | 3 446 115,88 |
| Charges d'exploitation | | |
| Commissions de la société de gestion | 4 078 618,26 | 4 277 485,75 |
| Charges d'exploitation de la société | 154 591,28 | 135 449,33 |
| Diverses charges d'exploitation | 311 083,84 | 1 088 839,67 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 941 694,23 | 1 074 877,34 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | |
| Dépréciations des créances douteuses | 772 241,46 | 116 960,90 |
| Total II : Charges d'exploitation | 6 258 229,07 | 6 693 612,99 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II) | (5 614 900,78) | (3 247 497,11) |
| Produits financiers | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | 190 938,87 | |
| Autres produits financiers | 321 053,50 | 846 224,95 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| Total I : Produits financiers | 511 992,37 | 846 224,95 |
| Charges financières | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 5 113 683,30 | 5 600 977,28 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | 594 845,08 | 142 007,63 |
| Dépréciations | | |
| Total II : Charges financières | 5 708 528,38 | 5 742 984,91 |
| Résultat financier C = (I - II) | (5 196 536,01) | (4 896 759,96) |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | | 312 078,13 |
| Reprises de provisions produits exceptionnels | | |
| Total I : Produits exceptionnels | | 312 078,13 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | | 282,14 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | |
| Total II : Charges exceptionnelles | | 282,14 |
| Résultat exceptionnel D = (I - II) | | 311 795,99 |
| Résultat net (A+B+C+D) | 41 895 732,11 | 55 955 077,95 |

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

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- Image fidèle ;
- Comparabilité et continuité d'activité (cf. paragraphe spécifique ci-dessous) ;
- Régularité et sincérité ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- Indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

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.

PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, les comptes annuels de la SCPI sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend

essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;

- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

INCIDENCES DU CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES SUR LES PRINCIPAUX POSTES DE L'EXERCICE 2025

| Postes dépenses | Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025 | Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Divers comptes impactés par les changements de méthode | | 2 037 446,64 |
| Commissions de souscriptions facturées | 131 708,63 | 1 062 079,27 |
| Honoraires d'arbitrages facturées | 1 271 658,00 | 1 144 303,57 |
| Commissions d'acquisitions facturées | | (168 936,20) |
| Imputation de ces dépenses en compte en déduction de ce même compte | (1 403 366,63) | |
| Transfert de charges d'exploitation | | (2 037 446,64) |
| Imputation sur la prime d'émission des différents postes de dépenses ci-dessus par un compte de transfert de charges | | (2 037 446,64) |
| Charges / produits exceptionnels | | (311 795,99) |
| Charges exceptionnelles | | 282,14 |
| Produits exceptionnels | | (312 078,13) |
| Charges / produits | (44 829,05) | |
| Charges de gestion courante assimilées à des charges exceptionnelles | 147 616,86 | |
| Produits de gestion courante assimilés à des produits exceptionnels | (192 445,91) | |
| Dotations aux amortissements d'exploitation - Amortissements des frais de montages d'emprunts | | 151 217,22 |
| Autres charges financières - Amortissements des frais d'émissions d'emprunts | 331 035,48 | |

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

FAITS MARQUANTS

Néant.

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 2025 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.

Les principales méthodes utilisées par l'expert sont celles dites 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, et de « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. Une pondération des méthodes est appliquée par l'expert dans le cadre de son évaluation. Il peut décider de ne retenir qu'une seule méthode (pondération à 100%) ou de retenir deux méthodes avec une pondération différente selon les cas. 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 2025 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 1 427 536 012,43 euros.

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 2025, pour un montant total de 2 678 693,00 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 654 993,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 2 023 700,00 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 2025, la provision pour gros entretien s'élève à 1 337 735,36 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 ».

CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des immeubles.

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle. 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.

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

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 prêteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier.

À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| | Exercice 2025 | | Exercice 2024 | |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| Terrains et constructions locatives | | | | |
| Bureaux | 622 195 625,17 | 546 844 210,92 | 662 071 996,27 | 620 766 794,20 |
| Commerces | 3 000 550,00 | 2 923 033,51 | 3 000 000,00 | 3 143 327,57 |
| Santé et éducation | 113 931 226,00 | 105 328 232,00 | 113 931 226,00 | 105 202 558,00 |
| Total | 739 127 401,17 | 655 095 476,43 | 779 003 222,27 | 729 112 679,77 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Bureaux | | | 4 455,00 | |
| Total | | | 4 455,00 | |
| Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière | 751 538 650,34 | 379 005 346,00 | 719 799 152,06 | 404 623 983,35 |
| Total général | 1 490 666 051,51 | 1 034 100 822,43 | 1 498 806 829,33 | 1 133 736 663,12 |

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

| Placements immobiliers | | |
|---------------------------------------------------------|--|------------------------|
| Immobilisation locatives au 31/12/2024 | | 779 007 677,27 |
| Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024 | | 779 003 222,27 |
| Cessions | | (31 425 673,80) |
| COURBEVOIE - 16-32 rue Henri Regnault | | (4 000,00) |
| PARIS - 5-9 rue Feydeau | | (14 274 160,80) |
| LYON - 92 rue de la Part Dieu | | (10 475 000,00) |
| LILLE - 19 avenue le Corbusier | | (6 672 513,00) |
| Travaux de restructuration | | 490 553,20 |
| NANTERRE - 61 avenue Jules Quentin | | 458 531,51 |
| BOULOGNE-BILLAN COURT - 43 rue Abel Gance | | 19 791,82 |
| SÈVRES - 7 avenue de la Cristallerie | | 11 188,39 |
| BOULOGNE-BILLAN COURT - 27-33 quai Alphonse le Gallo | | 1 041,48 |
| Travaux de restructuration (cessions) | | (6 795 944,92) |
| PARIS - 5-9 rue Feydeau | | (6 795 944,92) |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| Travaux immobilisés | | 75 648,39 |
| LYON - 107-109 boulevard Vivier Merle | 54 797,79 | |
| COURBEVOIE - 16-32 rue Henri Régnault | 16 358,36 | |
| NANTERRE - 5-6 esplanade Charles de Gaulle | 3 486,26 | |
| PARIS - 44-46 rue Alphonse Penaud | 982,10 | |
| LEVALLOIS-PERRET - 4 place du 8 Mai 1945 | 23,88 | |
| Renouvellements de climatisations existantes | | 1 151 468,15 |
| Sorties de climatisations (renouvellements) | | (1 151 468,15) |
| Autres variations montant | | (2 398 747,41) |
| Agencements, aménagements, installations | | (1 700 068,44) |
| Nouveaux agencements | 1 681 787,57 | |
| Agencements, aménagements et installations en cours | 1 004 753,49 | |
| Cessions d'agencements de l'exercice | (3 209 346,57) | |
| Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés | (1 177 262,93) | |
| Amortissements agencements, aménagements, installations | | 1 878 411,88 |
| Dotations de l'exercice | (941 694,23) | |
| Reprises de l'exercice | 2 820 106,11 | |
| Solde terrains et constructions locative au 31/12/2025 | | 739 127 401,17 |
| Solde immobilisations en cours au 31/12/2024 | | 4 455,00 |
| Acquisitions de VEFA | | |
| VEFA livrées au cours de l'exercice | | (4 455,00) |
| Solde immobilisations en cours au 31/12/2025 | | |
| Immobilisations locatives au 31/12/2025 | | 739 127 401,17 |
| Titres financiers contrôlés au 31/12/2024 | | 719 799 152,06 |
| Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024 | | 719 799 152,06 |
| Acquisitions | | 31 739 498,28 |
| LF AXIALYS | 3 825 157,08 | |
| LF BOIS COLOMBES | 4 142 377,92 | |
| LF CADUCÉE | 20 495,34 | |
| LF CHÂTILLON | 1 485 756,81 | |
| LF CITYSCOPE | 350 095,45 | |
| LF EDO | 3 240 803,30 | |
| LF LES VILLAGES | 1 020 542,34 | |
| LF MAILLOT 2000 | 864 673,43 | |
| LF OPEN | 4 928 449,83 | |
| LF SMART'UP | 2 290 623,40 | |
| LF VALMY | 3 015 711,36 | |
| LF VISION 17 | 721 558,13 | |
| LF WELLCOME | 1 120 626,52 | |
| ISSY SHIFT | 4 712 627,37 | |
| Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2025 | | 751 538 650,34 |
| Titres financiers contrôlés au 31/12/2025 | | 751 538 650,34 |
| Actifs d'exploitation | | |
| Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024 | | 132 833,98 |
| Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024 | | 132 833,98 |
| Fonds de roulement versés aux syndicats | 3 184,32 | |
| Fonds de roulement restitués par les syndicats | | |
| Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2025 | | 136 018,30 |
| Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2025 | | 136 018,30 |

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

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 | 46 918 | 22 467 025,88 | 16 031 331,96 | 9 383 600,00 | 2 100 289,75 | 60,00 % | 25 559 760,34 |
| LF EDO | 105 520 | 34 622 782,60 | 26 805 388,22 | 21 104 000,00 | 768 754,88 | 60,00 % | 49 742 628,61 |
| LF CAMPUS CYBER | 253 068 | 171 658 267,97 | 139 607 971,40 | 50 613 600,00 | 8 654 702,79 | 21,00 % | 53 361 381,80 |
| LF ALPHABET | 117 631 | 77 245 898,62 | 61 227 718,50 | 23 526 200,00 | 1 697 545,61 | 40,00 % | 46 645 227,20 |
| LF CADUCÉE | 25 678 | 18 289 143,08 | 16 569 589,56 | 5 135 600,00 | 339 843,00 | 20,00 % | 5 105 576,34 |
| LF WELLCOME | 83 270 | 41 721 323,27 | 37 425 532,32 | 16 654 000,00 | 1 011 226,11 | 70,00 % | 55 188 979,99 |
| LF VISION 17 | 62 145 | 50 103 124,23 | 41 615 998,85 | 12 429 000,00 | 2 609 830,40 | 40,00 % | 24 601 558,13 |
| LF BOIS COLOMBES | 101 982 | 59 800 827,49 | 41 320 964,39 | 20 396 400,00 | 2 078 208,25 | 45,00 % | 40 391 232,64 |
| LF OPEN | 100 259 | 36 357 670,01 | 29 549 063,83 | 20 051 800,00 | (2 038 107,94) | 34,99 % | 24 959 462,67 |
| LF SMART'UP | 312 504 | 44 162 842,41 | 40 963 010,74 | 31 250 400,00 | 742 248,63 | 25,00 % | 23 851 049,60 |
| LF ÉNERGIE + | 1 008 481 | 86 628 046,76 | 114 068 012,97 | 10 084 810,00 | 3 492 265,35 | 36,50 % | 60 072 105,59 |
| LF VALMY | 94 779 | 40 531 434,41 | 31 790 886,92 | 18 955 800,00 | 3 140 032,79 | 67,00 % | 54 945 137,96 |
| LF CITYSCOPE | 1 905 157 | 141 197 955,24 | 132 335 927,50 | 38 103 140,00 | 3 600 527,14 | 10,00 % | 18 917 548,89 |
| LF AXIALYS | 285 620 | 42 316 565,94 | 12 152 119,94 | 28 562 000,00 | 2 626 738,97 | 25,00 % | 24 140 832,43 |
| LF CHÂTILLON | 75 601 | 34 408 957,17 | 16 202 581,50 | 15 120 200,00 | 829 419,34 | 30,00 % | 20 058 881,89 |
| LF GRAND LYON | 305 408 | 127 349 126,97 | 101 299 666,11 | 30 540 800,00 | 4 610 938,02 | 25,00 % | 38 614 942,19 |
| LF MAILLOT 2000 | 115 542 | 62 283 155,81 | 58 916 275,06 | 11 554 200,00 | (3 588 809,15) | 27,00 % | 26 440 394,33 |
| SCI NEUILLY CRISTAL PARK | 268 444 960 | 148 561 716,90 | 122 923 739,00 | 26 844 495,95 | 11 927 593,29 | 5,09 % | 13 184 539,59 |
| PARK AZUR | 120 290 | 62 040 326,00 | 66 222 630,00 | 12 029 000,00 | (5 861 440,00) | 25,50 % | 30 671 500,00 |
| SCI ISSY SHIFT | 4 212 993 | 143 389 388,30 | 155 597 674,00 | 42 129 930,00 | (37 999 059,36) | 14,33 % | 51 686 765,57 |
| LF MALAKOFF DANTON | 76 667 216 | 61 433 354,00 | 60 905 359,00 | 7 666 722,00 | (7 399 935,04) | 30,00 % | 37 856 017,01 |
| LF MEMPHIS | 102 056 | 97 669 403,00 | 100 583 597,00 | 20 411 200,00 | 3 419 082,87 | 25,00 % | 25 543 127,57 |
| Total | | | | | | | 751 538 650,34 |

