



# 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
- 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**

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



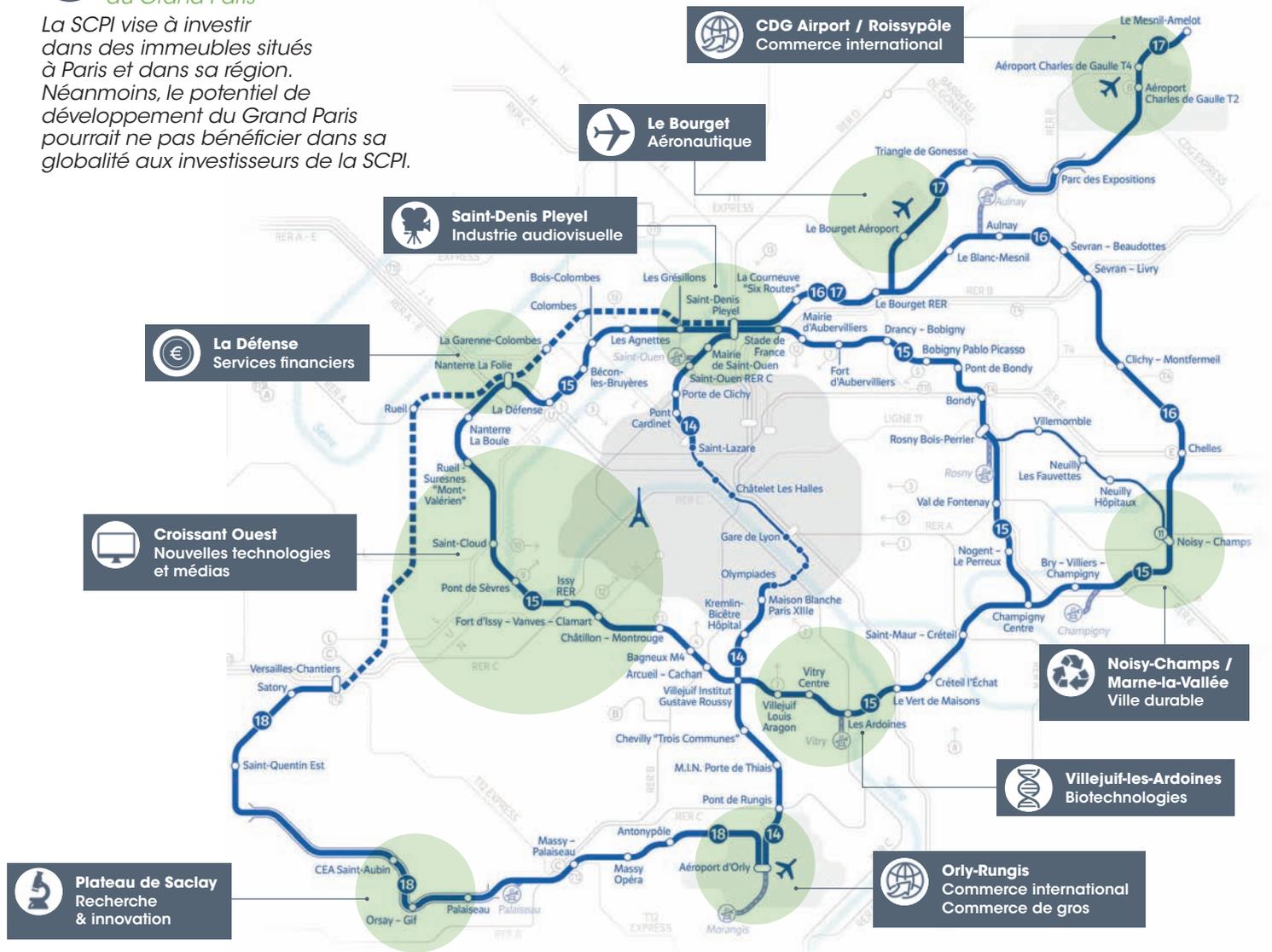
# LE GRAND PARIS :

## 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 - 2017

# LA FRANÇAISE :

## une expertise établie sur Paris et sa région

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

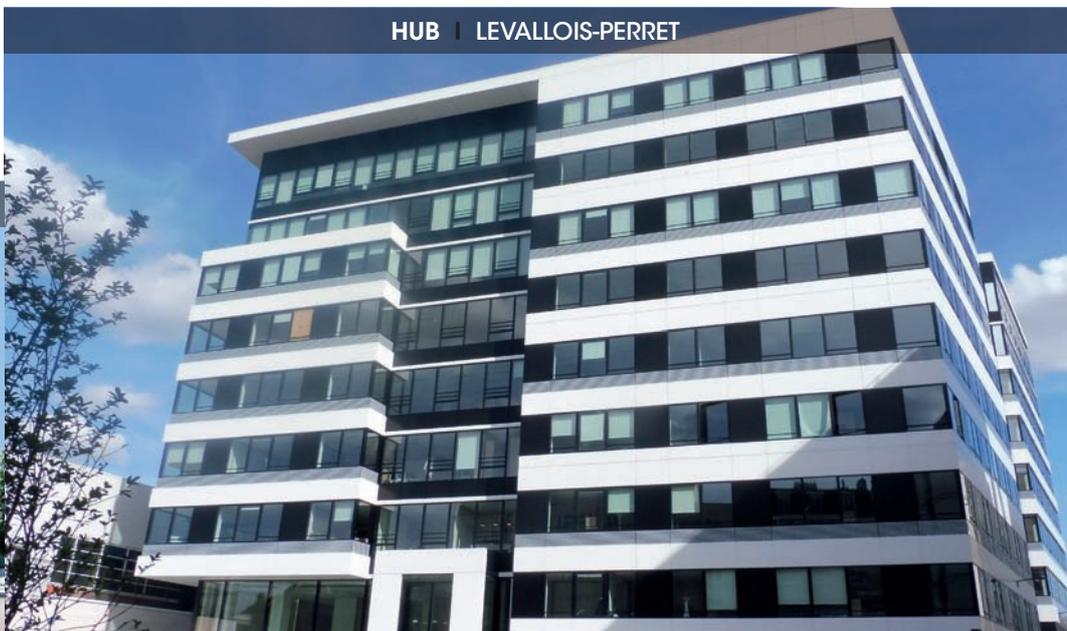


Exemples d'investissements réalisés par La Française pour le compte de ses SCPI - ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions

CAP LENDIT | SAINT-DENIS



HUB | LEVALLOIS-PERRET



<sup>2</sup> source IEIF - décembre 2017 en capitalisation <sup>3</sup> patrimoine géré par La Française REM - décembre 2017

# LES CARACTÉRISTIQUES

## de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine



SOCIÉTÉ DE GESTION	LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS	
Date de création	13/10/1999 (anciennement La Française Pierre)	
Capitalisation (30/06/2018)	770 367 600 €	
Prix de souscription	300 €	
Minimum de 1 <sup>ère</sup> souscription des associés	10 parts pour une première souscription	
Durée de placement recommandée	9 ans	
Délai de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du mois suivant 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>1,25 % hors taxes 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. <i>La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.</i></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	
Commission de cession de parts par confrontation des ordres d'achat et de vente	6,25 % HT (augmenté le cas échéant du taux de TVA en vigueur), sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.	
Patrimoine au 30/06/2018	<b>Répartition sectorielle</b> (valeur vénale) <ul style="list-style-type: none"> <li>95,90 % Bureaux</li> <li>3,12 % Résidences gérées</li> <li>0,98 % Entrepôts</li> </ul>	<b>Répartition géographique</b> (valeur vénale) <ul style="list-style-type: none"> <li>22,19 % Paris</li> <li>54,46 % Île-de-France</li> <li>23,35 % Régions</li> </ul>

### Politique d'investissement

L'objectif pour la SCPI, est de ramener, d'ici au 31 décembre 2021, à 10 % maximum, la part des actifs immobiliers situés en régions, via une politique d'arbitrage ciblée, dans les conditions prévues par la réglementation.

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 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. Une notice a été publiée au BALO n°105 en date du 31/08/2018.

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.



Depuis plus de 40 ans, **le Groupe La Française développe des expertises spécifiques** d'Asset Management pour compte de tiers.



Ancrée sur **quatre pôles d'activité** - Valeurs Mobilières, Immobilier, Solutions d'Investissements et Financement Direct de l'Économie - **La Française déploie son modèle multispécialiste auprès d'une clientèle institutionnelle et patrimoniale**, tant en France qu'à l'international.



En tant qu'**acteur responsable** et par une approche de long terme, le Groupe intègre les défis de demain pour forger ses convictions d'aujourd'hui.



La Française bénéficie de la solidité du Crédit Mutuel Nord Europe (CMNE) son actionnaire majoritaire.



Forte de ses **596 collaborateurs**, La Française gère plus de **70 milliards d'euros (30/06/2018)** d'actifs à travers ses implantations à Paris, Francfort, Genève, Stamford (CT, USA), Hong Kong, Londres, Luxembourg, Madrid, Milan, Séoul et Singapour.



**LA FRANÇAISE**

[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  
480 871 490 RCS PARIS