LF Grand Paris Patrimoine

Le Grand Paris durable by La Française

Une SCPI accessible dès 218*

Risque de perte en capital, de liquidité et de variation des revenus potentiels. Durée de placement recommandée : 9 ans

COMMUNICATION À CARACTÈRE PROMOTIONNEL DESTINÉE AUX CLIENTS NON PROFESSIONNELS AU SENS DE LA DIRECTIVE MIF.

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

*Equivalent à une part.
Le label ISR ne garantit pas la performance du fonds. Charte ISR et codes de transparence disponibles sur www.la-francaise.com
Les références à des classements passés ne préjugent pas des classements à venir. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.

Octobre 2025

Investir dans l'immobilier durable & innovant au cœur du Grand Paris

Au XIXe siècle, Paris est devenue une métropole capable de rivaliser avec Londres en regroupant ses communes voisines : Auteuil, Passy et les Batignolles. Depuis 2008, elle ambitionne de rivaliser avec les plus grandes métropoles mondiales telles que Tokyo et New-York avec le plus ambitieux projet d'infrastructures jamais réalisé en Europe, le Grand Paris. Il vise à mutualiser les ressources de ses territoires pour répondre aux enjeux de développement de l'activité économique, de logements et de transition énergétique. La colonne vertébrale de ce projet est le Grand Paris Express, qui inclut la création de nouvelles lignes de métro (15, 16, 17 et 18) et le prolongement des lignes 11 et 14.

Ces développements ouvrent la voie à l'émergence de zones économiques, à la fois plus accessibles et plus attractives, renforçant l'attractivité du marché immobilier en Île-de-France. Afin de saisir ce potentiel de création de valeur sur le long terme de ce projet, La Française REM vous propose d'investir dans la SCPI LF Grand Paris Patrimoine. Elle investit dans des actifs modernes et adaptés aux nouveaux usages, dans des zones stratégiques du Grand Paris, tout en respectant les enjeux environnementaux et sociaux.

En effet, LF Grand Paris Patrimoine répond aux besoins de ses locataires en contribuant au développement d'un immobilier durable. Labelisée ISR et classée article 9 du règlement SFDR, elle s'engage à améliorer les caractéristiques environnementales de son patrimoine tout en luttant contre le réchauffement climatique. L'engagement de ses collaborateurs, de ses partenaires externes et de ses locataires, lui ont notamment permis de renouveler ce label fin 2023 pour trois années supplémentaires.

Investir dans LF Grand Paris Patrimoine aux côtés de La Française REM, société de gestion historique, c'est donc investir dès maintenant dans un projet urbain exceptionnel et participer à la construction d'un futur respectueux des générations à venir.

Philippe DEPOUX
Président de La Française Real Estate Managers

LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Projet d'ampleur incontournable

Investir dans les zones à potentiel de création de valeur liés au projet du Grand Paris Express

Objectif de rendement 2025

4,90 - 5,10%
Taux de distribution[1] cible* 2025

SCPI durable & engagée

Une SCPI labélisée ISR afin de protéger la valeur de son patrimoine aujourd'hui et demain

***Le résultat présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Performance prévisionnelle basée 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. Les scénarios de performance envisagés sont disponibles dans la Documentation d'Information Clés (DIC), disponible sur le site www.la-francaise.com ou sur demande. Le potentiel de développement du Grand Paris pourrait ne pas bénéficier dans sa globalité aux investisseurs de la SCPI. Le label ISR ne garantit pas la performance du fonds. Charte ISR et codes de transparence disponibles sur www.la-francaise.com.** [1]Le TD (Taux de distribution) est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Source La Française : 30/09/2025.

INVESTISSEZ DANS UN PROJET EXCEPTIONNEL & DURABLE

La SCPI LF Grand Paris Patrimoine investit dans les zones à potentiel de création de valeur liés au projet du Grand Paris Express en conjuguant durabilité et performance, permettant aux investisseurs :

- de devenir indirectement propriétaires d'immeubles **modernes et adaptés aux nouveaux usages**,
- de s'engager dans une **démarche durable** en favorisant une sélection et une gestion responsable des immeubles,
- d'obtenir de **potentiels revenus complémentaires**.

Alphabet
Bois-Colombes (92)
Bureaux | 13 300 m²

LF Grand Paris Patrimoine vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers composé d'actifs (bureaux, commerces, logistiques, hôteliers, résidences gérées, etc.) situés en Île-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.

