



# LF GRAND PARIS PATRIMOINE

## UNE SCPI QUI VISE À INVESTIR SUR PARIS ET SA RÉGION

- Prenez part à l'un des projets urbains les plus importants d'Europe
- Participez indirectement par votre investissement à la transformation immobilière de l'agglomération parisienne lui permettant de se relancer dans la compétition des mégapoles internationales d'excellence
- Engagez-vous dans une démarche durable au travers d'actifs bénéficiant d'une amélioration continue de leur positionnement responsable
- Investissez dans des immeubles situés dans des zones identifiées par nos équipes comme ayant un fort potentiel économique, proches des réseaux de transport



**LA FRANÇAISE**  
INVESTING TOGETHER

La SCPI est un produit offrant une faible liquidité et présentant un risque de perte en capital, de concentration géographique, d'absence de garantie de revenus



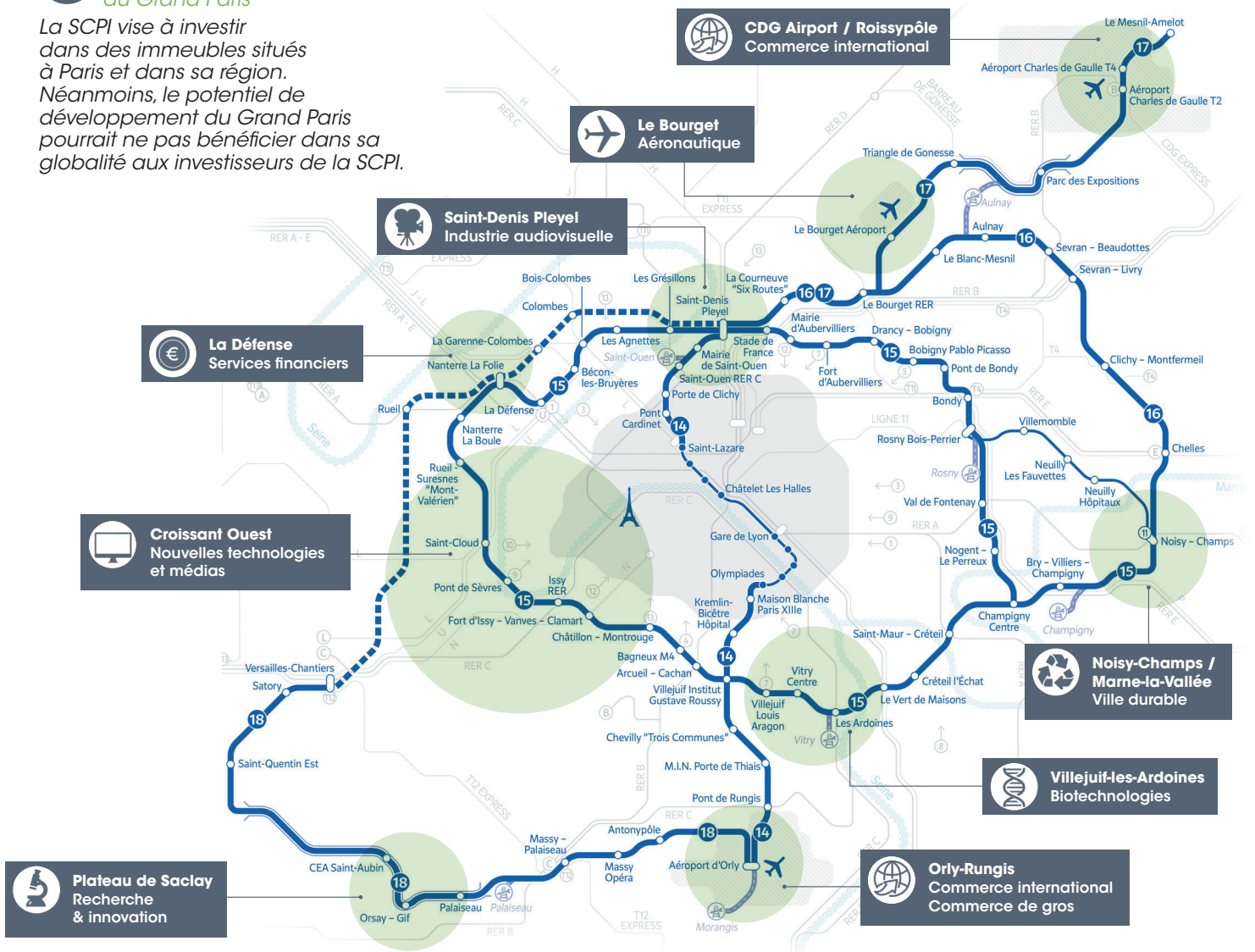
# LE GRAND PARIS :

## un projet de grande ampleur

Le projet du Grand Paris regroupe 9 grands pôles d'activité identifiés, interconnectés par un nouveau réseau de transport public. Il devrait favoriser une dynamique économique et mettre en lumière Paris et sa région.

**i** La SCPI LF Grand Paris Patrimoine et le projet du Grand Paris

La SCPI vise à investir dans des immeubles situés à Paris et dans sa région. Néanmoins, le potentiel de développement du Grand Paris pourrait ne pas bénéficier dans sa globalité aux investisseurs de la SCPI.



### LE GRAND PARIS EN CHIFFRES<sup>1</sup>

**35** Mds€  
d'investissements

**68**  
nouvelles gares

**200 km**  
de nouvelles  
lignes de métro  
100% automatiques

**70 000**  
nouveaux  
logements par an

**800 000**  
emplois  
supplémentaires

**JO 2024** : une dynamique  
amplifiée par l'attribution des jeux

<sup>1</sup> source, Société du Grand Paris - 2018



# Une politique D'INVESTISSEMENT DURABLE

Le monde change. Les risques environnementaux et sociétaux se multiplient et les initiatives pour y faire face aussi. A La Française, notre objectif est d'être porteur de solutions. Nous adaptons pour cela les actifs immobiliers au regard des transitions nécessaires du fait du changement climatique et des défis sociétaux pour que notre patrimoine tertiaire et résidentiel réponde aux tendances de demain.

Pour la SCPI LF Grand Paris Patrimoine, l'intégration des critères extra-financiers dans sa politique de sélection et de gestion de ses actifs, se structure autour des 5 objectifs suivants qui participent à l'atteinte de l'objectif de protection de la valeur des actifs du fonds :

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>ENVIRONNEMENTAL</b></p> <p><b>1</b> La réduction de l'empreinte carbone de notre portefeuille</p> <p><b>2</b> La progression de la résilience de notre portefeuille face aux risques climatiques</p> | <p><b>SOCIAL</b></p> <p><b>3</b> La progression des mobilités douces</p> <p><b>4</b> L'amélioration de la connectivité de nos immeubles</p> | <p><b>GOVERNANCE</b></p> <p><b>5</b> La sensibilisation des parties prenantes pour fédérer l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement autour de notre démarche ESG</p> |
|--|---|---|

## UNE DOUBLE APPROCHE "BEST-IN-CLASS" (ACTIFS LES MIEUX NOTÉS) ET "BEST-IN-PROGRESS" (ACTIFS EN AMÉLIORATION CONTINUE)



La Française a développé une matrice lui permettant de donner une note extra-financière à ses actifs, une évaluation minimale est effectuée sur chaque actif avec un seuil fixé à 60 %. Pour ce faire, les acquisitions feront l'objet d'une analyse ESG annuelle qui pourra être confiée à un bureau d'étude spécialisé externe. A ce titre :

- le pilier environnemental représentera entre 30 % et 60 % de la notation ESG,
- le pilier social représentera entre 20 % et 50 % de la notation ESG,
- le pilier gouvernance représentera entre 20 % et 30 % de la notation ESG.

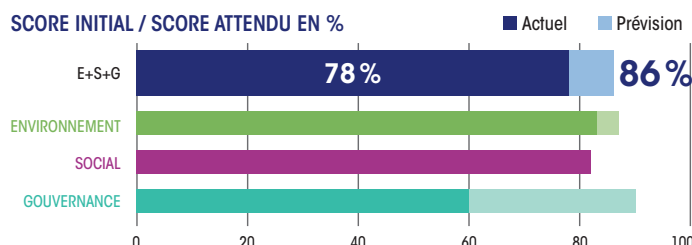
## EXEMPLE DE NOTATION D'UN ACTIF "BEST IN CLASS" ET D'UN ACTIF "BEST IN PROGRESS"

### AMPÈRE E+

34-40, rue Henri Regnault - Courbevoie

Axes d'amélioration :

- Renforcement de l'utilisation d'énergie renouvelable
- Établissement de la cartographie des risques climatiques physiques
- Mise en œuvre d'un plan de formation des collaborateurs La Française
- Sélection des fournisseurs selon les critères ESG
- Informers les occupants des résultats de la stratégie ISR

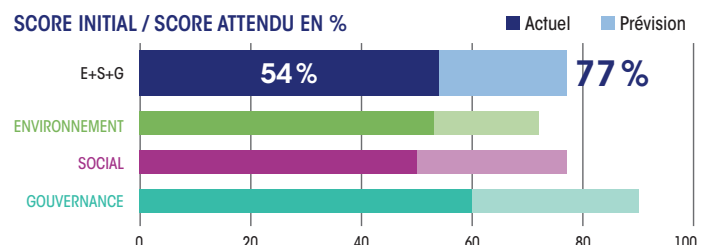


### PARK AZUR

97, avenue Pierre Brossolette - Montrouge

Plan d'amélioration à 3 ans :

- Utilisation d'énergie renouvelable
- Suivi et optimisation des consommations d'énergie et d'eau
- Réalisation de la cartographie des risques climatiques physiques
- Mise en œuvre d'un plan de développement de la biodiversité
- Contrôle de la qualité de l'eau et de l'air
- Installation de bornes de recharge pour voitures électriques
- Installation de la fibre
- Sensibilisation des occupants (guides d'utilisation, ateliers pédagogiques)
- Mise en œuvre d'un plan de formation des collaborateurs La Française
- Sélection des fournisseurs sur des critères ESG
- Informers les occupants des résultats de la stratégie ISR



# LES CARACTÉRISTIQUES

## de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine



BUREAUX



COMMERCES



RÉSIDENCES  
GÉRÉES



HÔTELLERIE

SOCIÉTÉ DE GESTION	LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS
Date de création	13/10/1999 (anciennement La Française Pierre)
Capitalisation (30/09/2020)	1 040 906 220 €
Prix de souscription	310 €
Minimum de 1 <sup>ère</sup> souscription des associés	10 parts pour une première souscription
Durée de placement recommandée	9 ans
Délai de jouissance	Le 1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>e</sup> mois qui suit le mois de souscription
Fréquence de distribution	Trimestrielle
Commission de souscription	8 % HT maximum (soit 9,6 % TTC*)
Commission de gestion	10 % HT maximum (12 % TTC*) du montant HT des produits locatifs et financiers nets encaissés
Commission d'acquisition ou de cession immobilière	<ul style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.</li> </ul>
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	3 % HT max. (soit 3,6 % TTC*) du montant TTC des travaux réalisés.
Expert immobilier	Auguste Thouard Expertise
Dépositaire	Caceis Bank
Commissaire aux comptes	Deloitte et Associés
Patrimoine au 30/09/2020	<p><b>Répartition sectorielle</b> (valeur vénale)</p> <p>97,56 % Bureaux 2,44 % Résidences gérées</p>
	<p><b>Répartition géographique</b> (valeur vénale)</p> <p>28,73 % Paris 60,52 % Île-de-France 10,75 % Régions</p>

### Politique d'investissement

La SCPI a pour objectif une distribution régulière de revenus aux associés en constituant, directement ou indirectement, un patrimoine de biens immobiliers composé d'actifs situés en Ile-de-France (Paris/Région parisienne) et à titre accessoire d'actifs situés en France, en régions, dans les grandes aires urbaines de plus de 300 000 habitants.

Le patrimoine sera composé à 75 % au moins de locaux de bureaux et de commerces, et d'au plus 25 % de locaux logistiques, hôteliers, de résidences de services gérées ainsi que, d'autres typologies d'actifs immobiliers dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial.

La SCPI prend en compte des critères extra-financiers dans ses politiques de sélection et de gestion des actifs afin de protéger leur valeur actuelle et future au regard de leurs caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance. La SCPI poursuit une approche en amélioration de note. Pour ce faire, les acquisitions feront l'objet d'une analyse ESG annuelle qui pourra être confiée à un bureau d'étude spécialisé externe.

La note d'information de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine a reçu le visa AMF : SCPI n°18-25 en date du 21/08/2018. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément de l'AMF n°GP-07000038 du 26 juin 2007.

Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'AMF, le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.

\* Au taux de TVA de 20 % actuellement en vigueur

# LA SCPI

## brièvement

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est une société qui gère et détient un portefeuille d'immeubles à usage locatif pour le compte d'épargnants, appelés « associés ». Chacun peut y investir à hauteur de sa capacité, comptant ou à crédit, et devenir ainsi indirectement et collectivement « propriétaire » de biens immobiliers. Il s'agit là d'un placement à long terme.



- L'accès indirect au marché de l'immobilier
- La diversification patrimoniale à travers la constitution d'un capital immobilier pour une mise de fonds calibrée selon sa capacité d'investissement
- Un potentiel de complément de revenus et de plus value
- La mutualisation des risques immobiliers par la nature des différents immeubles investis
- L'absence de souci de gestion, en contrepartie de frais de gestion
- La déductibilité des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers, en finançant l'opération à crédit.
- Le risque de perte en capital, et de faible liquidité comparé aux actifs financiers
- Le risque de concentration géographique
- L'absence de garantie de revenus
- Une durée de placement recommandée de 9 ans
- L'absence de garantie de revenus et de capital ne dispense l'associé de ses obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.



### AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur ou risque de concentration géographique, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers.

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,

- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement. Les caractéristiques d'endettement sont précisées dans le paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.



# LA FRANÇAISE :

## une expertise établie sur Paris et sa région

HUB | LEVALLOIS-PERRET



Exemples d'investissements réalisés par La Française pour le compte de ses SCPI - ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions

VISION 17 | PARIS



Créée en 1975 et forte de ses 3 millions de m<sup>2</sup> sous gestion, La Française, leader<sup>2</sup> en SCPI est un acteur historique de la gestion d'actifs immobiliers. Son patrimoine majoritairement francilien lui confère une profonde connaissance du marché du Grand Paris.

Forte de son expérience et de sa connaissance du marché et plus spécifiquement des projets de développement du Grand Paris, La Française analysera les opportunités d'investissements à saisir dès à présent et pouvant bénéficier d'un fort potentiel de création de valeur dans les années à venir.

### LA FRANÇAISE DANS LE GRAND PARIS, EN QUELQUES CHIFFRES<sup>3</sup>



#### BUREAUX & COMMERCES

**+ 500**  
immeubles sous gestion

**1,5**  
million de m<sup>2</sup>

**6**  
milliards d'euros



#### RÉSIDENTIEL

**2 600**  
lots sous gestion

**900**  
millions d'euros

<sup>2</sup> source IEIF - 2019 en capitalisation <sup>3</sup> patrimoine géré par La Française REM - décembre 2018

Les changements majeurs liés aux défis environnementaux et sociétaux sont autant d'opportunités de reconsidérer l'avenir. Les nouveaux leviers identifiés constitueront la croissance et la performance financière de demain. C'est dans cet esprit que Le Groupe La Française, société de gestion, forge ses convictions d'investissement et conçoit sa mission.

Organisé autour de 2 piliers que sont les « actifs financiers » et les « actifs immobiliers », La Française déploie un modèle multi-boutiques auprès d'une clientèle institutionnelle et patrimoniale en France et à l'international.

Convaincu des profondes transformations inhérentes à un monde plus digitalisé et connecté, le groupe a créé une plateforme d'innovation qui vient fédérer les nouvelles activités identifiées comme des business clés pour demain.

La Française gère 50 milliards d'euros d'actifs à travers ses implantations à Paris, Francfort, Hambourg, Londres, Luxembourg, Madrid, Milan, Genève, Stamford (CT, USA), Hong Kong, Séoul et Singapour. (30/06/2020)

La Française est une filiale de la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe (CMNE). Rating Standard & Poors : Moyen Long Terme : A / Court terme : A-1 / Perspective LT : stable.



[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

128 boulevard Raspail 75006 Paris - France - Tél. +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax +33 (0)1 44 56 11 00  
399 922 699 RCS PARIS