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

| | Durée des amortissements | Montant des amortissements au 31/12/2024 (euros) | Compte à compte 2025 ⁽¹⁾ (euros) | Dotations 2025 (euros) | Montant des amortissements au 31/12/2025 (euros) |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|
| Agencements, aménagements installations | 5 ans | 12 804 599,41 | (2 820 106,11) | 941 694,23 | 10 926 187,53 |

⁽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 31/12/2024 (euros) | Augmentation des charges à étaler 2025 (euros) | Compte à compte 2025 (euros) | Dotations 2025 (euros) | Montant net des charges à étaler au 31/12/2025 (euros) |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|
| Frais d'émission d'emprunts | 675 180,09 | 524 800,80 | (5 000,00) | (331 035,48) | 863 945,41 |

RELEVÉ DES PROVISIONS

| | Montant des provisions au 31/12/2024 (euros) | Dotations 2025 (euros) | Provisions utilisées ou reprises (euros) | Reprises propriétés vendues | Montant des provisions au 31/12/2025 (euros) |
|-------------------------|----------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|
| Pour gros entretiens | 1 177 123,32 | 891 871,90 | 589 179,87 | 142 079,99 | 1 337 735,36 |
| Pour risques et charges | 252 000,00 | | | | 252 000,00 |
| Pour créances douteuses | 312 375,32 | 772 241,46 | 53 702,51 | | 1 030 914,27 |
| Total | 1 741 498,64 | 1 664 113,36 | 642 882,38 | 142 079,99 | 2 620 649,63 |

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

| | |
|---------------------------------------------------------|----------------------|
| Résultat 2024 | 55 955 077,95 |
| Report à nouveau 2024 | 53 008 252,81 |
| Total distribuable | 108 963 330,76 |
| Distribution 2024 | 66 400 328,61 |
| Reconstitution du report à nouveau⁽¹⁾ | |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 42 563 002,15 |

⁽¹⁾ Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} janvier de l'exercice.

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Locataires | 2 591 063,30 |
| Locataires : factures à établir | 458 411,32 |
| Locataires : créances douteuses | 2 047 170,83 |
| Total | 5 096 645,45 |

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

| Dividendes comptabilisés | |
|--------------------------|----------------------|
| LF MALAKOFF DANTON | 1 334 009,57 |
| LF BOIS COLOMBES | 1 551 635,80 |
| LF AXIALYS | 981 173,52 |
| LF CADUCÉE | 169 172,75 |
| LF CAMPUS CYBER | 2 474 384,64 |
| LF CHÂTILLON | 1 084 056,83 |
| LF CITYSCOPE | 682 047,04 |
| LF EDO | 1 758 744,46 |
| LF ÉNERGIE + | 1 995 074,90 |
| LF GRAND LYON | 1 671 345,28 |
| LF MEMPHIS | 1 153 232,80 |
| SCI ISSY SHIFT | 1 684 770,05 |
| LF VALMY | 3 222 041,63 |
| LF LES VILLAGES | 1 931 383,34 |
| LF VISION 17 | 1 509 868,02 |
| LF WELLCOME | 2 186 345,37 |
| LF SMART'UP | 1 121 296,35 |
| Total | 26 510 582,35 |

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

| Charges à payer | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Fournisseurs factures non parvenues | 836 959,83 |
| Locataires et comptes rattachés | 86 959,27 |
| Autres dettes d'exploitation | 4 378 353,17 |
| Intérêts courus à payer | 734 339,24 |
| Total | 6 036 611,51 |

| Produits à recevoir | |
|--------------------------------|---------------------|
| Fournisseurs avoirs à recevoir | 14 137,00 |
| Locataires factures à établir | 458 411,32 |
| Autres créances d'exploitation | 3 869 143,67 |
| Intérêts courus à recevoir | 132 976,19 |
| Total | 4 474 668,18 |

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

| | |
|--------------------|-----------|
| Jetons de présence | 18 498,58 |
|--------------------|-----------|

CHARGES FINANCIÈRES

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Charges d'intérêts des emprunts | 5 113 683,30 |
| Autres charges financières | 594 845,08 |
| Total | 5 708 528,38 |

PRODUITS FINANCIERS

| | |
|------------------------------------------|-------------------|
| Autres produits financiers | 321 005,14 |
| Produits d'intérêts des comptes courants | 190 938,87 |
| Revenus des autres créances | 48,36 |
| Total | 511 992,37 |

CHARGES EXCEPTIONNELLES

| | |
|-------------------------|-------|
| Charges exceptionnelles | Néant |
|-------------------------|-------|

PRODUITS EXCEPTIONNELS

| | |
|------------------------|-------|
| Produits exceptionnels | Néant |
|------------------------|-------|

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

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. | 26 270,00 |
| 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. | 237 550,43 |
| Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives | • pour études préalable, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires 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. | 52 279,00 |
| Statuts | Modalités financières | La Française REM (en Euros) |
| Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques | Au maximum 3 % HT du coût global TTC des travaux. | 191 163,10 |
| Arbitrage | Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession. | 692 152,00 |
| 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). | |
| Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais administratifs) | 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets). | 4 078 618,26 |
| Commission de souscription | 8 % HT sur le montant, prime d'émission incluse. | 129 893,12 |

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

| | |
|--------------------------------------------|---------------|
| Cautions bancaires reçues des locataires | 3 077 902,16 |
| Cautions bancaires reçues des fournisseurs | 149 000,00 |
| Nantissements de parts sociales | 6 256 818,57 |
| Hypothèques | 94 896 960,00 |

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Appels syndics | 7 100 299,78 |
| Entretien et réparations | 3 861 330,43 |
| Primes d'assurances | 116 272,20 |
| Frais d'actes et contentieux | 20 175,81 |
| Taxes bureaux | 1 118 968,20 |
| Taxes foncières | 1 817 552,03 |
| Taxes ordures ménagères | 415 892,21 |
| Honoraires de gestion | 430 570,34 |
| Total | 14 881 061,00 |

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

| | |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Charges locatives | 1 591 444,61 |
| Assurances | 82 927,24 |
| Frais d'actes et contentieux | 173 583,66 |
| Taxes bureaux | 478 992,45 |
| Taxes foncières | 756 817,02 |
| Taxes ordures ménagères | 229 525,10 |
| Autres taxes | 120 490,62 |
| Honoraires de commercialisation et renégociation | 860 069,57 |
| Honoraires divers | 180 288,49 |
| Honoraires de gestion | 94 473,44 |
| Total | 4 568 612,20 |

COMMISSIONS DE GESTION

| | |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| Commissions de gestion SCPI | 3 233 421,48 |
| Commissions de gestion par transparence (filiales) | 845 196,78 |
| Commissions de gestion HT | 4 078 618,26 |
| Commissions de gestion soumises à TVA | |
| Prorata TVA NR | |
| TVA NR commissions de gérance Espagne ou autre | |
| Commissions de gestion exonérées de TVA | |
| Total | 4 078 618,26 |

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Jeton de présences | 18 498,58 |
| Information des associés (Bulletins trimestriels, rapports annuels, fiscalité ...) | 92 966,18 |
| Publications et annonces légales | 24 816,56 |
| Déplacements, missions, réceptions | 10 730,14 |
| Frais bancaires | 7 186,91 |
| Cotisation AMF | 8 819,16 |
| Taxes diverses – CVAE – CET | 449,45 |
| Frais actes | 4 000,00 |
| Autres charges d'exploitation | 143 616,86 |
| Total | 311 083,84 |

12 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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 (m ²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2025 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2024 (euros) |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Bureaux | | | | | | | | |
| Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE | 19/07/2012 | 40,00 % | 2 347 | CA/CO | 7 597 654,80 | 268 763,20 | 7 866 418,00 | 7 597 654,80 |
| Le Prélude 140-142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX | 13/05/2011 | 100,00 % | 8 485 | CA/CO | 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 % | | CA/CO | | | | 8 011 846,62 |
| Le Gouverneur 92 rue de la Part Dieu 69003 LYON | 12/05/2006 | 100,00 % | | CA/CO | | | | 11 838 651,15 |
| Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON | 13/11/2007 | 25,00 % | 4 203 | CA/CO | 16 694 125,00 | 388 376,68 | 17 082 501,68 | 17 060 387,86 |
| Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS | 30/09/2004 | 36,00 % | | CA/CO | | | | 21 197 037,07 |
| 106-108 rue La Boétie 75008 PARIS | 22/12/2011 | 100,00 % | 5 147 | CA/CO | 41 475 000,00 | 143 584,69 | 41 618 584,69 | 41 560 061,64 |
| 3-3 bis rue Taylor 75010 PARIS | 30/07/2004 | 100,00 % | 1 091 | CA/CO | 4 989 932,00 | 1 487 457,27 | 6 477 389,27 | 6 344 389,27 |
| Héron Building - 14 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS | 21/09/2021 | 100,00 % | 1 132 | CA/CO | 11 241 771,00 | 480 904,96 | 11 722 675,96 | 11 644 808,79 |
| Héron Building - 2/10/16/18 ^e étages 66 avenue du Maine 75014 PARIS | 09/11/2021 | 100,00 % | 3 984 | CA/CO | 41 585 000,00 | | 41 585 000,00 | 41 585 000,00 |
| Maillot 2000 - 9 ^e étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS | 05/06/2003 | 100,00 % | 1 128 | CA/CO | 5 700 000,00 | 73 805,44 | 5 773 805,44 | 5 845 608,21 |
| Maillot 2000 - 6 ^e étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS | 02/12/2019 | 100,00 % | 1 154 | CA/CO | 15 015 000,00 | 44 931,51 | 15 059 931,51 | 15 079 931,51 |
| 44-46 rue Alphonse Penaud 75020 PARIS | 20/07/2022 | 100,00 % | 2 848 | CA/CO | 25 937 139,00 | 95 946,95 | 26 033 085,95 | 26 032 103,85 |
| Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY | 03/10/2007 | 30,00 % | 2 131 | CA/CO | 6 600 000,00 | 75 989,57 | 6 675 989,57 | 6 697 486,23 |
| Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY | 29/02/2008 | 20,00 % | 1 524 | CA/CO | 5 725 915,80 | 750 758,31 | 6 476 674,11 | 6 487 725,43 |
| Le Campus zone nord 102 rue de Paris - 91300 MASSY | 16/05/2008 | 20,00 % | 2 719 | CA/CO | 14 000 000,00 | 177 869,46 | 14 177 869,46 | 14 071 264,90 |
| We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE | 27/02/2006 | 20,00 % | 6 052 | CA/CO | 37 820 430,66 | 1 443 684,21 | 39 264 114,87 | 38 810 038,36 |
| Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE | 31/08/2006 | 10,00 % | 1 915 | CA/CO | 8 745 733,78 | 4 133 856,10 | 12 879 589,88 | 12 869 596,29 |

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m ²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2025 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2024 (euros) |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Bureaux (suite) | | | | | | | | |
| Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE | 07/09/2007 | 25,00 % | 4 511 | CA/CO | 33 000 000,00 | 1 287 276,17 | 34 287 276,17 | 34 111 465,03 |
| Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 04/11/2003 | 36,00 % | 6 361 | CA/CO | 23 942 695,91 | 19 660 799,98 | 43 603 495,89 | 43 824 934,25 |
| 41-43 rue Paul Bert 92000 BOULOGNE-BILLANCOURT | 30/05/2005 | 100,00 % | 1 028 | CA/CO | 3 775 424,00 | 797 852,47 | 4 573 276,47 | 4 573 276,47 |
| Le Quintet D 77-83 rue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 30/06/2005 | 100,00 % | 4 021 | CA/CO | 17 250 943,00 | 645 073,59 | 17 896 016,59 | 17 849 333,45 |
| Wanna 43 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 24/10/2005 | 30,00 % | 2 037 | CA/CO | 17 283 706,12 | 1 325 564,21 | 18 609 270,33 | 18 589 478,51 |
| 11 à 15 avenue André Morizet 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 29/12/2021 | 100,00 % | 5 052 | CA/CO | 44 600 000,00 | | 44 600 000,00 | 44 600 000,00 |
| 96 rue Édouard Vaillant 92300 LEVALLOIS-PERRET | 22/11/2001 | 100,00 % | 2 646 | CA/CO | 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/CO | 14 929 400,00 | 405 810,39 | 15 335 210,39 | 15 328 381,26 |
| Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES | 30/06/2003 | 50,00 % | 8 538 | CA/CO | 32 204 873,79 | 17 572 866,80 | 49 777 740,59 | 49 838 011,31 |
| Watt 16-32 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE | 21/02/2019 | 20,00 % | 2 198 | CA/CO | 26 934 341,20 | 2 469 874,67 | 29 404 215,87 | 29 212 486,53 |
| Le Cap Lendit 1-7 place aux Étoiles 93000 SAINT-DENIS | 08/12/2017 | 50,00 % | 5 906 | CA/CO | 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/CO | 32 150 000,00 | | 32 150 000,00 | 32 150 000,00 |
| Total bureaux | | | 93 746 | | 565 176 669,25 | 57 018 955,92 | 622 195 625,17 | 662 076 451,27 |
| Commerces | | | | | | | | |
| 11bis et 13bis rue Carnot 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 13/09/2023 | 100,00 % | 511 | CA/CO | 3 000 000,00 | 550,00 | 3 000 550,00 | 3 000 000,00 |
| Total commerces | | | 511 | | 3 000 000,00 | 550,00 | 3 000 550,00 | 3 000 000,00 |
| Santé et éducation | | | | | | | | |
| 145 avenue Parmentier 75010 PARIS | 25/06/2020 | 100,00 % | 4 469 | CA/CO | 40 100 000,00 | | 40 100 000,00 | 40 100 000,00 |
| Campus Bellevue 20-32 rue Bellevue 75019 PARIS | 21/01/2019 | 100,00 % | 4 146 | CA/CO | 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 | CA/CO | 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 | 113 931 226,00 |
| Total général | | | 108 766 | | 682 104 655,25 | 57 022 745,92 | 739 127 401,17 | 779 007 677,27 |

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 | SCI | Quote-part détenue |
|--------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| LF MALAKOFF DANTON | 30,00 % | LF EDO | 60,00 % |
| SCI ISSY SHIFT | 14,33 % | LF ÉNERGIE + | 36,50 % |
| LF MEMPHIS | 25,00 % | LF GRAND LYON | 25,00 % |
| PARK AZUR | 25,50 % | LF MAILLOT 2000 | 27,00 % |
| LF BOIS COLOMBES | 45,00 % | LF OPEN | 34,99 % |
| LF ALPHABET | 40,00 % | LF SMART'UP | 25,00 % |
| LF AXIALYS | 25,00 % | LF VALMY | 67,00 % |
| LF CAMPUS CYBER | 21,00 % | LF LES VILLAGES | 60,00 % |
| LF CHÂTILLON | 30,00 % | LF VISION 17 | 40,00 % |
| LF CITYSCOPE | 10,00 % | LF WELLCOME | 70,00 % |
| SCI NEUILLY CRYSTAL PARK | 5,09 % | LF CADUCÉE | 20,00 % |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m ²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2025 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2024 (euros) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Bureaux | | | | | | | | |
| 55 boulevard Charles-de-Gaulle 92240 MALAKOFF | 21/07/2020 | 100,00 % | 22 883,10 | CA/CO | 132 700 000,00 | | 132 700 000,00 | 147 000 000,00 |
| TOTAL SCI LF MALAKOFF DANTON | | | 22 883,10 | | 132 700 000,00 | | 132 700 000,00 | 147 000 000,00 |
| Le Shift 25-45 rue du Colonel Pierre Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 21/01/2021 | 100,00 % | 47 212,60 | CA/CO | 405 480 000,00 | | 405 480 000,00 | 515 420 000,00 |
| TOTAL SCI ISSY SHIFT | | | 47 212,60 | | 405 480 000,00 | | 405 480 000,00 | 515 420 000,00 |
| Le Memphis 111 avenue de France 75013 PARIS | 12/12/2023 | 100,00 % | 14 415,00 | CA/CO | 136 740 854,00 | | 136 740 854,00 | 138 393 968,00 |
| TOTAL SCI LF MEMPHIS | | | 14 415,00 | | 136 740 854,00 | | 136 740 854,00 | 138 393 968,00 |
| Park Azur - Bât. A 97-105 avenue Pierre Brossollette 92120 MONTROUGE | 17/12/2019 | 100,00 % | 24 160,40 | CA/CO | 129 100 000,00 | | 129 100 000,00 | 143 900 000,00 |
| TOTAL SCI PARK AZUR | | | 24 160,40 | | 129 100 000,00 | | 129 100 000,00 | 143 900 000,00 |
| Colombia 64 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES | 27/11/2019 | 100,00 % | 10 144,60 | CA/CO | 48 300 695,58 | | 48 300 695,58 | 51 884 875,00 |
| Cityzen B 9 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES | 03/12/2019 | 100,00 % | 7 857,10 | CA/CO | 46 900 856,22 | | 46 900 856,22 | 46 483 000,00 |
| TOTAL SCI LF BOIS COLOMBES | | | 18 001,70 | | 95 201 551,80 | | 95 201 551,80 | 98 367 875,00 |
| Alphabet Rue des Messageries - rue de Bois de Colombes - 92270 BOIS-COLOMBES | 10/06/2022 | 100,00 % | 20 032,50 | CA/CO | 138 427 774,19 | | 138 427 774,19 | 135 546 460,74 |
| TOTAL SCI LF ALPHABET | | | 20 032,50 | | 138 427 774,19 | | 138 427 774,19 | 135 546 460,74 |
| Axialys 1 et 2 275-276 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS | 28/06/2019 | 100,00 % | 24 323,68 | CA/CO | 80 941 314,64 | | 80 941 314,64 | 107 231 250,00 |
| TOTAL SCI LF AXIALYS | | | 24 323,68 | | 80 941 314,64 | | 80 941 314,64 | 107 231 250,00 |
| Tour Eria 5-7, rue Bellini - 54-58 rue Arago 92800 PUTEAUX | 29/07/2022 | 100,00 % | 26 446,70 | CA/CO | 224 910 000,00 | | 224 910 000,00 | 246 680 249,99 |
| TOTAL SCI LF CAMPUS CYBER | | | 26 446,70 | | 224 910 000,00 | | 224 910 000,00 | 246 680 249,99 |
| Le Prisme 125 avenue de Paris - 92320 CHÂTILLON | 21/10/2021 | 100,00 % | 15 399,60 | CA/CO | 71 233 654,83 | | 71 233 654,83 | 86 688 000,00 |
| TOTAL SCI LF CHÂTILLON | | | 15 399,60 | | 71 233 654,83 | | 71 233 654,83 | 86 688 000,00 |
| Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL | 16/10/2017 | 100,00 % | 41 122,10 | CA/CO | 144 883 624,98 | | 144 883 624,98 | 145 522 723,96 |
| TOTAL SCI LF CITYSCOPE | | | 41 122,10 | | 144 883 624,98 | | 144 883 624,98 | 145 522 723,96 |

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m ²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2025 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2024 (euros) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Bureaux (suite) | | | | | | | | |
| Neuilly Crystal Park 62 à 64 bis boulevard Victor Hugo 92200 NEUILLY-SUR-SEINE | 30/07/2019 | 100,00 % | 39 928,00 | CA/CO | 607 115 879,80 | | 607 115 879,80 | 604 893 000,00 |
| TOTAL SCI NEUILLY CRYSTAL PARK | | | 39 928,00 | | 607 115 879,80 | | 607 115 879,80 | 604 893 000,00 |
| Edo 3 allée de Grenelle 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 19/03/2021 | 100,00 % | 10 889,20 | CA/CO | 82 990 945,72 | | 82 990 945,72 | 88 515 500,01 |
| TOTAL SCI LF EDO | | | 10 889,20 | | 82 990 945,72 | | 82 990 945,72 | 88 515 500,01 |
| Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE | 24/12/2019 | 100,00 % | 14 219,00 | CA/CO | 86 577 159,71 | | 86 577 159,71 | 88 724 878,63 |
| TOTAL SCI LF ÉNERGIE + | | | 14 219,00 | | 86 577 159,71 | | 86 577 159,71 | 88 724 878,63 |
| Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON | 11/07/2019 | 100,00 % | 11 433,00 | CA/CO | 48 548 388,10 | | 48 548 388,10 | 49 177 309,50 |
| Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON | 28/06/2019 | 100,00 % | 10 207,10 | CA/CO | 46 722 128,65 | | 46 722 128,65 | 50 501 092,93 |
| Les Jardins du Lou 60 avenue Tony Garnier 69007 LYON | 23/12/2021 | 100,00 % | 16 236,70 | CA/CO | 66 797 430,00 | | 66 797 430,00 | 81 318 830,00 |
| TOTAL SCI LF GRAND LYON | | | 37 876,80 | | 162 067 946,75 | | 162 067 946,75 | 180 997 232,43 |
| Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire 75017 PARIS | 28/06/2019 | 100,00 % | 7 572,56 | CA/CO | 115 338 458,87 | | 115 338 458,87 | 112 778 099,00 |
| TOTAL SCI LF MAILLOT 2000 | | | 7 572,56 | | 115 338 458,87 | | 115 338 458,87 | 112 778 099,00 |
| L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 28/12/2018 | 100,00 % | 9 381,00 | CA/CO | 69 804 938,16 | | 69 804 938,16 | 67 284 250,00 |
| TOTAL SCI LF OPEN | | | 9 381,00 | | 69 804 938,16 | | 69 804 938,16 | 67 284 250,00 |
| Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON | 18/04/2019 | 100,00 % | 23 215,40 | CA/CO | 123 401 923,89 | | 123 401 923,89 | 128 249 391,16 |
| TOTAL SCI LF SMART UP | | | 23 215,40 | | 123 401 923,89 | | 123 401 923,89 | 128 249 391,16 |
| Le Valmy 24-42 rue de Valmy 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS | 08/03/2021 | 100,00 % | 16 840,30 | CA/CO | 89 653 056,12 | | 89 653 056,12 | 86 248 825,00 |
| TOTAL SCI LF VALMY | | | 16 840,30 | | 89 653 056,12 | | 89 653 056,12 | 86 248 825,00 |
| Villages 3 Les Villages de l'Arche 92800 PUTEAUX | 04/03/2021 | 100,00 % | 6 765,90 | CA/CO | 52 226 021,97 | | 52 226 021,97 | 56 680 026,99 |
| TOTAL SCI LF LES VILLAGES | | | 6 765,90 | | 52 226 021,97 | | 52 226 021,97 | 56 680 026,99 |
| Vision 17 5-19 boulevard du Fort de Vaux 75017 PARIS | 06/03/2020 | 100,00 % | 10 096,90 | CA/CO | 105 980 768,25 | | 105 980 768,25 | 102 354 809,97 |
| TOTAL SCI LF VISION 17 | | | 10 096,90 | | 105 980 768,25 | | 105 980 768,25 | 102 354 809,97 |
| Le Wellcome 172 et 174 boulevard Camélinat - 8 à 16 rue Paul Vaillant Couturier 92240 MALAKOFF | 12/07/2022 | 100,00 % | 14 256,80 | CA/CO | 87 599 980,45 | | 87 599 980,45 | 87 412 073,00 |
| TOTAL SCI LF WELLCOME | | | 14 256,80 | | 87 599 980,45 | | 87 599 980,45 | 87 412 073,00 |
| Santé et éducation | | | | | | | | |
| 94 rue Broca 75013 PARIS | 20/09/2022 | 100,00 % | 974,60 | CA/CO | 9 109 799,98 | | 9 109 799,98 | 9 330 999,99 |
| 10 rue Armand Moisant 75015 PARIS | 20/09/2022 | 100,00 % | 254,20 | CA/CO | 1 652 400,01 | | 1 652 400,01 | 1 709 250,00 |
| 12 rue Armand Moisant 75015 PARIS | 20/09/2023 | 100,00 % | 2 414,80 | CA/CO | 25 428 599,98 | | 25 428 599,98 | 25 068 999,98 |
| Total SCI LF CADUCÉE | | | 3 643,60 | | 36 190 799,97 | | 36 190 799,97 | 36 109 249,97 |

13 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 civile de placement immobilier LF Grand Paris Patrimoine 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Changement de méthodes comptables ».

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 « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement 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 réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

13 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 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 civile de placement immobilier 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 société de gestion, 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 civile de placement immobilier 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 22 mai 2026

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

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

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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 et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2025 :

| 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. | 26 270,00 |
| Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations | Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> • 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. | 237 550,43 |
| Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives | <ul style="list-style-type: none"> • pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires 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. | 52 279,00 |

CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 18 DES STATUTS, LA SOCIÉTÉ DE GESTION LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS EST HABILITÉE À RECEVOIR LES RÉMUNÉRATIONS SUIVANTES

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 2025 s'élève à 4 078 618,26 € HT.

Commission de souscription

Elle correspond à un montant de 8 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, se répartissant comme suit :

- 1,25 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque part souscrite prélevé sur la prime d'émission, au titre de la recherche des capitaux,
- 6,75 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque part souscrite prélevé sur la prime d'émission, au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2025 s'élève à 129 893,12 €.

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 de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2025 s'élève à 692 152 € HT.

Aucune commission d'acquisition n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2025.

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 191 163,10 € HT au titre de l'exercice 2025.

Paris La Défense, le 22 mai 2026

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

14 / ANNEXE RTS SFDR

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

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

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

Objectif d'investissement durable

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

Oui

Non

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : 96,7%

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

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

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

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

ayant un objectif environnemental 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**



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.

Pour l'exercice 2025 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 5,6 kgeqCO₂/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM¹ établie à 15,6 kgeqCO₂/m²/an pour un portefeuille comparable.

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

¹ Pour fixer ce seuil annuel, le Fonds utilise la version 2.03 des trajectoires du CRREM, mise à jour le 06/03/2024

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

En 2025, 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 parties communes 100% des parties privatives | 0% | 71% |
| Données recalculées (extrapolation) | 100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives | 30% | 5% |
| Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1) | N.A. | 50% | 22% |
| 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 2025, 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 2025, 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 | 2025 |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Émissions de CO ₂ | 10,8 kgeqCO ₂ /m ² /an | 10,1 kgeqCO ₂ /m ² /an | 8,0 kgeqCO ₂ /m ² /an | 6,8 kgeqCO ₂ /m ² /an | 5,6 kgeqCO ₂ /m ² /an |
| Indice de fiabilité du fonds ² | 84% | 84% | 85% | 85% | 86% |

Sur quatre ans, les émissions de moyennes du Fonds baissent de 48%, dont 18% sur la seule année 2025. Ces bons résultats s'expliquent par la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes dans le cadre de la labélisation ISR du Fonds.

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 liés aux principales incidences négatives des actifs immobiliers, tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure

² L'indice de fiabilité du fonds correspond à la moyenne des indices de fiabilité des actifs, pondéré par la surface des actifs

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 à 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'actifs 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 2025, 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, (iii) 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 2025, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 74,1%.

Intensité de consommation d’énergie

En 2025, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie finale, est de 114 kWh_{EF}/m²/an. Cette performance est à comparer au benchmark de l’Observatoire de l’Immobilier Durable (OID), pour un portefeuille similaire, de 134 kWh_{EF}/m²/an.

Emissions de gaz à effet de serre

En 2025, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d’énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s’établissait à 5,6 kg_{eq}CO₂/m²/an. Cette performance est à comparer au benchmark de l’Observatoire de l’Immobilier Durable (OID), pour un portefeuille similaire, de 11,5 kg_{eq}CO₂/m²/an.