À l'investissement, elle sélectionne les actifs en fonction des critères suivants :

- Des marchés locatifs où la **demande est forte et l'offre adaptée** aux besoins
- Une **diversité** des locataires et des secteurs d'activités
- Une démarche prenant en compte les **aspects sociaux & environnementaux**

LE GRAND PARIS, C'EST QUOI ?

L'objectif du Grand Paris est de mutualiser les ressources de ses territoires pour répondre à 4 enjeux majeurs : le développement de l'activité économique, la modernisation & le prolongement du réseau de transport, la transition énergétique et la construction de nouveaux logements.

La colonne vertébrale de ce projet est le Grand Paris Express, le nouveau métro qui va faciliter les déplacements de banlieue à banlieue.

68 nouvelles gares

15 16 17 18

Nouvelles lignes

11 14

Prolongement de lignes

Le potentiel de développement du Grand Paris pourrait ne pas bénéficier dans sa globalité aux investisseurs de la SCPI.

Donner du sens à son épargne, avec une démarche immobilière durable

LF Grand Paris Patrimoine est **labélisée ISR** et intègre des critères extra-financiers avec 5 objectifs répartis en 3 catégories : Environnemental, Social & Gouvernance. Pour ce faire, la SCPI réalise :

- une sélection rigoureuse des investissements à l'acquisition : audit ESG et définition d'objectifs de réduction des consommations
- une gestion durable de son patrimoine : amélioration des caractéristiques environnementales et sociales, suivi des trajectoires de décarbonation, conservation et protection de la biodiversité

Welcome
Malakoff (92)
Bureaux | 14 200 m²

Photos non contractuelles.
Les exemples d'investissements donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Le Label ISR ne garantit pas la performance financière du fonds.

UN PATRIMOINE & DES LOCATAIRES DE QUALITÉ

Investir dans LF Grand Paris Patrimoine, c'est devenir indirectement et collectivement propriétaire d'un patrimoine composé d'immeubles de santé en France & en Europe.

58 immeubles*

233 119 m²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE & SECTORIELLE

Bureaux	92%
Santé & éducation	7,5%
Commerces	0,5%
Île-de-France	68%
Paris	26%
Régions	6%

Wood E
Pantin (93)
Enseignement supérieur | 5 700 m²

TAUX D'OCCUPATION & ÉTAT LOCATIF

Au-delà de la qualité du patrimoine et de sa diversification sectorielle et géographique, plusieurs indicateurs liés à l'état locatif de la SCPI permettent d'évaluer sa bonne gestion.

84,7% **Taux d'occupation physique¹**

91,6% **Taux d'occupation financier²**

83,3%	Locaux occupés
8,1%	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0%	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,2%	Locaux vacants sous promesse de vente
8,4%	Locaux vacants en recherche de locataire

205 **baux directs & indirects**

24 250 156€
Total des loyers encaissés en 2025

***La SCPI est détentrice de parts d'une société civile immobilière (SCI), propriétaire des ensembles immobiliers présentés.**
Source des données de la SCPI - La Française: 30/09/2025. [1] Le TOP (Taux d'occupation physique) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. [2] Le TOF (Taux d'occupation financier) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le W
Nanterre (92)
Bureaux | 3 260 m²

Photos non contractuelles. Les exemples d'investissements donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

PERFORMANCES

La performance d'une SCPI est liée à deux potentielles sources de revenus : les loyers et les plus-values à la revente des immeubles, le cas échéant. Le TRI[1] (Taux de rentabilité interne) et le TD[2] (Taux de distribution) sont des indicateurs qui permettent d'analyser la performance d'une SCPI.

3,18% **TRI[1] 10 ans (2014– 2024)** **–16,21%** **PGA[3]**

4,40% **TD[2] 2024 représentant 13,53€/part[4]**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Historique des performances[2]

2018	2019	2020	2021	2022	2023
4,14%	4,28%	4,41%	4,53%	4,53%	4,53%

La SCPI La Française Pierre est devenue LF Grand Paris Patrimoine le 1er juillet 2018 et vise depuis à investir sur le projet du Grand Paris. Toute comparaison avec les performances des années antérieures est donc peu significative.

Risque de perte en capital

Risque de variabilité des revenus potentiels

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

1 069 M€
Capitalisation

14 684
Associés

218 €
Prix de part

FR0014006MH1
Code ISIN

200,56 €
Valeur de retrait

31,85%
Situation d'endettement bancaire

1er jour du mois
suivant le mois de souscription
Délai de jouissance

Source des données de la SCPI - La Française : 30/09/2025.