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

En 2025, 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 : 01/01/2025-31/12/2025

| Investissements les plus importants | Secteur | % d’actifs | Pays |
|-------------------------------------|---------|------------|--------|
| 106_108 La Boétie (Paris) | Bureaux | 5,9% | France |
| Shift (Issy les Moulineaux) | Bureaux | 3,9% | France |
| Wellcome (Malakoff) | Bureaux | 3,8% | France |
| Valmy (Montreuil) | Bureaux | 3,8% | France |
| Alphabet (Bois Colombes) | Bureaux | 3,5% | France |
| Edo (Issy les Moulineaux) | Bureaux | 3,1% | France |
| Parmentier (Paris) | Ecole | 3,0% | France |
| Eria (La Défense) | Bureaux | 3,0% | France |
| Ampère E+ (La Défense) | Bureaux | 2,8% | France |
| Vision 17 (Paris) | Bureaux | 2,7% | France |



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

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

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

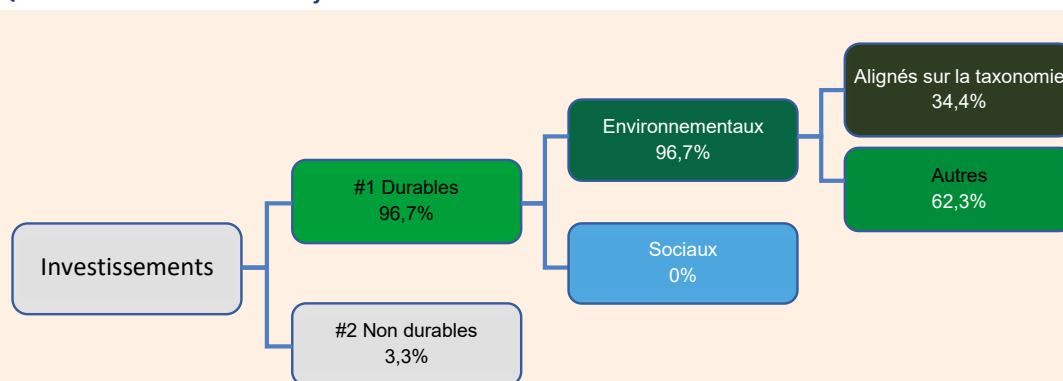
En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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

Les **activités transitoires** sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone et qui entre autres ont des niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant à la meilleure performance.

Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2025, ce qui correspond à 96,7% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

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



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

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 34,4%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2024 à 3,7%.

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 34,4%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2024 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 44,9%.

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 30,4%

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’UE³?

- Oui
- Dans le gaz fossile Dans l’énergie nucléaire
- Non

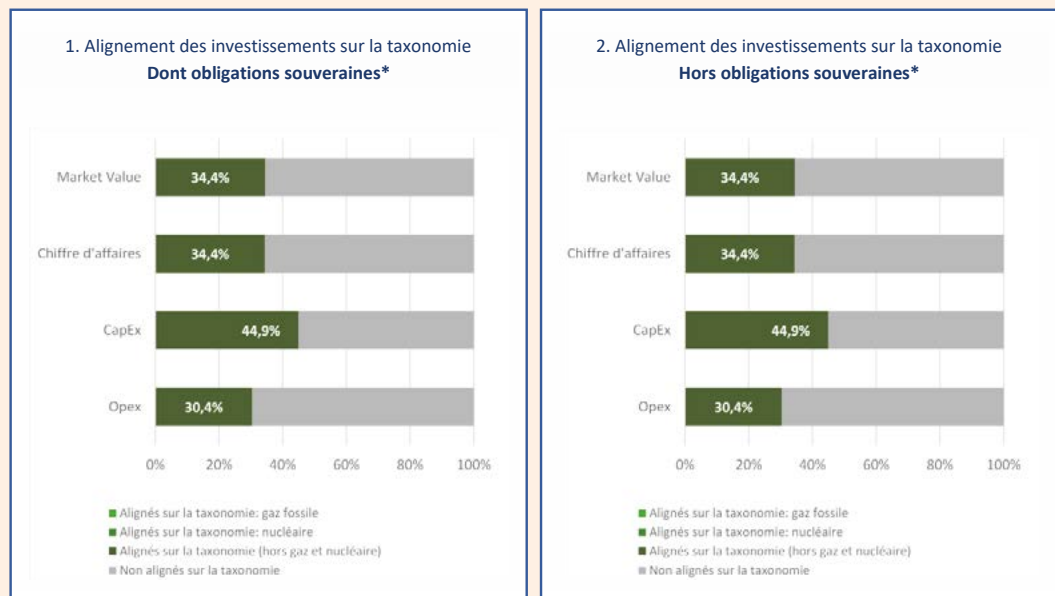
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

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

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

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

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



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

Le Fonds n’investit pas dans des obligations souveraines

³ 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 alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

| Alignement sur la Taxonomie | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Indicateur Valeur de Marché | 22,8% | 35,4% | 31,9% | 34,4% |
| Indicateur Chiffre d'Affaires | 26,4% | 33,1% | 24,5% | 34,4% |
| Indicateur Capex | 0% | 0% | 89,8% | 44,9% |
| Indicateur Opex | NA | NA | 30,3% | 30,4% |

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 62,3%.

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 2025. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.
- des actifs immobiliers livrés en cours d'année pour lesquels le Fonds n'a pas de données d'exploitation suffisante pour analyser leur alignement sur l'objectif d'investissement durable environnemental. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.



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

L'objectif d'investissement durable du Fonds vise à aligner ses émissions de GES avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM. Cela revient à mener une politique de réduction des émissions de GES de manière systématique sur l'ensemble des actifs du Fonds. La réduction des émissions de GES peut être atteinte en prenant des mesures visant à réduire les consommations d'énergie de l'actif ainsi qu'en décarbonant les sources d'énergie.

Le Fonds a renouvelé son label ISR le 26 décembre 2023. A ce titre, il procède, avant chaque acquisition à une analyse des critères ESG réalisée par des bureaux d'études environnementaux externes. Ces audits génèrent des notes qui sont mises à jour annuellement. La première note (qui découle de l'audit initial) décide de l'affectation de l'actif à la poche BIC ou la poche BIP pour la durée de vie du label. Si l'actif a une note E+S+G supérieure à la note seuil, il est affecté à la poche BestIn-Class (BIC). Le Fonds prend l'engagement de maintenir à minima sa note initiale.

Si l'actif a une note inférieure à la note seuil, il est affecté à la poche Best-In-Progress (BIP). Le Fonds prend l'engagement de définir un plan d'amélioration lors de son acquisition qui lui permettra d'atteindre une note cible.

Le déploiement du plan d'amélioration des caractéristiques durables des actifs est confié aux équipes d'Asset Management, sous le contrôle du département Recherche et ISR immobiliers et du comité ISR.



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

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

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

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable



La Française 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