[1]TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais, avec à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période. [2]Depuis 2021, le TD (Taux de distribution) est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Ancienne méthode de calcul, le TDVM (Taux de distribution sur la valeur de marché) correspondant au dividende annuel brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. [3]PGA (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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. [4]Avec fiscalité. [5]HT : Hors Taxes et TTC : Toutes Taxes Comprises

FRAIS

Commission de souscription 8% HT[5] max. soit 9,6% TTC[5] (incluse dans le prix de souscription).

Commission de gestion 10% HT max. soit 12% TTC du montant hors taxes des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la société.

Commission acquisition/cession 1,25% HT soit 1,50% TTC max. du prix (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, ou, en cas d'acquisition ou de cession de droits sociaux de sociétés détenant les actifs, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix des droits sociaux. La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Commission de suivi/pilotage travaux 3% HT soit 3,60% TTC max. du montant TTC des travaux réalisés.

Avant toute souscription à la SCPI, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.la-francaise.com.

LE SAVIEZ-VOUS ?

LF Grand Paris Patrimoine est **classée en article 9 au sens du règlement Disclosure (SFDR) et poursuit un objectif de lutte contre le réchauffement climatique.** Elle prend également en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Tous les détails sont disponibles dans la note d'information de la SCPI disponible au lien suivant : www.la-francaise.com

SFDR (Sustainable Finance Disclosure) : le règlement européen (UE) 2019/2088 a pour objectif d'harmoniser et de renforcer les obligations de transparence applicables aux acteurs qui commercialisent certains produits financiers.

PAI (Principales Incidences Négatives) : 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.

UNE SOLUTION D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Epargner consiste à **investir une somme d'argent** afin de répondre à différents besoins :

- Constituer, transmettre un capital
- Bénéficier de potentiels revenus complémentaires (retraite, patrimoine, aide des proches, héritage, etc.)
- Mettre de côté pour un projet de vie cohérent (études des enfants, achat dans l'immobilier, etc.)
- Prévoir des réserves en cas de coup dur (accident, santé, perte d'emploi, etc.)

UNE SCPI, C'EST QUOI ?

Une **Société Civile de Placement Immobilier** est un produit financier permettant de faciliter l'accès à l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, logistique, santé, éducation, etc.). En contrepartie de frais annuels, la **gestion est entièrement assurée par une société de gestion**, telle que La Française Real Estate Managers.

C'est un placement collectif : chacun peut y investir à hauteur de sa capacité et devenir ainsi **indirectement et collectivement «propriétaire» d'immeubles.**

1. Les **épargnants** achètent des parts de SCPI et deviennent associés (mode d'acquisitions : au comptant, à crédit, en démembrement*, en assurance-vie, en versement programmé ou en réinvestissement de distribution).
2. La **SCPI** est quotidiennement gérée par une société de gestion, qui achète des immeubles et s'occupe de la gestion immobilière et locative.
3. Le **patrimoine** génère des potentiels loyers et d'éventuelles plus-values à la revente des immeubles. Les revenus sont redistribués de manière trimestrielle aux associés.

- Risque de perte en capital
- Risque de variabilité des revenus potentiels
- Produit non coté présentant une liquidité moindre
- Durée de placement recommandée : 9 ans

*En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, santé, etc.) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte en capital, risque de variabilité des revenus, capital investi non garanti, risque de contrepartie, risque de marché, risque de liquidité, risque lié à la gestion discrétionnaire et risque lié à l'endettement. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans. La SCPI peut recourir à l'endettement. 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. Avant toute souscription à la SCPI, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site internet www.la-francaise.com. Source : La Française 30/09/2025

[1]ASPIM, 30/09/2025 La Française Real Estate Manager leader en termes de capitalisation des SCPI. Les références à des classements passés ne préjugent pas des classements à venir. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.

LA FRANÇAISE REM, UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE

L'un des acteurs incontournables de l'immobilier collectif[1]

26,8 Mds € d'encours

3 pôles en Europe
France, Allemagne et Royaume-Uni

+200 experts
en gestion & investissement

+1 900 actifs immobiliers
& **+6 000** locataires

*Une société du groupe La Française, pôle d'expertise de gestion d'actifs de **Crédit Mutuel Alliance Fédérale**.*

Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens de la directive MIF.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF No GP-07000038 du 26/06/2007 et a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61UE en date du 24/06/2014 - www.amf-france.org. La SCPI LF Grand Paris Patrimoine a reçu le visa AMF SCPI n°18-25 en date du 21 août 2018. La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR sous le n° 18673 - www.acpr.banque-france.fr ; et enregistré à l'ORIAS sous le n° 13007808 le 4 novembre 2016, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Île-de-France sous le n° CPI 7501 2016 000 010432 - Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce.

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale