

Pf GRAND
PARIS



RAPPORT
ANNUEL
2022

PERIAL
ASSET MANAGEMENT



Sommaire

- 04** Éditorial
- 06** Faits marquants
- 09** Transparence et exemplarité
- 13** PERIAL Positive 2030
- 14** Organes de direction et de contrôle
- 15** Rapport de gestion
- 16** Performances financières
- 24** Performances immobilières
- 26** Rapports du Commissaire aux comptes
- 30** Document de synthèse
- 34** Projet de résolutions
- 36** Annexe comptable
- 45** Inventaire détaillé des placements immobiliers
- 49** Annexes extra-financières



Le marché des SCPI a dépassé en 2022 le niveau symbolique de 10 Mds € de collecte nette, portant le montant de la capitalisation à près de 90 Mds € pour ces fonds ! C'est un record qui conforte leur statut de valeur refuge sur le marché de l'épargne, offrant aux investisseurs un couple risque-rentabilité équilibré basé sur un sous-jacent tangible : l'immobilier professionnel.

Nous avons assisté en 2022 à un changement de paradigme. Si le premier semestre a été marqué par un rebond spectaculaire soutenu par un important niveau d'épargne à investir post-Covid, l'augmentation des taux d'intérêt et du niveau d'inflation ont impacté le marché et fortement ralenti le rythme des transactions immobilières au deuxième semestre. La bonne tenue de l'économie française dans un environnement chahuté et le maintien du niveau de l'emploi ont permis au marché locatif de rester dynamique. Nous abordons donc en 2023 un nouveau cycle immobilier, avec des taux d'intérêts plus élevés et une inflation qui s'installe dans le paysage économique. Ces changements conjoncturels s'accompagnent d'une nouvelle donne structurelle, l'émergence de nouveaux usages dans le monde du travail et une nouvelle approche de l'immobilier tertiaire.

PERIAL Asset Management aborde ce nouveau cycle en ayant franchi certains caps significatifs. Nous avons réalisé plus d'un milliard et demi d'euros de transactions immobilières pour améliorer les patrimoines des fonds gérés l'année dernière. Nos équipes pilotent aujourd'hui près de 7 Mds € de patrimoine diversifié au niveau sectoriel et géographique, avec des immeubles situés dans les métropoles dynamiques de 8 pays de la zone euro.

Cette gestion dynamique s'accompagne d'un important travail réalisé pour aligner nos actions avec nos objectifs extra-financiers. Nous visons l'amélioration continue de plus de 60 critères ESG exigeants. Nous avons également élargi notre engagement en publiant notre « Sustainable Loans Framework », le document cadre qui doit nous permettre d'aligner 100 % de notre endettement sur les grands principes de financements durables, fixés par la Loan Market Association. Après PFO₂, la SCI PERIAL Euro Carbone et PF Grand Paris en 2022, la SCPI PFO a obtenu la labellisation ISR en 2023. 95 % des encours gérés par nos SCPI et SCI sont désormais couverts par le label.

PERIAL AM avance avec confiance, fort de son expérience et de sa capacité à s'adapter aux cycles immobiliers depuis plus de 55 ans. Notre stratégie repose sur des convictions solides : une gestion sobre et responsable au service des performances financières et extra-financières de nos fonds. C'est la réponse que nos équipes apportent aux défis qui se dessinent pour l'année 2023. Dans un monde post-Covid les besoins des entreprises évoluent mais le bureau reste central pour l'organisation du travail. C'est notre conviction. Nous avons ainsi lancé notre offre FACTORIES by PERIAL AM & REGUS : des espaces de coworking installés dans les immeubles de nos fonds, gérés par IWG, le leader mondial de l'hybridation du travail. Deux premiers espaces seront inaugurés en 2023 en Ile-de-France. Les FACTORIES nous permettront d'optimiser l'occupation et les revenus locatifs de nos immeubles, tout en répondant aux nouveaux besoins des entreprises, des travailleurs et des collectivités où elles s'implantent.

Notre engagement ESG prolonge les valeurs du groupe PERIAL définies dans sa stratégie RSE et incarnées dans sa raison d'être. La création de la Fondation PERIAL pour lutter contre la précarité sociale en matière de logement et d'urbanisme illustre encore cette démarche. La Fondation PERIAL a réalisé ses premiers financements en 2022.

Je vous invite à prendre connaissance des rapports de gestion de vos fonds dans vos rapports annuels que nous avons voulu plus sobres. La version imprimée, à la pagination optimisée, renvoie vers des contenus multimédias à découvrir sur notre site web. Nos équipes de gestion vous inviteront également cette année à participer à un webinar pour vous présenter notre gestion de manière plus interactive avant nos Assemblées Générales annuelles. Dans un monde incertain, nous gardons notre cap et sommes résolus à construire un immobilier et une épargne plus sobres, plus engagés et toujours plus durables.

ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT



“Épargner, et notamment épargner pour sa retraite, reste une priorité pour les Français.”

LAURENT BOISSIN
DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT
PERIAL ASSET MANAGEMENT



“Nous visons la labellisation ISR de l'intégralité de notre gamme de SCPI et SCI.”

ANNE-CLAIRE BARBIERI
DIRECTRICE RSE & INNOVATION
DU GROUPE PERIAL



“PERIAL Asset Management a réalisé près d'1,5 Md € de transactions en 2022.”

LOÏC HERVÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ
PERIAL ASSET MANAGEMENT

Faits marquants

La SCPI PF Grand Paris est labellisée ISR.
Elle intègre à la gestion de ses immeubles
un objectif d'amélioration
de la biodiversité urbaine.

84%
des Français estiment
que leur épargne doit
être responsable

(Baromètre de l'épargne Immobilière
PERIAL / VIAVOICE 2022)



LA FONDATION
BY PERIAL Abridée par La
Fondation de France.



Le Groupe PERIAL
lance sa Fondation
sous égide de la
Fondation de France

Les performances passées des SCPI
ne préjugent pas de leurs performances futures.



INVESTISSEMENTS 2022

Plus de **450 M€**
et **7 nouveaux**
immeubles
en portefeuille

⁽³⁾ La méthode de calcul du TOF a évolué depuis le 1^{er} janvier 2022 selon les recommandations de l'ASPIM. Pour rappel, le TOF correspond à la division du montant sur l'année des loyers et indemnités d'occupation facturés (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant sur l'année des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Depuis le 1^{er} janvier 2022, le numérateur inclut désormais les locaux sous franchise, mis à disposition d'un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l'objet d'une restructuration.

⁽²⁾ Taux de distribution : Dividende brut versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n (Le dividende brut s'entend avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère).

Pf GRAND PARIS



VICTOIRES DE LA PIERRE PAPIER
Prix de la Meilleure SCPI
à capital variable / Bureaux



LES TROPHÉES DE LA FINANCE RESPONSABLE
SCPI de bureaux



INVESTISSEMENT CONSEILS
Prix de performance
SCPI Bureaux à capital variable



MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT
1^{er} Prix de la catégorie Bureaux



LE PARTICULIER
SCPI de bureaux
Victoire de Bronze

1,47 Md€
d'actifs sous gestion
à fin 2022 ⁽¹⁾

Collecte brute 2022
141 M€

TRI 10 ans
5,05%

Taux de distribution 2022 ⁽²⁾
4,32%

Taux d'occupation financier
(TOF) 2022 ⁽³⁾
92,3%

⁽¹⁾ Valeur vénale des actifs détenus par la SCPI et par les filiales en quote-part.

Transparence et exemplarité

PERIAL Asset Management innove depuis plus de 55 ans dans la gestion d'actifs immobiliers. Ses différents produits et métiers sont régulés par une politique de gouvernance exigeante et transparente.

PERIAL est une société holding qui détient 100% du capital de ses deux filiales, PERIAL Asset Management et PERIAL Développement. Une organisation a été définie afin d'assurer l'exercice de ses activités de manière indépendante les unes des autres et dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds d'investissements alternatifs (FIA). La gérance de votre SCPI est assurée par PERIAL Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000034 en date du 16 juillet 2007 et au titre de la directive, dite « AIFM », 2011/61/UE en date du 22 juillet 2014.

PERIAL Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), qui a notamment en charge la mise en œuvre du dispositif de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et est le garant de la déontologie (LCB/FT) et de la déontologie. Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de contrôle ainsi que des principales recommandations à la Direction Générale de PERIAL AM.

Un dispositif de contrôle et Audit de PERIAL AM étendu

Le dispositif de contrôle interne au sein de PERIAL AM s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des clients ;
- de l'organisation du processus de gestion ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables l'ensemble du Groupe PERIAL.

Les niveaux de contrôles

1. les contrôles permanents de premier niveau, réalisés par les équipes opérationnelles ;
2. les contrôles permanents de second niveau placés sous la responsabilité du RCCI ;
3. les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau, exercés de manière indépendante par un prestataire extérieur ;
4. audit interne.

Dispositif de Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques mis en place par PERIAL Asset Management permet de conseiller les équipes opérationnelles et les instances dirigeantes tout en s'assurant



ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR
GÉNÉRAL DE PERIAL /
PRÉSIDENT DE PERIAL
ASSET MANAGEMENT
LOÏC HERVÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DÉLÉGUÉ DE PERIAL
ASSET MANAGEMENT
CHRIS HUTIN
SECRÉTAIRE GÉNÉRAL
DE PERIAL
NICOLAS LE BROUSTER
DIRECTEUR FINANCIER
DE PERIAL

de l'efficacité et la robustesse des processus opérationnels. Les risques inhérents à la société de gestion sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. À cet effet, une cartographie des risques et une politique de Gestion des risques sont définies pour l'ensemble des activités de la société de gestion afin d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques existants. La cartographie des risques réalisée s'appuie sur des contrôles et audits visant à prévenir PERIAL AM de la survenance de risques opérationnels ou financiers.

Le dispositif des risques de PERIAL AM est piloté par le Responsable Audit & Risk Management. Le Comité des risques se réunit trimestriellement et dès que la société de gestion le juge nécessaire. Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d'alerte. Il a la charge d'adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures nécessaires en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite de risque.

Prévention des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, PERIAL AM a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne. Ainsi, les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées.

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2022 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Développement n'a pas perçu d'honoraire au titre d'une mission réalisée pour le compte de la SCPI.

Les associés informés tout au long de l'année

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs

immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable sont données dans différents documents et au travers de différents supports : bulletins semestriels d'information, PF News, Rapport annuel, site internet www.perial.com. PERIAL Asset Management présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de Surveillance des SCPI.

La note d'information des SCPI, remise lors de la souscription, détaille le fonctionnement des SCPI.

Un contrôle comptable et financier des SCPI modernisé

Le contrôle comptable et financier interne des opérations intéressant les SCPI gérées par PERIAL Asset Management a pour objectif de :

- **garantir** la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;
- **promouvoir** un reporting financier présentant un degré de pertinence optimisée ;
- **produire** des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- « **PREMIANCE** », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
- « **UNICIA** », pour la gestion des parts.

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

PERIAL AM s'assure de manière permanente, au travers des procédures opérationnelles et des politiques mises en place ainsi que des contrôles effectués dans le cadre du plan de contrôle annuel, du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM et portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Gestion du risque de liquidité

PERIAL Asset Management a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques

financiers (liquidité, contrepartie, marché). Une attention particulière est portée à la liquidité de ces placements par PERIAL Asset Management. À cet effet, un suivi de la liquidité des FIA gérés par PERIAL AM est réalisé afin de prévenir tout risque d'illiquidité. À cet effet, PERIAL AM réalise régulièrement des « stress tests » dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles afin d'évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière. PERIAL AM a ainsi déployé un dispositif robuste de suivi périodique du risque de liquidité. Plusieurs ratios de risques ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion des SCPI, la meilleure liquidité possible à ce placement immobilier qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une éventuelle insuffisance de liquidité. À la clôture de l'exercice 2022, les limites fixées pour gérer les risques financiers de votre SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement.

Une politique de rémunération transparente

PERIAL AM attache une réelle importance au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération figurant dans la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

Aussi, PERIAL AM a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la Société de Gestion.

Le comité des rémunérations mis en place a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour le dernier exercice clos au 31/12/2022 a représenté 10 038 169 € (dont salariés mis à disposition) pour un effectif moyen de 141 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 617 610 € en part variable.

Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques en milliers d'euros	Au titre de 2022	En %
Rémunération des preneurs de risques ayant impact direct sur le profil de risques des véhicules d'investissement	4 200 674	60,86 %
Rémunération des cadres supérieurs	2 701 918	39,14 %
Total	6 902 592	
	Dont salaires fixes	77,00 %
	Dont rémunération variable	23,00 %

► **Des informations plus précises sur la politique de rémunération de PERIAL AM sont disponibles auprès de la société de gestion (www.perial.com).**

La responsabilité sociale au cœur des priorités PERIAL AM

PERIAL est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies, initiative internationale visant à promouvoir l'intégration des enjeux Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans les domaines de l'investissement et de la gestion d'actifs. Afin d'ancrer ses engagements au cœur de sa stratégie, PERIAL a élaboré une Charte de Responsabilité Sociétale du groupe et entend décliner cette politique au sein de chacune des SCPI gérées. Ce déploiement sera réalisé de manière progressive en intégrant les attentes et intérêts de ses parties prenantes sur le long terme.

Par ailleurs, après la SCPI PFO₂ et la SCI PERIAL Euro carbone, la SCPI PF Grand Paris a été à son tour labellisée ISR Immobilier en 2022.

Remarque : La SCPI PFO a depuis également été labellisée, au début de l'année 2023.



PERIAL Positive 2030 : des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

TOUT SAVOIR SUR
PERIAL POSITIVE 2030



LA RAISON D'ÊTRE
DU GROUPE PERIAL

*“ Être moteur de
la transformation vers l'épargne
et l'immobilier responsables,
pour accompagner
chacun de nos clients
et construire, tous ensemble,
un avenir durable.”*



BAGNOLET / 93 / LE SADI-CARNOT

DÉCOUVREZ
LA STRATÉGIE ESG DE
PF GRAND PARIS



PERIAL Asset Management innove depuis 55 ans dans la gestion d'actifs immobiliers. Ses différents produits et métiers sont régulés par une politique de gouvernance exigeante et transparente.

Depuis 2020, le Groupe PERIAL poursuit les objectifs définis par son plan RSE, PERIAL Positive 2030. À l'image du Groupe, PERIAL Asset Management affirme sa volonté de marquer positivement le Climat, la Communauté et le Territoire :

- Le Climat, pour participer activement à l'atténuation du changement climatique ;
 - La Communauté, pour développer les conditions d'un bien-vivre ensemble pérenne ;
 - Le Territoire, pour être acteur de territoires plus inclusifs.
- Chaque pilier se décline en quatre thématiques infusant la pratique de PERIAL AM dans ses politiques d'investissement et de gestion.

En 2021, la SCPI PF Grand Paris s'est engagée dans une démarche de labellisation ISR, qui lui a permis d'obtenir le label ISR en février 2022.

Au-delà de la labellisation ISR, la SCPI PF Grand Paris s'est dotée d'un objectif innovant à horizon 2030 : améliorer le C2S moyen sur 100% du fonds et améliorer de 30% le C2S de 100% des actifs pertinents (actifs de plus de 1 000 m² détenus hors copropriété et ayant une surface végétalisée, hors actifs intégrés au plan d'arbitrage). Le C2S, ou Coefficient Socio-écologique par surface, est un indicateur co-créé avec des écologues, permettant de mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites des actifs immobiliers et son impact sur les utilisateurs.

La stratégie ISR de PF Grand Paris s'appuie notamment sur l'évaluation de la performance ESG de chacun des actifs, en amont de leur acquisition et tout au long de leur vie en portefeuille, jusqu'à leur arbitrage. Cette évaluation est réalisée à l'aide d'une grille de plus de soixante critères ESG, parmi lesquels :

- Critères Environnementaux : consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre liées, préservation des ressources, protection et amélioration de la biodiversité locale ;
- Critères Sociaux : accessibilité en transports, services à proximité, paramètres intérieurs de confort et de santé ;
- Critères de Gouvernance : engagement RSE des locataires, engagement avec les parties prenantes, résilience climatique.

La stratégie ISR de PF Grand Paris couvre plus de 90% de l'actif du fonds, mais reste notamment conditionnée à la disponibilité des données, à la cohérence avec la stratégie financière du fonds et à l'engagement des parties prenantes.

La SCPI PF Grand Paris est classée article 9 de la réglementation SFDR (Sustainable Finance Disclosure Reglementation)

Organes de direction & de contrôle

Société de gestion de portefeuille

PERIAL ASSET MANAGEMENT

SAS au capital de 495 840 euros
(Associé Unique : PERIAL SA)
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Agrément AMF n°GP 07000034
775 696 446 RCS PARIS

DIRECTION

Monsieur Éric COSSERAT, Président
Madame Chris HUTIN, Secrétaire Général
Monsieur Loïc HERVÉ, Directeur Général
Délégué
Monsieur Laurent BOISSIN, Directeur Général
Adjoint

INFORMATION

Monsieur Nicolas POUPONNEAU
Directeur services clients
Tél. : 01 56 43 11 11
E-mail : infos@perial.com

COMMISSAIRES AUX COMPTES

SECA FOREZ

COMMISSAIRES AUX COMPTE SUPPLEANTS

Laurent BECUWE

PF Grand Paris

Société Civile de Placement Immobilier à
capital variable
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Visa AMF n°17-39 du 05/09/2017
784 826 257 RCS PARIS

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert externe Immobilier

JLL Expertise France

Commissaire aux comptes titulaire

B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant

Monsieur Bernard LABOUESSE

Capital maximum statutaire

600 000 000 euros

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENT

Madame Valérie JACQUEMIN

VICE PRÉSIDENT

Monsieur Marc GENDRONNEAU

MEMBRES

AXA FRANCE VIE, représentée
par Monsieur Rémi MATUSZEWSKI
Monsieur Frédéric CÉZARD
Monsieur David LENFANT
SPIRICA, représentée
par Monsieur Daniel COLLIGNON
Monsieur Damien VANHOUTTE

MEMBRES SORTANTS

Monsieur Fabrice BONGIOVANNI
Monsieur Marc GENDRONNEAU
MANDDCIE, représentée
par Monsieur Hughes MISSONNIER

Rapport de gestion 2022

**Pf GRAND
PARIS**



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Performances financières

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	2022
Nombre de parts	2 304 736
Prix de la part au 01/01	544 €
Prix de la part au 31/12	544 €
Prix de retrait au 31/12	492,32 €
Collecte nette des retraits	128 376 438 €
Nombre de parts souscrites	259 136

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12



* Le **Taux De Rendement Interne (TRI)** indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition,

des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Les performances passées des SCPI ne préjugent pas de leurs performances futures.

Le Taux de Distribution remplace le TDVM en 2022

MODE DE CALCUL DU TAUX DE DISTRIBUTION DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2022 :

DIVIDENDE BRUT versé au titre de l'année n
PRIX DE SOUSCRIPTION au 1^{er} janvier de l'année n

DIVIDENDE NET 2022

23,10€ / part

TAUX DE DISTRIBUTION 2022

4,32 %

TRI 10 ANS*

5,05 %

TRI 15 ANS*

6,43 %

TRI ORIGINE*

9,46 %

PRIX DE LA PART

544 €

21 957

ASSOCIÉS
AU 31/12/2022

1 254 M€

CAPITALISATION
AU 31/12/2022

DÉCOUVREZ
LA NOTE BY PERIAL AM,
NOTRE VISION SUR LA
CONJONCTURE DU MARCHÉ



La vie de la SCPI

Avec 7 acquisitions réalisées au cours de l'année 2022, la SCPI PF Grand Paris poursuit son recentrage sur le marché immobilier de l'île-de-France et notamment les zones dynamisées par le déploiement du Grand Paris Express.

En dépit d'une année 2022 mouvementée sur le plan économique et marquée par la guerre en Ukraine, la montée de l'inflation et des coûts de financement, la croissance de la zone euro a atteint 3,5 %, une forte progression dans ce contexte inédit. Porté par une reprise économique forte, le premier semestre de l'année a été très dynamique sur le plan immobilier. L'appétence des investisseurs pour l'ensemble des classes d'actifs et les coûts de financements encore très bas soutenaient le marché de l'investissement. À l'inverse, le second semestre de l'année, marqué par les hausses de taux de financements, a connu une diminution des volumes échangés et, de fait, une décompression progressive des taux de rendement des immeubles.

Dans ce contexte, la SCPI PF Grand Paris a continué de bénéficier de la confiance des épargnants avec une collecte dynamique qui a atteint 141 M€ sur l'ensemble de l'année, lui permettant d'atteindre une capitalisation de 1,25 Mds€ à fin 2022. Grâce à cette collecte importante, la SCPI a pu poursuivre ses investissements dans le territoire du Grand Paris, un projet d'aménagement titanesque soutenu par l'état et les collectivités territoriales qui vise à renforcer l'attractivité internationale de Paris et de sa région pour les décennies à venir. Au cours de l'année 2022, ce sont 7 nouvelles acquisitions qui sont venues renforcer le patrimoine de la SCPI pour un montant de 450 M€ et un rendement d'acquisition net moyen de 4,75 %. La 1^{ère} partie de l'année a été marquée par l'acquisition de 3 nouveaux actifs dont un immeuble de bureaux à Val De

Fontenay (94) où la RATP s'est installée sur 9 000 m² pour une durée ferme de 9 ans, un plateau de bureau supplémentaire dans l'immeuble Boulogne Gallieni (92) où la SCPI est déjà propriétaire de surfaces et enfin de l'immeuble « Visio » à Paris La Défense (92), un actif totalement restructuré en 2019 qui développe une surface de plus de 5 500 m² et qui est loué au locataire WeWork, acteur de référence du coworking dans le cadre d'un bail longue durée de douze ans.

Au cours du 2^e semestre, la SCPI PF Grand Paris a ajouté à son portefeuille 4 nouveaux actifs. En juillet, l'immeuble West Park 2 situé à Nanterre (92) a été acquis pour un montant de 121,7 M€ hors droits via la SCI West Park 2 détenue à hauteur de 70 % par PF Grand Paris. Cet actif intégralement loué à Groupama sur la base d'un bail ferme de 12 ans et entièrement restructuré en 2017 dispose de nombreuses certifications environnementales (BREEAM Very Good, NF Bâtiments Tertiaires démarche HQE Rénovation niveau Excellent).

En septembre 2022, la SCPI s'est aussi portée acquéreur d'un nouveau plateau de l'immeuble de bureaux de la rue du Faubourg-Saint-Honoré à Paris où elle est déjà propriétaire de surfaces. Au cours du même mois, elle a signé l'acquisition de l'immeuble de bureaux Nest. Situé dans le quartier de La Défense, cet immeuble de plus de 12 500 m² est aligné avec les exigences ESG de PERIAL Asset Management en bénéficiant de certifications environnementales (HQE Bâtiment durable, BREEAM Very Good). Son locataire de premier plan, la société Equans, est engagé pour une longue durée, ce qui permet à la

SCPI de sécuriser ses flux financiers à long terme. Enfin, en décembre 2022, la SCPI a ajouté l'immeuble Seine Avenue à son portefeuille. Cet actif de bureaux multilocataires livré en 2009, a été acquis pour un montant de 95 M€ et à un taux de rendement de 6,2 %. Cet investissement répond à la fois aux critères de rendement locatif attendu pour la SCPI mais aussi aux exigences environnementales puisqu'il bénéficie des certifications environnementales BREEAM Very Good et HQE Exploitation Gestion Durable – Exceptionnel. La SCPI a ainsi confirmé son attractivité, sa résilience et la pérennité de sa stratégie qui consiste à investir dans les marchés porteurs et résilients du Grand Paris avec des locataires de qualité, tout en poursuivant son programme d'arbitrages consistant à vendre les actifs les moins stratégiques du portefeuille. Cette année, le résultat comptable par part en jouissance est en baisse de 6,1 % et s'établit à 20,65€ contre 21,99€ en 2021. Le bon niveau du report à nouveau de la SCPI a permis de verser un dividende net de 22,15€ complété d'une distribution de 0,95 € par part prélevée sur le stock de plus-value de cession. La distribution totale a donc atteint 23,10€ par part reflétant un taux de distribution de 4,32 % contre 4,42 % en 2021 (selon la méthode de calcul ASPIM). Enfin, le report à nouveau à fin d'année après distribution s'élève à 0,71€ par part en jouissance ce qui représente 12 jours de distribution. Cette performance de 4,32 % est supérieure à la moyenne des taux de rendements des SCPI « bureaux » du marché qui s'élève à 4,20 %.

Cessions

Le déploiement de la stratégie d'arbitrage s'est poursuivi sur l'exercice 2022. Les cessions ont représenté la somme de 49 298 640 € nets vendeur et ont donné lieu à une plus-value après prélèvement de l'impôt égalitaire de 11 546 689 €. Soit un total de 15 actifs cédés, représentant une surface locative de plus de 19 600 m².

Financement

Pour financer les acquisitions de la SCPI et de ses filiales, trois nouvelles dettes hypothécaires d'un montant total de 122,8 M€ ont été souscrites durant l'année 2022 par la SCPI à un taux d'emprunt moyen de 3,77 %. Une nouvelle ligne de financement d'un montant de 87 M€ à un taux d'emprunt de 2,745% a été souscrite par la SCI West Park 2 détenue à hauteur de 70% par PF Grand Paris. Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble Nest une ligne de financement de 23,4M€ a été mise en place pour financer le paiement de la TVA à une marge de 1,1 % + EUR 3M

Acquisitions (en M€)

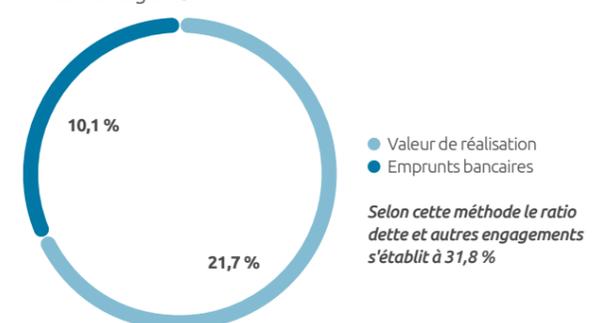
IMMEUBLE	H.T.	FRAIS-DROITS	HONORAIRES	TVA	TTC	NIY*
West Park (via la SCI WEST PARK 2 / quote-part de 70%)	121,67	1,53	0,14	0,00	123,34	4,21 %
Nest	117,00	1,80	0,65	23,53	142,98	4,13 %
Seine Avenue	89,00	6,26	0,00	0,00	95,26	6,22 %
Visio Défense	46,27	0,71	0,56	0,00	47,54	4,91 %
Esterel	45,85	0,78	0,00	9,34	55,97	4,90 %
Faubourg St Honoré	15,50	1,14	0,00	0,00	16,64	3,74 %
Boulogne Gallieni	2,45	0,26	0,00	0,00	2,71	5,13 %
TOTAL	437,74	12,48	1,35	32,87	484,44	4,75 %

*NIY : Loyers annuels prévus à l'acquisition divisés par la valeur AEM.

avec la banque Bayern LB. Enfin, une ligne de dette court-terme a été signée en septembre 2022 pour un montant de 60M € à une marge bancaire de 1,31 % + EUR 3M avec le Crédit Agricole d'Île-de-France. Au 31 décembre 2022, le niveau d'endettement global de la SCPI s'élève à 32,2 % et le coût de la dette totale contractée s'établit à 2,60 %.

Pour calculer le ratio d'endettement de la SCPI différentes méthodes existent :

- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation et s'élève à 155,1 % au 31 décembre 2022.
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation et s'élève à 159,8 % au 31 décembre 2022.
- Le ratio des dettes et autres engagements selon la méthodologie ASPIM :



Situation locative

LOCATIONS 2022

Les surfaces relouées en 2022 comptent 31 transactions et représentent 13 223 m² pour un loyer annuel hors taxes hors charges de 3 764 K€. Les mesures d'accompagnement accordées aux nouveaux locataires sont d'environ 23,0 % par rapport aux périodes fermes d'engagement des locataires. En effet, lorsque la Société de Gestion accorde une franchise, celle-ci fait généralement l'objet d'un lissage sur la durée ferme du bail afin de garantir un revenu constant et immédiat pour la SCPI. Les principales locations sont celles de SPACE MANAGEMENT sur l'immeuble PARIS/89 FB SAINT HONORE (75) qui a pris à bail une surface de 1 563 m² pour un nouveau loyer annuel de 1 139 K€ et de CUBEX sur l'immeuble SEVRES/CRISTALLERIE (92) pour une surface de 2 198 m² et un loyer global de 488 K€.

LIBÉRATIONS REÇUES EN 2022

Les libérations au cours de cet exercice représentent une surface de 23 903 m² et un loyer annuel hors taxes et hors charges d'environ 4,4 millions d'euros. Les équipes de PERIAL Asset Management font au mieux pour anticiper de façon optimale les éventuels départs de locataires et limiter ainsi les événements non pris en compte dans les prévisions de revenu de la SCPI. Les libérations les plus significatives portent sur les immeubles de GRENOBLE/BERNIN (38) avec la libération du DEPARTEMENT DE L'ISERE sur 2 439 m² et RATP sur l'immeuble IVRY/MICHELET (94) pour un loyer annuel de 342 K€ sur une surface de 2 592 m².

RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2022

Au 31/12/2022, 20 baux ont été renouvelés ou renégociés au cours de l'exercice, portant à 19 070 m² le volume global de transactions. Le loyer annuel hors taxes et hors charges de ces baux est d'environ 4 449 K€. Les principales transactions sont celles de LUMINESS sur l'immeuble PARIS/SEBASTOPOL (75) pour 1 411 m² et un loyer annuel hors taxes hors charges de 734 K€, ainsi que la société GROUPE PROFESSION SANTE sur l'immeuble MALAKOFF/CAP SUD pour un loyer annuel de 648 K€ et une surface totale 2 178 m².

Patrimoine

Surface m ²	325 004 m ²
Nombre d'immeubles	105
Nbre de baux	397
Taux d'encaissement moyen 2022	98,3 %
Taux d'occupation physique au 31/12/2022	89,4 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2018	88,3 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2019	86,1 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2020	87,0 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2021	87,1 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2022	92,3 %

⁽¹⁾ La méthode de calcul du TOF a évolué à partir du 1^{er} janvier 2022 selon les recommandations de l'ASPIM. Pour rappel, le TOF correspond à la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés sur l'année (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant total des loyers facturables sur l'année dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Depuis le 1^{er} janvier 2022, le numérateur inclus désormais les locaux sous franchise, mis à disposition d'un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l'objet d'une restructuration.

Le taux d'occupation financier de la SCPI PF Grand Paris est en progression constante depuis 2019. Pour cette année 2022, son niveau est de 92,3 % (vs. 87,1 % en 2021) et se décompose entre locaux occupés (84,4 %), locaux occupés sous franchise de loyer (7,5 %) et locaux vacants sous promesse (0,4 %). Les locaux vacants en recherche de locataire représentent 7,7 %.

Composition du Patrimoine PF Grand Paris*

	BUREAUX	COMMERCE	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS	TOTAL GÉNÉRAL
PARIS	19,8 %	2,3 %	0,5 %	22,5 %
PROVINCE	7,0 %	0,0 %	0,3 %	7,3 %
RÉGION PARISIENNE	69,0 %	0,1 %	1,1 %	70,2 %
TOTAL	95,8 %	2,4 %	1,9 %	100,00%

*Composition du patrimoine des actifs détenus en direct par PF Grand Paris.

Expertises

Le patrimoine immobilier de PF Grand Paris a été évalué par l'expert indépendant JLL. En 2022, la valeur d'expertise globale du patrimoine (valeur d'expertise des immeubles et la valeur des titres des filiales détenues), nette de tous droits et charges, est de 1 297 044 396 € contre 987 650 518 € l'an dernier. Par transparence, la valeur d'expertise, nette de tous droits et charges, des immeubles détenus par la SCPI et par les filiales en quote-part est de 1 466 729 760 € contre 1 094 013 040 € en 2021. Par rapport à 2021, la variation globale des valeurs d'expertise est de +34,1 % sur l'ensemble du patrimoine compte tenu des nouvelles acquisitions réalisées en 2022 et de -0,5 % à périmètre constant témoignant d'une bonne résistance du patrimoine dans un contexte de marché chahuté. Les hausses constatées concernent principalement les actifs logistiques et d'activités (+13,3 %) et les actifs de commerce (+1,0 %). En revanche, les immeubles de bureaux ont enregistré une baisse de 0,8 %.

Provision sur gros entretiens (PGE)

La PGE fondée sur un plan quinquennal de travaux s'inscrit à fin décembre 2022 à 7 925 127 €, en baisse de 6,8 % par rapport à 2021.

Résultat et Distribution

Les loyers, produits annexes et produits des participations contrôlées se sont élevés à **59 270 844 €** contre 52 225 192 € en 2021, cette progression est expliquée par les nouveaux loyers des acquisitions signées en 2022.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à **51 343 550 €** contre 45 178 547 € en 2021.

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à **- 7 758 491 €** contre - 6 046 927 € en 2021.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **94 175 €** contre 394 515 € en 2021.

Le résultat financier s'établit à **- 483 417 €** contre 81 616 € en 2021.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de

43 064 462 € contre 39 407 668 € en 2021.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

Bénéfice de l'exercice :	43 064 462 €
Report à nouveau antérieur :	+ 4 615 809 €
Soit :	= 47 680 271 €

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés soit 46 198 281 €, complété d'une distribution de plus-value de cession de 2 029 471 € ;
- d'affecter au report à nouveau le solde de 1 481 990 €.

Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à 20,65€ et le dividende à 22,15€ par part.

Le report à nouveau représente 0,71€ par part en jouissance, soit 12 jours de distribution.

Le taux de distribution s'établit à 4,32 % pour l'année 2022 contre 4,42 % pour l'année 2021.

Par ailleurs, il est rappelé que chaque nouveau souscripteur acquitte un prix de souscription formé de la valeur nominale de la part et d'une prime d'émission, dont l'objet est d'assurer l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Marché des parts

Sur l'année 2022, **259 136** nouvelles parts ont été souscrites pour **140 969 984 €**.

Sur la même période, 25 580 parts ont fait l'objet d'un retrait soit 12 593 546 €.

La valeur comptable ressort à **529,73€** contre 412,88€ en 2021.

La valeur de réalisation s'établit à **440,43€** par part contre 466,22 € l'année précédente tandis que la valeur de reconstitution atteint **550,86€** par part contre 570,47€ en 2021.

Évolution du capital (en €)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉC.	MONTANT DES CAPITAUX SOUSCRITS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉC.	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉC.	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉC. ⁽¹⁾
2018	209 702 871	85 506 082	1 370 607	15 409	10 018 301	492,00
2019	237 272 553	92 886 415	1 550 801	16 603	11 307 962	510,00
2020	267 935 130	106 393 527	1 751 210	17 522	12 872 236	532,00
2021	316 890 540	173 758 934	2 071 180	20 269	17 724 144	544,00
2022	352 624 608	128 376 438	2 304 736	21 960	13 382 247	544,00

⁽¹⁾ Prix payé par le souscripteur (prix de souscription en période d'augmentation de capital).

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CESSIONS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN € HT)
2018	46 878	3,92%	-	NS	-
2019	57 797	4,22%	-	NS	-
2020	61 682	3,98%	-	NS	-
2021	27 509	1,57%	-	NS	-
2022	25 580	1,24%	-	NS	-

Informations sur les délais de paiement (euros)

En application de l'article D.441-6 du code du commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant, la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison

	ÉCHÉANCES J1	ÉCHÉANCES J+30	ÉCHÉANCES ENTRE J+31 ET J+60	ÉCHÉANCES ENTRE J+61 ET J+90	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+90	HORS ÉCHÉANCES*	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Échéances au 31/12/2022							
Fournisseurs hors FNP	-	51 388	513	309	126 153	-	178 364
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
Total à payer	-	51 388	513	309	126 153	0	178 364
Échéances au 31/12/2021							
Fournisseurs hors FNP	-	156 662	11 085	18 956	180 265	-	366 967
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	137 207	137 207
Total à payer	-	156 662	11 085	18 956	180 265	137 207	504 173

*Séquestres, Retenues de garanties...

Tableau d'affectation des résultats au 31/12/2022

	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2022	43 064 461,57	18,69	20,65
Report à nouveau au 01/01/2021	4 615 809,43	2,00	2,21
RAN PGR 31/12/2016	-	-	-
Résultat distribuable au 31/12/2022	47 680 271,00	20,69	22,86
Acomptes sur dividendes au 31/12/2021	46 198 280,62	20,04	22,15
Distribut Plus Values sur cessions imm au 31/12/2021	2 029 470,75	0,95	0,95
Report à nouveau au 31/12/2022	1 481 990,38	0,64	0,71
En nombres de jours		10,60	11,71
Dividende / Bénéfice		107,28%	

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices pour une part en pleine jouissance (en euros H.T.)

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	35,46	98,64%	33,61	94,86%	29,67	95,07%	26,87	90,93%	24,34	85,02%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	-	0,00%	0,02	0,06%	0,05	0,16%	0,22	0,75%	0,05	0,16%
Produits divers*	0,49	1,36%	1,8	5,08%	1,49	4,77%	2,46	8,32%	4,25	14,83%
TOTAL REVENUS	35,95	100,00%	35,43	100,00%	31,21	100,00%	29,55	100,00%	28,63	100,00%
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	3,53	9,82%	3,34	9,43%	2,77	8,87%	2,73	9,23%	2,39	8,36%
Autres frais de gestion	1,78	4,95%	1,47	4,15%	1,12	3,59%	0,99	3,34%	0,92	3,22%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,63	1,75%	1,87	5,28%	0,72	2,31%	1,03	3,50%	0,91	3,17%
Charges locatives non récupérables	3,84	10,68%	3,43	9,68%	2,30	7,37%	3,78	12,80%	3,63	12,69%
Sous-total charges externes	9,78	27,20%	10,11	28,54%	6,91	22,14%	8,53	28,87%	7,86	27,44%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,05	0,14%	0,05	0,14%	0,06	0,19%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- autres							0,06	0,21%	0,08	0,28%
Provisions nettes ⁽²⁾								0,00%		0,00%
- pour travaux	1,89	5,26%	0,74	2,09%	0,43	1,38%	-0,63	-2,14%	-0,28	-0,96%
- autres	0,2	0,56%	0,31	0,87%	1,34	4,29%	-0,40	-1,35%	0,33	1,14%
Sous-total charges internes	2,14	5,95%	1,10	3,10%	1,83	5,86%	-0,97	-3,29%	0,13	0,45%
TOTAL CHARGES	11,92	33,16%	11,21	31,64%	8,74	28,00%	7,56	25,58%	7,99	27,89%
Résultat courant	24,03	66,84%	24,22	68,36%	22,47	72,00%	21,99	74,42%	20,65	72,11%
Variation report à nouveau	3,09	8,60%	2,22	6,27%	-1,02	-3,27%	-1,51	-5,10%	-1,50	-5,25%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire ⁽³⁾	21,00	58,41%	22,00	62,09%	23,50	75,29%	23,50	79,52%	22,15	77,36%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	21,00	58,41%	22,00	62,09%	23,48	75,23%	22,68	76,75%	20,58	71,87%

⁽¹⁾ sous déduction de la partie non imputable à l'exercice – ⁽²⁾ dotations de l'exercice diminuées des reprises – ⁽³⁾ Hors dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values de cession d'immeuble
* dont quote part des produits des participations contrôlées soit : 1,35 €/part

Évolution du prix de la part (en €)

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 01/01*	469,00	492,00	510,00	532,00	544,00
Dividende versé au titre de l'année	21,00	22,00	23,50	23,50	22,15
Rentabilité de la part (Taux de Distribution) en %⁽¹⁾	4,40 %	4,38 %	4,53 %	4,42 %	4,32 %
Report à nouveau cumulé par part	4,30	5,76	4,18	2,23	0,64

* Prix acquéreur frais inclus

⁽¹⁾ Dividende brut versé dans l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année. Le dividende brut s'entend du dividende versé avant prélèvement libératoire et auquel s'ajoute la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (Impôt sur cession d'actif France). Cette interprétation de la définition a été revue en 2022. Le taux de distribution en 2021 aurait été de 4,43%.

Emploi des fonds (en €)

	TOTAL 31/12/2021*	VARIATIONS 2022	TOTAL 31/12/2022
Fonds collectés	924 162 437	128 376 438	1 052 538 875
+ Cessions d'immeubles	298 844 222	49 298 640	348 142 862
+ Divers (Emprunt)	93 436 000	219 090 000	312 526 000
- Commission de souscription	65 593 569	16 071 615	81 665 183
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	1 147 346 931	403 903 653	1 551 250 584
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-	-	-
- Divers	45 972 507	11 813 145	57 785 652
= Somme restant à investir **	57 529 652	-35 023 334	22 506 318

* Depuis l'origine de la société. - ** Aucun engagement sur acquisitions d'immeuble à fin 2022.

Actifs immobiliers détenus (en €)

TYPE D'ACTIFS	BUREAUX	COMMERCE	RÉSIDENTIEL	LOGISTIQUE & LOCAUX D'ACTIVITES	HÔTELS, TOURISME, LOISIRS	SANTÉ & ÉDUCATION	ALTERNATIFS	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	302 390,27	7 070,03	-	15 544,00	-	-	-	325 004,30
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	1 282 797 984,29	3 849 292,51	-	9 054 491,54	-	-	-	1 295 701 768,34
Valeurs estimées du patrimoine	1 417 591 760,00	27 638 000,00	-	21 500 000,00	-	-	-	1 466 729 760,00

Financements mis en place

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	239 526 000,00	159 036 000,00	398 562 000,00
Emprunts affectés à l'exploitation			-
Lignes de crédits	73 000 000,00		73 000 000,00
Découverts bancaires			-

Résultats retenus

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Composants du résultat immobilier			
Loyers	50 772 863,19	11 396 548,54	62 169 411,73
Charges non récupérables	-6 607 456,95	-75 696,76	-6 683 153,71
Travaux non récupérables et gros entretien	-1 896 076,44	-72 645,77	-1 968 722,21
Impact des douteux	-694 325,92	-1 072,88	-695 398,80
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-4 993 516,95	-1 143 945,65	-6 137 462,60
Autres charges d'exploitation	-5 200 689,91	-1 688 678,10	-6 889 368,01
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-3 431 672,81	-2 429 242,17	-5 860 914,98
Autres charges financières	0,00	-	0,00
Produits financiers	94 174,83	3 540,03	97 714,86
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	-37 180,47	569,80	-37 750,27

Pf GRAND PARIS



Performances immobilières

105
IMMEUBLES

397
BAUX

SURFACE
325 004 m²

VALEUR D'EXPERTISE
1 467 M€

Valeur vénale des actifs détenus par la SCPI et par les filiales en quote-part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) 2022

92,3 %

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

89,4 %

DÉCOUVREZ
LES ACQUISITIONS
RÉALISÉES PAR
PF GRAND PARIS EN 2022



www.perial.com/sites/default/files/2023-03/acquisitions-pf-grand-paris-2022.pdf

Répartition sectorielle

96,6 % ● Bureaux
1,9 % ● Commerces
1,5 % ● Logistique et locaux d'activité

Répartition géographique

76,3 % ● Région parisienne
17,9 % ● Paris
5,8 % ● Régions

Les performances passées des SCPI ne préjugent pas de leurs performances futures.

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

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 PF Grand Paris relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » (II) de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant désigné en assemblée générale, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier.

Vérification du rapport de gestion

et des autres documents adressés aux associés

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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement fournisseurs mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

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 ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion PERIAL Asset Management.

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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la

viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 14 avril 2023

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI PF Grand Paris 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, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les 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 estimées 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 et engagement conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs, 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.

AVEC PERIAL ASSET MANAGEMENT, VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux dispositions de l'article 20 des statuts, votre société verse à PERIAL ASSET MANAGEMENT :

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximal égal à 9,5 % hors taxes du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission). Cette commission, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée à **13 382 247 € hors taxes** pour l'exercice 2022.
 - Une commission de gestion égale à 10 % hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes (hors charges facturées aux locataires) et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société.
- À ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **4 993 517 € hors taxes** au cours de l'exercice 2022.

- Une commission de cession perçue auprès de l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'intervention de la société PERIAL ASSET MANAGEMENT.
Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.
- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé.
Pour les cessions réalisées en 2022, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **1 263 624 € hors taxes**.
- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 3 % TVA en sus du montant des travaux réalisés.
Pour 2022, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s'élève à **180 579 € hors taxes**.

Fait à Paris, le 14 avril 2023

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022 DE LA SCPI PF GRAND PARIS

Mesdames, Messieurs,
Chère associée, Cher associé de PF Grand Paris,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions légales.

Durant l'exercice écoulé et le premier trimestre 2023, les représentants de la Société de gestion et le Commissaire aux comptes ont communiqué au Conseil de surveillance les informations et explications permettant de suivre l'activité de PF Grand Paris et répondu à nos différentes sollicitations et interrogations. Les réunions du Conseil de surveillance avec la Société de gestion se déroulent désormais en format hybride (simultanément en présentiel et distantiel), permettant une plus grande flexibilité. En complément des informations régulièrement diffusées par PERIAL via les news trimestrielles et bulletins d'information semestriels de la SCPI, ainsi que les communications sur son site Internet, un webinaire est proposé à l'ensemble des associés le 8 juin 2023, en préambule de l'Assemblée Générale.

Les principaux indicateurs et chiffres clés de votre SCPI présentés ci-après s'inscrivent dans une année marquée à nouveau par des bouleversements d'ordre économiques, sociaux, environnementaux et par un « changement de paradigme » pour le secteur immobilier.

À la crise sanitaire du Covid 19 a succédé l'éclatement de la guerre en Ukraine, qui a déclenché une crise énergétique, une forte poussée inflationniste et une hausse conséquente des taux d'intérêt. Ce nouvel environnement complexe et volatil engendre des impacts structurels majeurs sur le marché de l'immobilier de bureaux, décrits dans ce rapport de gestion, et par là-même, une importance accrue de la qualité de gestion des actifs de PF Grand Paris.

Capital et marché des parts

La collecte nette de PF Grand Paris s'est établie à 128 M€ pour 2022, en baisse d'environ 26% par rapport au niveau très élevé de 2021 mais traduisant toujours une attractivité de la spécialisation en immobilier de bureaux à Paris et en région parisienne, caractéristique de notre SCPI. Pour l'exercice 2022, les retraits de parts représentent 13 M€ et les demandes de retraits ont été satisfaites sans difficulté, en milieu du mois suivant celui de la demande.

Au 31/12/2022, la capitalisation de PF Grand Paris s'est établie ainsi à 1 254 M€ avec 2 304 736 parts totales détenues par un peu moins de 22 000 associés.

Le total des capitaux souscrits représente quant à lui 914 M€.

Évolution et situation du patrimoine

Acquisitions et cessions :

Dans un contexte de retournement brutal de la situation de taux au second semestre 2022 et de redistribution des zones d'attractivité pour l'immobilier de bureaux, la Société de gestion a procédé à l'acquisition de 7 actifs pour le compte de notre SCPI (6 immeubles en direct et 1 via les participations contrôlées), pour un montant total de 450 M€ et procurant un rendement brut moyen de 4,75 %. Ces acquisitions s'inscrivent dans la politique d'investissement cible, avec un recentrage sélectif au sein de l'axe géographique francilien. Le Conseil de surveillance a questionné la Société de gestion sur certaines acquisitions réalisées en deuxième partie d'année, compte-tenu de leurs conditions de rendement et de financement, l'effet de levier ne nous semblant pas satisfaisant et suffisamment créateur de performance ; le timing d'engagement et de remontée brutale des taux d'intérêt est un élément d'explication et nous resterons attentifs aux indicateurs des futures acquisitions.

En application de sa stratégie d'arbitrage dans un marché de bureaux en grande mutation, la Société de gestion a réalisé 15 cessions d'immeubles en 2022, en province et en région parisienne, pour un montant global d'environ 49 M€ générant plus de 11 M€ de plus-values après prélèvement de l'impôt égalitaire, permettant de « matérialiser » de la valeur pour les associés tout en poursuivant le recentrage du patrimoine. Une distribution partielle du stock de plus-values de cessions fait d'ailleurs l'objet d'une résolution proposée à l'Assemblée générale, résolution que nous approuvons.

Le recentrage sectoriel et géographique de PF Grand Paris conduit ainsi à un patrimoine de 105 immeubles, constitué par des immeubles de bureaux à hauteur de 97%, situés à Paris et en région parisienne à plus de 94 %.

Financements :

L'endettement de PF Grand Paris, mesuré notamment par le ratio LTV (montant du capital restant dû des emprunts rapporté à la valeur hors droits du patrimoine) est de 32,2 % au 31/12/2022.

Ce ratio reste inférieur au plafond maximum de 40% autorisé par notre Assemblée générale ; toutefois l'objectif partagé lors de nos échanges avec la Société de gestion est de réduire le niveau d'exposition à la dette, dans le contexte de taux actuel.

Au 31/12/2022, le taux d'intérêt moyen de la dette est de 2,60 % et sa maturité moyenne est de 4,4 ans (3,1 ans fin 2021).

Enfin, la trésorerie s'élève à 41 M€ fin 2022, contre 83 M€ fin 2021.

Gestion locative :

Le taux d'occupation financier moyen du second semestre 2022 s'est établi à 93,4 % au 31/12/2022, dont 7,8 % de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un nouveau locataire.

Si l'application de l'indexation à l'inflation des baux et la sécurisation des loyers peuvent nécessiter des mesures d'accompagnement ne permettant pas de bénéficier de l'indexation totale, nous sommes confiants dans les équipes de gestion fortement mobilisées pour maintenir un taux d'occupation satisfaisant dans les immeubles de PF Grand Paris ; et nous pouvons souligner que ces immeubles bénéficient en grande majorité du label ISR et sont notés et suivis au travers de 60 critères ESG.

Le provisionnement pour créances douteuses s'est établi à 3,7 M€ au 31/12/2022, essentiellement par actualisation des dossiers existant au 31/12/2021, et sans apparition de nouveau dossier conséquent durant l'exercice 2022.

Valeur du patrimoine :

La valeur du patrimoine de PF Grand Paris, telle qu'elle ressort de l'expertise réalisée par JLL s'est établie à 1 467 M€ au 31/12/2022, en faible baisse de 0,5 % à périmètre constant par rapport à 2021. La détention indirecte d'actifs, via des SCI et OPPCI, contribue à ce total à hauteur d'environ 303 M€.

Cette évolution globale traduit les évolutions différenciées suivantes par typologie : Bureaux (-0,8 %), Commerce (+1 %), Logistique et locaux d'activités (+13,3 %), ainsi que par secteur géographique : Paris (+2,6 %), Région parisienne (-2 %), Province (+3,3 %).

Dans le contexte économique et financier actuel, nous constatons la bonne résilience de PF Grand Paris et serons attentifs à l'évolution des valorisations de chaque immeuble fin 2023.

La valeur de réalisation de la part s'est établie à 440,4 € au 31/12/2022 et la valeur de reconstitution à 550,9 €, pour un prix de souscription de part stable à 544 € (qui reste dans le tunnel réglementaire de + ou -10 % de la valeur de reconstitution).

Comptes sociaux et économiques

Concernant les résultats de la SCPI qui sont présentés en détail par la Société de gestion dans ce rapport annuel, les éléments suivants peuvent être soulignés :

- Les revenus sont en hausse de 12,8 % en valeur absolue à 59,8 millions €, mais en baisse de 3 % par part en pleine jouissance (28,66 €) ; le nombre de ces parts

a augmenté de 16,5 % en 2022.

- La part des revenus générés au travers de participations contrôlées (SCI et OPPCI) est en forte croissance: ils représentent 8,1 millions d'euros et 13,5 % des revenus au 31/12/2022. Une attention particulière du Conseil de surveillance est portée à la lisibilité de ces contributions et à leur « transparence ».

- Les charges sont en hausse de 23,7 % en valeur absolue à 16,7 M€, soit une hausse de 6,0% par part en pleine jouissance (8,01 €).

- Le résultat net comptable de l'exercice 2022 s'est établi à 43,1 M€, en hausse de plus de 9 % par rapport à 2021, correspondant à un résultat net par part en pleine jouissance de 20,65€, en baisse de 6%.

Ce résultat a conduit PERIAL Asset Management à fixer le dividende ordinaire à 20,65€ par part ayant pleine jouissance. Une distribution du report à nouveau à hauteur de 1,50€ par part, ainsi qu'un dividende complémentaire prélevé sur les plus-values de cession à hauteur de 0,95 €, viennent compléter ce dividende ordinaire, ce qui porte le dividende total distribué en 2022 aux associés à 23,10 € par part. Cela représente un taux de distribution de 4,32 %, en légère baisse par rapport à 2021 (4,42 %) et légèrement supérieur à la moyenne du marché des SCPI de bureaux (4,20 % au titre de 2022).

Le report à nouveau après affectation du résultat par l'Assemblée Générale, s'élève à 0,71 € par part au 31/12/2022, ce qui correspond à 12 jours de distribution (à comparer à 40 jours au 31/12/2021). Le Conseil de surveillance sera vigilant sur l'évolution de cet indicateur et son maintien à un niveau sécurisant.

Perspectives 2023

Durant 2023, l'attention de votre Conseil de surveillance sera particulièrement fixée sur la réduction du niveau d'endettement, l'optimisation de la gestion de trésorerie ainsi que l'évolution du stock de plus-values de PF Grand Paris.

L'offre d'espaces de travail innovante « Factories by PERIAL AM & Regus », lancée début mars 2023 en partenariat entre PERIAL AM et le groupe IWG sera aussi suivie avec intérêt ; cette diversification d'offre locative qui a pour vocation à répondre à l'évolution des usages – dont le télé-travail et le co-working – s'inscrit également dans la stratégie ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) de PERIAL AM.

Sur ce sujet, nous pouvons d'ailleurs souligner la confirmation obtenue en février 2023 de la labellisation ISR de PF Grand Paris, critère qui devient majeur pour la valorisation des actifs. En outre, PF Grand Paris est le premier fonds à intégrer la biodiversité comme objectif d'investissement.

Assemblée générale

et Projet de résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire

Les projets de résolution qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 08 mars 2023 sont soumis à votre approbation. Ils n'appellent pas d'observation particulière de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Au cours de l'Assemblée Générale nous procéderons à la nomination de 3 membres du Conseil de surveillance. Nous remercions les candidats, dont les 3 membres sortant du Conseil de surveillance, de l'intérêt porté à leur SCPI et pour leur engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de gestion avec implication et pondération.

En clôture de notre rapport, nous tenons à remercier tous les représentants de la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait preuve de réactivité et d'une écoute attentive pour répondre à nos interrogations et propositions tout au long de 2022 et depuis le début d'année.

Bien cordialement.

VALÉRIE JACQUEMIN
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

État du patrimoine (en euros)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+			
Amortissements droits réels	-			
Concessions	+			
Amortissement concessions	-			
Constructions sur sol d'autrui	+			
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-			
Terrains et constructions locatives	+	1 042 206 358,64	1 164 008 600,00	757 317 114,92
Immobilisations en cours	+	74 556,36		610 586,67
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-	7 925 126,55		8 501 365,65
Provisions pour risques et charges	-			
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+	178 614 999,28	133 035 795,61	97 224 646,39
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-			
Provisions pour risques et charges	+			
TOTAL I (Placements immobiliers)		1 212 970 787,73	1 297 044 395,61	846 650 982,33
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+			
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-			
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	16 562 438,87	16 562 438,87	11 106 320,89
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)		16 562 438,87	16 562 438,87	11 106 320,89
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	+			
Associés capital souscrit non appelé	+			
Immobilisations incorporelles	+			
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	272 386,12	272 386,12	172 758,80
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-			
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	13 491 532,20	13 491 532,20	11 091 712,23
Autres créances	+	51 518 443,36	51 518 443,36	29 789 534,87
Provisions pour dépréciation des créances	-	3 718 786,78	3 718 786,78	3 038 934,19
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+			
Fonds de remboursement	+			
Autres disponibilités	+	41 126 868,31	41 126 868,31	82 567 469,60
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		102 690 443,21	102 690 443,21	120 582 541,31
Provisions pour risques et charges				
	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	-	324 412 325,20	324 412 325,20	103 648 988,50
Dettes d'exploitation	-	30 045 562,68	30 045 562,68	25 843 222,61
Dettes diverses	-	43 895 033,86	43 895 033,86	24 308 140,50
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		- 398 352 921,74	- 398 352 921,74	- 153 800 351,61
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	4 149 872,47	4 149 872,47	323 140,59
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	1 279 073,36	1 279 073,36	416 361,42
TOTAL V (Comptes de régularisation)		- 2 870 799,11	- 2 870 799,11	93 220,83
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		930 999 948,96		824 632 713,75
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 015 073 556,83		965 632 249,20

Compte de Résultat

	31/12/2022	31/12/2021	Variation En K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	+	50 772 863,19	48 153 095,72	2 619,77
Charges facturées	+	14 809 938,49	14 254 722,82	555,22
Produits des participations contrôlées	+	8 129 817,43	3 523 697,89	4 606,12
Produits annexes	+	368 163,65	548 398,10	- 180,23
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	2 407 304,11	1 605 419,85	801,88
Transferts de charges immobilières	+			
TOTAL I : Produits immobiliers		76 488 086,87	68 085 334,38	8 402,75
Charges de l'activité immobilière				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	14 809 938,49	14 254 722,82	555,22
Travaux de gros entretiens	-	1 219 116,93	1 397 042,76	- 177,93
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	676 959,51	456 460,26	220,50
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	1 831 065,01	473 661,91	1 357,40
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-			
Autres charges immobilières	-	6 607 456,95	6 324 899,15	282,56
Charges des participations contrôlées	-			
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-			
TOTAL II : Charges immobilières		25 144 536,89	22 906 786,90	2 237,75
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		51 343 549,98	45 178 547,48	6 165,00
Produits d'exploitation				
Produits divers de gestion courant	+	49 294,82	-	49,29
Reprise d'amortissement d'exploitation	+			
Reprise de provision d'exploitation	+		1 456,60	- 1,46
Transferts de charges d'exploitation	+	26 627 174,27	21 803 930,69	4 823,24
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	702 031,09	1 928 800,37	- 1 226,77
TOTAL I : Produits d'exploitation		27 378 500,18	23 734 187,66	3 644,31
Charges d'exploitation				
Commissions de la société de gestion	-	4 993 516,95	4 885 416,72	108,10
Charges d'exploitation de la société	-	13 879 819,37	5 088 162,44	8 791,66
Diverses charges d'exploitation	-	14 716 760,51	18 486 762,21	- 3 770,00
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	165 010,38	109 069,28	55,94
Dotations aux provisions d'exploitation	-			
Dépréciation des créances douteuses	-	1 381 883,68	1 211 703,86	170,18
TOTAL II : Charges d'exploitation		35 136 990,89	29 781 114,51	5 355,88
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		- 7 758 490,71	- 6 046 926,85	- 1 711,56
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	+			
Produits d'intérêts des comptes courants	+			
Autres produits financiers	+	94 174,83	394 515,07	- 300,34
Reprise de provisions sur charges financières	+			
TOTAL I : Produits financiers		94 174,83	394 515,07	- 300,34
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	577 592,06	312 725,71	264,87
Charges d'intérêts des comptes courants	-			
Autres charges financières	-		173,84	- 0,17
Dépréciations	-			
TOTAL II : Charges financières		577 592,06	312 899,55	264,69
Résultat financier C = I - II		- 483 417,23	81 615,52	- 565,03
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	+	357 141,16	334 448,75	22,69
Reprises de provisions exceptionnelles	+			
TOTAL I : Produits exceptionnels		357 141,16	334 448,75	22,69
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	394 321,63	140 017,34	254,30
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-			
TOTAL II : Charges exceptionnelles		394 321,63	140 017,34	254,30
Résultat exceptionnel D = I + II		- 37 180,47	194 431,41	- 231,61
Résultat net (A + B + C + D)		43 064 461,57	39 407 667,56	3 656,79

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	348 405 480,00		39 647 808,00	388 053 288,00
Capital en cours de souscription				
Capital retrait de parts	- 31 514 940,00		- 3 913 740,00	- 35 428 680,00
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	671 181 634,39		101 322 176,00	772 503 810,39
Primes d'émission en cours de souscription			-	
Primes d'émission retrait de parts	- 63 909 737,85		- 8 679 805,60	- 72 589 543,45
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 108 459 200,42		- 26 986 224,60	- 135 445 425,02
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	160 749,73			160 749,73
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	4 152 918,47		8 110 840,46	12 263 758,93
Réserves				
Report à nouveau	7 316 545,33	- 2 700 735,90		4 615 809,43
Résultat de l'exercice	39 407 667,56	- 39 407 667,56	43 064 461,57	43 064 461,57
Acompte sur distribution	- 42 108 403,46	42 108 403,46	- 46 198 280,62	- 46 198 280,62
TOTAL GÉNÉRAL	824 632 713,75	-	106 367 235,21	930 999 948,96

Engagements Hors-Bilan 31/12/2022

DETTES GARANTIES	2022	2021
Engagements donnés		
Engagements d'achats d'immeubles	-	50 964 431
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions		
Engagements sur immeubles acquis en VEFA		
Garanties données		
Hypothèques liées aux emprunts**	36 148 200	36 148 200
Promesses d'affectation hypothécaires 1 ^{er} rang **	28 303 000	28 303 000
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1 ^{er} rang **	171 010 600	38 813 600
Total	235 461 800	154 229 231
ENGAGEMENTS REÇUS	2022	2021
Engagements de vente d'immeuble *	5 301 700	1 180 972
Cautions reçues des locataires	4 133 746	1 183 341
Garanties bancaires		
Lignes Court Terme et facilités de caisse***		
Ligne CT Credit Agricole 25 M€	25 000 000	25 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 20 M€	20 000 000	20 000 000
Ligne CT Palatine 35 M€	Non renouvelée	35 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 60 M€	60 000 000	
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Total	114 435 446	82 364 313

	2022	2021
* Engagement de ventes d'immeubles :		
STRASBOURG / MEINAU	1 100 000	
BORDEAUX / INNOLAC	3 350 000	
LABEGE / GRANDE BORNE	851 700	
** Hypothèques liées aux emprunts :		
Emprunt SAAR Neuilly & Montigny		8 050 000
Emprunt Bayern LB Paris Artois/Sébastopol/Calais, Boulogne Gallieni		28 098 200
** Promesses d'affectations hypothécaire :		
Emprunt LCL Meudon		27 500 000
Emprunt Palatine Bagnolet		803 000
** Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1^{er} rang :		
Emprunt Palatine Bagnolet		10 570 000
Emprunt Montreuil Tryalis		12 843 600
Emprunt Cap Sud Malakoff		15 400 000
*** Montant tiré au 31/12/2022:		
Ligne CT Credit Agricole 25 M€	5 000 000	-
Ligne CT Crédit Agricole 20 M€	20 000 000	-
Ligne CT Crédit Agricole 60 M€	48 000 000	-
Ligne CT Palatine 35 M€	Non renouvelée	-

EMPRUNTS AVEC ENGAGEMENT AU SEIN DE LA SCPI

BANQUE	ACTIF FINANCÉ	IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ	HYPOTHÈQUE	PROMESSE AFFECTATION	IPPD 1 ^{ER} RANG	HYPOTHÈQUE 3 ^E RANG
BAYERN LB	Paris Yvoire	Boulogne Gallieni, Paris Sébastopol, Paris Calais, Paris Artois	28 098 200 €			
PALATINE	Bobigny Bagnolet			803 000 €	10 570 000 €	
SAAR LB	Elancourt Buropolis	Neuilly Gravier	8 050 000 €			
LCL	Meudon Montalet	Paris Vielle du Temple		27 500 000 €		
Total au 31/12/2018			36 148 200 €	28 303 000 €	10 570 000 €	- €
LBP	Montreuil Tryalis				12 843 600 €	
Total au 31/12/2019			36 148 200 €	28 303 000 €	23 413 600 €	- €
CEIDF	Cap Sud Malakoff	Cap Sud Malakoff			15 400 000 €	
Total au 31/12/2020			36 148 200 €	28 303 000 €	38 813 600 €	- €
Société Générale	Le Visio				28 193 000 €	
BAYERN LB	Nest				64 200 000 €	
LCL	Seine Avenue				39 804 000 €	
Total au 31/12/2022			36 148 200 €	28 303 000 €	171 010 600 €	- €

EMPRUNTS SANS GARANTIE / REMBOURSÉS / CONTRACTÉS EN 2021

BANQUE	STATUT
Bayern LB	Prêt TVA CT Sans garantie hypothécaire
CADIF	CT Sans garantie
	23 400 000 €
	60 000 000 €

Projet de résolutions

Résolutions à titre ordinaire

RÉSOLUTION 1

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes, sur l'activité de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés qui se soldent par un bénéfice de 43 064 461,57 euros,
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes, et
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

RÉSOLUTION 2

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 43 064 461,57 euros de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice 43 064 461,57 €
- report à nouveau antérieur 4 615 809,43 €

Formant un bénéfice distribuable de : 47 680 271,00 €

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : 46 198 280,62 € correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
- d'affecter le solde au report à nouveau : 2 029 470,75 €

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 à 22,15 euros.

RÉSOLUTION 3

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la

lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du commissaire aux comptes concluant à l'absence de nouvelles conventions réglementées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 telles que visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

RÉSOLUTION 4

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2022 :

• valeur comptable	938 925 076 €
• valeur de réalisation	1 015 073 557 €
• valeur de reconstitution	1 269 594 169 €

RÉSOLUTION 5

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant de 15 000 euros la rémunération à allouer globalement aux membres du Conseil de surveillance pour l'exercice 2023 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

RÉSOLUTION 6

L'Assemblée Générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler trois postes au sein du Conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle se prononçant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les 3 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi les candidats suivants (par ordre alphabétique) :

Candidats sortants :

- BONGIOVANNI Fabrice ;
- GENDRONNEAU Marc ;
- SCI MANDDCIE – Hughes MISSONNIER ;

Nouveaux candidats :

- CHERRIERE Pierre Jérôme ;
- GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL – Pascal BENVENISTE ;
- JOURDAIN Olivier ;
- ODING – Aude DIANO ;
- SC JUMP – Jean-Philippe BOGHEN ;
- SCHWARTZ Eric ;
- SCI DANTZIG IMMO – Nicolas POIRIER COUTANSAIS ;
- SCI ISIS – Dany PONTABRY ;
- SOPAGIR – Eric GIRARDEAU.

RÉSOLUTION 7

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, constate que la société de gestion a, sur autorisation de l'Assemblée Générale réunie le 21 juin 2022, distribué au cours de l'exercice 2022 un montant de 2 029 470,75 euros, soit 0,95 euros par part, prélevé sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cession d'immeubles" de la Société. Cette distribution a été effectuée au profit des associés de la Société détenant des parts en pleine propriété, et s'agissant des parts en démembrement, au profit des usufruitiers conformément aux stipulations de l'article 28 des statuts.

RÉSOLUTION 8

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs à la société de gestion à l'effet de distribuer au cours de l'exercice 2023, un montant maximum de 12 263 758,93 euros, en une ou plusieurs fois, prélevé sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cession d'immeubles » et dans la limite du stock des plus-values qui seraient toujours en compte à la fin du trimestre civil précédent la date de distribution.

L'Assemblée Générale acte que la distribution de ces sommes sera réalisée au profit des associés détenant des parts en pleine jouissance à la date du versement de cette distribution.

RÉSOLUTION 9

L'Assemblée Générale décide de constituer un fonds de remboursement. L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion, et donne tous pouvoirs à cette dernière à cette fin sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à doter le fonds de

remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation de 20 000 000 euros. La Société de gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine ou de l'affectation de bénéfices lors de l'approbation des comptes annuels.

Résolutions à titre extraordinaire

RÉSOLUTION 10

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la société de gestion, de modifier le premier alinéa de l'article 12 des statuts, afin d'autoriser l'envoi des demandes de retraits à la Société de gestion par tous moyens dématérialisés. L'article 12 sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :

« *Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la Société, ce droit s'exerçant dans les limites fixées à l'article 7 des présents statuts. Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et seront inscrites par ordre d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.* »

Nouvelle version :

« *Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la Société, ce droit s'exerçant dans les limites fixées à l'article 7 des présents statuts. Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par tout autre moyen dématérialisé qui pourrait être mis en œuvre par la Société de Gestion, et seront inscrites par ordre d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.* »

Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉSOLUTION 11

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la société de gestion, de supprimer le deuxième point du cinquième alinéa de l'article 29 des statuts "Plus values immobilières sur cession d'actifs" qui sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :

« *Article 29 – PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES SUR CESSIONS D'ACTIFS* [...] »

Ce paiement interviendra :

- *annuellement avec le versement du quatrième acompte sur dividende versé lors de l'année suivant celle de cession de l'immeuble avec constatation de la plus-value,*
- *ou en sus du versement du prix de vente de ces parts si la cession est régularisée avant la date de paiement définie à l'alinéa ci-dessus.*

[...]

Nouvelle version :

« *Article 29 – PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES SUR CESSIONS D'ACTIFS*

[...]

Ce paiement interviendra annuellement avec le versement du quatrième acompte sur dividende versé lors de l'année suivant celle de cession de l'immeuble avec constatation de la plus-value.

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉSOLUTION 12

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la société de gestion, de modifier le point (ii) du septième alinéa de l'article 12 des statuts, qui sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :

« *si les demandes de retraits ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois, le remboursement, ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% HT, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers étant indiqué qu'il n'est pas constitué de fonds de remboursement.* »

Nouvelle version :

« *si les demandes de retraits ne sont pas compensées par des demandes de souscription, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement, dès lors que ce fonds serait doté, dans les conditions qui seront prévues à la note d'information de la Société. Dans ce cas, le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% HT, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.* »

Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉSOLUTION 13

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.

Pf GRAND PARIS

Annexe comptable



- I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2022 de 259 136 parts pour un montant de 140 969 984 € contre 347 479 parts pour 187 196 236 € en 2021.
- 25 580 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2022 pour un montant de 12 593 546 €.
- Acquisition de six immeubles sur l'exercice pour un montant TTC de 316 124 291 € et prise de participation dans WESTPARK 2 à hauteur de 70% pour un montant de 78 171 044€.
- Cessions de quatorze immeubles sur l'exercice pour un prix de vente global de 49 298 640 € avec une plus-value hors impôts égalitaire de 11 546 689 €.

Au 31 décembre 2022 :

- L'État du patrimoine de la société PF GRAND PARIS fait apparaître une valeur bilantielle totale de 930 999 949 € et une valeur estimée totale de 1 015 073 557 €.
- Le bénéfice s'établit à 43 064 462 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 22,15 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 128 376 438 €.
- La valeur nominale des parts est de 153 € et la prime d'émission de 391 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 2 304 736 parts.

- II - INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION DES COMPTES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur). Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation.

Les documents de synthèse comprennent l'«État du patrimoine», le tableau de variation des capitaux propres, un «État hors bilan», le «Compte de résultat» et l'«Annexe».

L'État du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :

- Colonne «valeurs bilantielles» présentant les éléments du patrimoine aux coûts historiques.
- Colonne «valeurs estimées» présentant, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

Changement de méthode comptable

Néant.

Principales règles d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité (dans la colonne «valeurs bilantielles») est la méthode des coûts historiques.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

Les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement. Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible. Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens

(climatisation par exemple) sont immobilisés et ne sont pas amortis. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition.

Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé est sorti de l'actif à son coût d'origine estimé (généralement prix de revient déflaté) et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de pertes en capital

VALEURS VÉNALES DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par l'expert indépendant et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Jones Lang LaSalle agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables.
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

La société Jones Lang LaSalle a procédé sur cet exercice à 4 expertises, 87 actualisations, 6 révisions quinquennale, 2 immeubles ont été évalués à leur prix de promesse de vente et 1 acquisition a été conservée à son prix d'acquisition.

VALEUR VÉNALE

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	1 220 895 914	529,73
Valeur vénale / expertise	1 297 044 396	562,77
Valeur de réalisation	1 015 073 557	440,43
Valeur de reconstitution	1 269 594 169	550,86

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES LOCATIFS (PROVISION POUR GROS ENTRETIEN)

Des provisions pour gros entretien (PGE) sont évaluées tous les ans, par immeuble, en fonction des dépenses estimées à partir d'un plan quinquennal prévisionnel.

La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

• Risque locatif / Créances clients : une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables. Les créances locataires ont été dépréciées, au cas par cas pour leur

montant H.T. (loyers et charges) après déduction du dépôt de garantie ou de la caution délivrée. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % (majorité des cas) de la créance H.T..

GESTION LOCATIVE

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI égale à 10 % HT des produits locatifs loyers HT et des produits financiers nets et assimilés de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

COMMISSION DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de pilotage de la réalisation des travaux de 3 % HT maximum du montant des travaux réalisés.

Cette commission est comptabilisée à l'actif, en charges d'entretien ou en PGE selon la nature des travaux.

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition des immobilisations locatives (droits d'enregistrement, frais de notaire) ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Les honoraires de recherche locataires sont, quant à eux, intégralement supportés dans les charges de l'exercice.

- III - TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 2022		VALEURS NETTES 2021	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	1 021 569 429	1 114 796 044	734 845 503	851 829 413
Commerces	7 891 951	27 638 000	9 922 542	30 223 000
Logistique et locaux d'activités	12 744 978	21 500 000	12 549 070	18 970 000
Immobilisations en cours				
Bureaux	74 556	74 556	610 587	610 587
Participations contrôlées				
SCI Village 2	16 843 747	17 200 441	16 843 747	17 176 637
SCI Horizon Défense	12 152 788	8 422 445	12 152 788	9 628 397
SCI R'COM	7 032 600	2 284 133	7 032 600	4 432 913
LES PORTES D'ARCUEIL	64 414 820	59 456 276	61 195 511	54 779 571
WEST PARK 2	78 171 044	45 672 502	-	-
TOTAL	1 220 895 914	1 297 044 396	855 152 348	987 650 518

L'inventaire détaillé des placements immobiliers figure à la fin du présent document.

DROITS RÉELS, CONCESSIONS

Néant.

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2022	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31-12-2022
Terrains nus	3 804 645	-	123 837	3 680 807
Terrains et constructions	750 659 976	322 487 461	34 611 540	1 038 535 897
Construction et sol d'autrui	2 852 494	-	2 852 494	0
Immobilisations en cours de construction	610 587	53 147	589 177	74 556
Autres	97 224 646	81 390 353	-	178 614 999
TOTAL	855 152 348	403 930 961	38 177 049	1 220 906 260
VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01-01-2022	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31-12-2022
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

* Les plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ainsi que le coût d'acquisition initial des éléments remplacés ou renouvelés sont imputés sur les capitaux propres conformément aux dispositions applicables aux SCPI.

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2022	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31-12-2022
Titres de Participations*	97 224 646	81 390 353	-	178 614 999
Autres	-	-	-	-
TOTAL	97 224 646	81 390 353	0	178 614 999

* En 2022, prise de participation de 70% dans la SCI WEST PARK 2, lors de sa création, en partenariat avec la SCI PEC.

IMMOBILISATION FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE *
SCI Village 2	16 843 747	17 200 441
SCI Horizon Défense	12 152 788	8 422 445
SCI R'COM	7 032 600	2 284 133
LES PORTES D'ARCUEIL	64 414 820	59 456 276
WEST PARK 2	78 171 044	45 672 502
TOTAL	178 614 999	133 035 796

* La valeur estimée de chaque SCI et OPCI a été déterminée à partir de leur actif net réévalué (expertise de l'immeuble par un expert indépendant plus ou moins les autres éléments d'actif net). Les principes comptables appliqués dans les SCI peuvent être différents de ceux applicables aux SCPI : possibilité d'amortir les immeubles, étalement des franchises accordées aux locataires sur la durée ferme des baux... Pour ces SCI, les immeubles ont fait l'objet d'un amortissement et les franchises sont étalées.

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	MONTANT AU 31/12/2021	IMPACT CHANGEMENT DE MÉTHODE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE		MONTANT AU 31/12/2022
				VENTES	PGE	
Provisions pour gros entretien	8 501 366	-	1 831 065	-	2 407 304	7 925 127
TOTAL	8 501 366	-	1 831 065	-	2 407 304	7 925 127

	MONTANT PROVISION 01/01/2022	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 31/12/2022
		ACHATS D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	VENTES D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	
DEPENSES N+1	3 666 712	-	1 376 082	-	-628 347	4 414 447
DEPENSES N+2	3 972 991	-	-	-	-1 645 311	2 327 680
DEPENSES N+3	402 193	-	301 007	-	-	703 200
DEPENSES N+4	440 446	-	-	-	-133 646	306 800
DEPENSES N+5	19 024	-	153 976	-	-	173 000
TOTAUX	8 501 366	-	1 831 065	-	-2 407 304	7 925 127

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	TITRES	AVANCE EN COMPTE COURANT *	CRÉANCES RATTACHÉES **	VALEUR BRUTE COMPTABLE 2022	VALEUR ESTIMÉE 2022	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART RETENUE
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Sci Village 2	778 855	3 387	782 242	782 242	-	-	-	-
	Sci Horizon Défense	2 364 258	10 283	2 374 540	2 374 540	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières contrôlées	Sci RCOM	7 288 856	31 701	7 320 557	7 320 557	-	-	-	-
	Les Portes D'arcueil	-	-	-	-	-	-	-	-
	Westpark 2	6 085 100	-	6 085 100	6 085 100	-	-	-	-
TOTAUX		16 517 068	45 371	16 562 439	16 562 439	-	-	-	-

* compte courant : à + 1 an -

** Prise en compte des décisions de distribution de prime d'émission, quote part de résultat de l'exercice et des intérêts sur compte courant...

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicis.

Créances

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2022	2021
Solde locataires débiteurs	7 128 183	6 807 183
dont locataires douteux *	5 142 328	4 721 628
Factures à établir	6 094 323	3 846 768
Provisions sur charges	269 026	437 761
TOTAL	13 491 532	11 091 712

* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 3 786 711 € dépréciée à hauteur de 3 718 787 €.

AUTRES CRÉANCES

	2022	2021
Créances fiscales et sociales	27 447 442	1 378 744
Associés : opérations en capital	-	-
Fournisseurs débiteurs	1 957 305	1 758 397
Débiteurs divers*	39 377	2 708 770
Provisions sur charges versées aux syndicis	22 074 319	23 943 624
Autres créances (subventions à recevoir...)	-	-
TOTAL	51 518 443	29 789 535

* Dont aucune promesse versée.

Valeurs de placement et disponibilités

À fin d'année 2022, il n'existe pas de valeurs mobilières de placement ni aucun placement en comptes à terme.

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2022	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2022
Charges à répartir	416 361	1 027 722	165 010	1 279 073
TOTAL	416 361	1 027 722	165 010	1 279 073

Elles concernent les frais de dossier, d'hypothèque et de notaires relatifs aux emprunts étalés sur la durée de ces emprunts.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

ÉLÉMENTS	2022	2021
Produits afférents aux loyers	4 149 872	323 141
TOTAL	4 149 872	323 141

Provisions

	MONTANT AU 01/01/2022	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2022
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	3 038 934	1 381 884	702 031	3 718 787
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL	3 038 934	1 381 884	702 031	3 718 787

* Les 5 dotations les plus importantes pour un total de 489 K€ représentent 35,45% de la dotation globale. 2K€ des reprises sont dues à des créances irrécouvrables. Les 5 reprises les plus importantes pour un total de 342 K€ représentent 48,85% de la reprise globale.

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2022	2021
Emprunts bancaires et intérêts courus	313 748 400	93 517 871
Dépôts de garantie reçus des locataires	10 663 925	10 123 403
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	0	7 714
TOTAL	324 412 325	103 648 989

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE

	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables *	4 987 000			4 987 000
Emprunts « in fine »	-	159 939 000	51 200 000	211 139 000
Lignes de crédit moyen terme	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Lignes de crédit court terme **	96 400 000	-	-	96 400 000
TOTAL	101 387 000	159 939 000	51 200 000	312 526 000

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS

	2022	2021
Emprunts immobiliers	216 126 000	93 436 000
Lignes de crédit court terme/moyen terme	96 400 000	0

Les engagements hors bilan attachés à ces emprunts sont repris au niveau de l'état spécifique dans les comptes annuels.

DÉTAIL DES EMPRUNTS ET OUVERTURE DE CRÉDIT MT À TAUX FIXE

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	IMMEUBLE FINANCÉ	MONTANT	TAUX D'EMPRUNT	DURÉE (ANNÉE)
mars-16	SAAR	Neuilly Gravier	4 987 000	1,62%	7
juil.-17	BAYERN LB	Paris Yvoire	26 260 000	2,16%	7
nov.-17	PALATINE	Bagnolet Sadi Carnot	11 373 000	1,40%	7
sep.-18	LCL	Meudon	25 000 000	1,94%	7
déc.-19	LBP	Montreuil Tyralis	11 676 000	1,15%	8
déc.-20	CE	Cap Sud - Malakoff	14 000 000	1,50%	7
juin-22	SOCGEN	VISIO DEFENSE	25 630 000	2,90%	5
sept.-22	BAYERN LB	NEST	60 000 000	2,52%	5
déc.-22	LCL	SEINE AVENUE	37 200 000	4,14%	6
TOTAUX			216 126 000		

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

ORGANISME PRÊTEUR	FINANCEMENT	MONTANT	TAUX	DURÉE* (MOIS)
Ligne CT CA 20 M€		20 000 000	EURIBOR 1/3	3
Ligne CT CA 25 M€		5 000 000	EURIBOR 1	3
Ligne CT CA 60 M€		48 000 000	EURIBOR 3	3
BAYERN LB	NEST - TVA	23 400 000	EURIBOR 3	9
TOTAL		96 400 000		

DETTES D'EXPLOITATION

	2022	2021
Comptes locataires créditeurs	7 972 561	4 797 186
Avoirs à établir	405 671	17 982
Locataires provisions sur charges reçues	16 455 926	16 185 657
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	5 211 404	4 842 398
TOTAL	30 045 563	25 843 223

DETTES DIVERSES

	2022	2021
Dettes fiscales et sociales	2 804 007	3 045 508
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	-	137 207
Associés dividendes à payer	17 519 834	16 397 198
Créditeurs divers	23 571 193	4 728 228
TOTAL	43 895 034	24 308 141

* Dont aucun séquestre.

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 352 624 608 € dont 259 136 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 39 647 808 €.

Le prix de la part est à 544 € au 31/12/2022. Le délai de jouissance des parts a été porté depuis le 1er juin 2016 de 4 à 6 mois.

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits s'élève à 35 428 680 € à fin décembre 2022 dont 25 580 parts en retrait sur l'exercice pour 3 913 740 €.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION /PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 01/01/2022	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2022
Prime d'émission brute	532 657 175	101 322 176	633 979 351
Prime d'émission brute-retrait des parts	-63 909 738	-8 679 806	-72 589 543
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-7 017	-	-7 017
- frais d'acquisition des immeubles	-37 742 430	-10 914 610	-48 657 040
- commissions de souscription	-65 593 569	-16 071 615	-81 665 183
Total des prélèvements	-103 343 016	-26 986 225	-130 329 241
Prime d'émission nette	365 404 421	65 656 146	431 060 567
Prime de fusion nette	133 408 275	-	133 408 275
TOTAL	498 812 696	65 656 146	564 468 842

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Les résultats cumulés sur cessions et de sorties d'immobilisations au 31 décembre 2022, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une plus-value nette globale après impôt égalitaire de 12 263 759 €. Les résultats de cession d'immeubles de l'exercice font apparaître une plus-value de 11 546 689 €. Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 11 165 813 €.

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION *	IMPÔT	+ VALUE	- VALUE*
Régularisation exercice antérieur			-2 116	-98 234	
TOULOUSE/BUROPOLIS	96 836	56 550	-4	-	40 286
MERIGNAC	-	279 592	-	279 592	-
TOULOUSE/BUROPOLIS	234 176	127 678	-9	-	106 498
TOULOUSE/BUROPOLIS	217 308	123 825	-8	-	93 483
TOULOUSE/BUROPOLIS	197 941	124 987	-9	-	72 953
SURESNES	11 091 508	10 429 575	-698	-	661 933
DRANCY	2 125 211	2 429 237	-	302 552	-
ASNIERES/ANJOU	2 700 375	2 419 950	-20	-	280 425
PARTHENA II	694 260	765 255	-13 465	70 995	-
EXPOBURO	918 007	1 602 315	-74 174	684 308	-
MONTREUIL LE MELIES	4 362 837	5 145 075	-34 918	782 238	-
MONTREUIL LE MELIES	2 673 997	3 429 075	-37 997	755 078	-
ELANCOURT	2 711 900	3 165 825	-161	453 925	-
LYON CHALLENGE	4 014 920	11 940 825	-	7 925 905	-
LYON CARRE ST PIERRE	4 714 433	7 258 875	-734 956	2 544 442	-
	36 753 708	49 298 640	-898 535	13 700 802	1 255 578
				Plus value nette de l'exercice	11 546 689
				Sorties d'immobilisations	-1 406 378
				Reprise PGE sur cession d'immobilisations	0
				Variation sur les capitaux propres de l'exercice	10 140 311

* Prix de cession net de commissions de négociation et d'arbitrage.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 21 juin 2022 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2021 d'un montant de 39 407 668 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 42 108 403 € et de prélever sur le report à nouveau la somme de 2 700 736 €.

Compte de résultat

VARIATION DES REMBOURSEMENTS

NATURE DES CHARGES	2022	2021
Charges diverses, fournitures et services	3 763 374	4 251 414
Taxes locatives (TOM...)	1 041 709	705 477
Total charges locatives	4 805 082	4 956 891
Travaux, entretien courant	2 451 795	2 397 940
Assurances	190 730	132 959
Taxes foncières	4 611 597	4 060 981
Taxes sur les bureaux en IDF	1 975 399	1 784 702
Frais de procédures	32 530	47 330
Charges non locatives diverses	-	-
Commissions et honoraires	742 805	873 919
Total charges immobilières	10 004 856	9 297 832
TOTAL	14 809 938	14 254 723

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2022	2021
Charges de copropriétés	1 169 845	618 992
Commissions, honoraires, frais de procédures...	918 320	803 155
Impôts locaux	1 639 414	1 615 901
Loyers bail à construction	-	-
Gestion locative déléguée	-	-
Intérêts d'emprunts	2 854 081	1 862 860
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée...)	25 797	1 423 991
TOTAL	6 607 457	6 324 899

PRODUITS ANNEXES

	2022	2021
Charges forfaitaires	3 065	61 998
Remises en état facturées (départs locataires)	344 313	395 280
Etat des lieux facturés	-	320
Remboursement assurance	-	-
Autres produits	20 785	90 800
TOTAL	368 164	548 398

CHARGES D'EXPLOITATION

	2022	2021
Rémunération de la gérance	4 993 517	4 885 417
Commissions de la société de gestion	4 993 517	4 885 417
Honoraires Depositaire	87 080	75 391
Honoraires commissaire aux comptes*	51 000	47 850
Honoraires expertise immeubles	95 872	75 414
Honoraires de recherche locataires	325 710	149 791
Honoraires divers **	2 596 518	309 357
Publicité et publication	71 965	80 644
Frais de PTT	214 292	178 852
Services bancaires	299 718	369 766
CET (CVAE)	376 532	352 655
Impôts sur les sociétés Europe	-	-
TVA non récupérable	39 279	41 122
Droits d'enregistrement**	8 694 129	3 407 320
Frais liés aux emprunts	1 027 722	-
Autres (frais de déplacements...)	-	-
Charges d'exploitation de la société	13 879 819	5 088 162
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	14 473	225 731
Commission de souscription***	13 382 247	17 724 144
Commissions d'arbitrage	1 263 624	519 928
Autres charges d'exploitation	41 417	1 959
Diverses charges d'exploitation	14 716 761	18 486 762
TOTAL	33 590 097	28 460 341

* Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes

** dont 3 559 858 € prélevés sur la prime d'émission.

*** Conformément à l'article 20 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de souscription lors de l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 9,50% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission

PRODUITS PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

	2022	2021
Q/P SCI Village 2	650 250	628 850
SCI Horizon Défense	832 000	1 111 521
SCI R'COM	564 800	611 608
LES PORTES D'ARCUEIL	3 201 080	1 171 719
WEST PARK 2	2 881 687	
TOTAL	8 129 817	3 523 698

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

ÉLÉMENTS	2022	2021
Frais acquisition immeubles *	10 953 582	3 559 858
Commissions souscriptions *	13 382 247	17 724 144
Commission sur arbitrage ***	1 263 624	519 928
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt **	1 027 722	-
TOTAL	26 627 174	21 803 931

* Intégralement prélevés sur la prime d'émission. ** Passé en charge à répartir.
*** Imputé sur le résultat de cession en capitaux propres.

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

ÉLÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	577 592	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt	-	-
Revenus des participations non contrôlées	-	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt	-	11 923
Produits financiers sur compte courant SCI	-	82 252
TOTAL	577 592	94 175

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

ÉLÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Indemnités perçues	-	-
Procédures locatives	-	-
DG et crédits locataires conservés	-	4 576
Divers	2 908	14 048
Sequestre	-	-
Pénalités de retard	-	-
Produits antérieurs	391 413	338 517
TOTAL	394 322	357 141

- IV -
INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

	2022	2021
Créances rattachées à des participations	-	-
Locataires et comptes rattachés*	6 094 323	3 846 768
Autres créances d'exploitation	-	-
Disponibilités	-	-
TOTAL	6 094 323	3 846 768

*Essentiellement lié à des charges locatives à refacturer

CHARGES À PAYER

	2022	2021
Intérêts courus sur emprunt	1 222 400	81 871
Services bancaires (frais, intérêts)	-	7 714
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	5 032 861	4 385 715
Charges immobilières	4 310 648	3 479 065
Frais d'Assemblée Générale	178 971	89 716
Divers	15 000	21 984
CVAE	-	-
Avoirs à établir sur loyers	405 671	17 982
TOTAL	11 165 550	8 084 046

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2022

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne présente pas les valeurs vénales par immeuble en raison des arbitrages en cours ou à venir. Toutefois, la société de gestion mettra ces informations à la disposition des associés qui en feraient la demande.

Immeuble	Date acquisition	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et agencements	Prix de revient 31/12/2022	Prix de revient 31/12/2021
BUREAUX						
PARIS						
PARIS / VILLIERS	22/09/1967	192 m²	87 696 €	19 990 €	107 686 €	107 686 €
PARIS / SAINT LAMBERT	29/12/1967	223 m²	62 504 €	35 894 €	98 398 €	98 398 €
PARIS / VOLNEY	14/02/1969	170 m²	105 741 €	214 672 €	320 413 €	314 889 €
PARIS / BASTIAT	19/02/1969	146 m²	82 028 €	- €	82 028 €	82 028 €
PARIS / MARBEUF R+2	07/07/1969	190 m²	107 748 €	47 862 €	155 610 €	155 610 €
PARIS / MARBEUF R+3	14/03/1969	207 m²	129 946 €	33 001 €	162 947 €	162 947 €
PARIS / BALZAC	30/12/1969	321 m²	201 233 €	2 133 767 €	2 335 000 €	2 335 000 €
PARIS / ARTOIS	02/07/1971	663 m²	519 604 €	3 914 311 €	4 433 915 €	4 433 220 €
PARIS / 22 COURCELLES	01/07/1972	189 m²	165 645 €	1 123 457 €	1 289 102 €	1 274 820 €
PARIS / MOULIN DES PRES	01/11/1976	424 m²	121 959 €	701 620 €	823 579 €	823 579 €
PARIS / VIENNE	07/07/1977	633 m²	487 837 €	2 271 347 €	2 759 184 €	2 759 184 €
PARIS / VIEILLE DU TEMPLE	12/08/1977	3 702 m²	1 335 453 €	12 389 192 €	13 724 646 €	13 677 691 €
PARIS / SEBASTOPOL	05/03/1979	1 485 m²	1 151 045 €	4 887 977 €	6 039 022 €	5 607 583 €
PARIS / 88 COURCELLES	24/05/1985	410 m²	912 801 €	1 044 973 €	1 957 775 €	1 957 775 €
PARIS / PERGOLESE	13/03/1986	331 m²	387 417 €	136 556 €	523 972 €	511 396 €
PARIS / MILAN	23/04/1986	220 m²	498 150 €	26 607 €	524 756 €	524 756 €
PARIS / CONDAMINE	21/06/1991	664 m²	4 632 984 €	-674 458 €	3 958 526 €	3 956 775 €
PARIS / BRUNEL	26/05/2015	390 m²	3 200 000 €	97 642 €	3 297 642 €	3 297 642 €
PARIS / CALAIS	18/06/2015	2 187 m²	10 240 637 €	395 999 €	10 636 636 €	10 613 556 €
PARIS / ZOLA	21/01/1986	205 m²	254 590 €	- €	254 590 €	254 590 €
PARIS / 164 FAUBOURG ST HONORE	08/10/2018	734 m²	9 501 337 €	- €	9 501 337 €	9 501 337 €
PARIS / DENIS POISSON	28/11/2019	549 m²	7 813 333 €	21 859 €	7 835 192 €	7 813 333 €
PARIS / 89 FAUBOURG ST HONORE	28/05/2020	4 597 m²	75 456 500 €	2 417 390 €	77 873 890 €	61 731 328 €
RÉGION PARISIENNE						
MONTIGNY LE B./CAPRICORNE	01/07/1987	2 568 m²	4 459 134 €	-697 030 €	3 762 104 €	3 762 104 €
LOGNES/MANDINET	11/09/1987	4 820 m²	5 468 791 €	56 769 €	5 525 560 €	5 525 560 €
BOULOGNE/GALLIENI A	01/01/1987	6 901 m²	30 615 060 €	2 633 741 €	33 248 801 €	30 284 552 €
ARCUEIL	01/01/1988	4 323 m²	6 087 747 €	1 666 758 €	7 754 505 €	7 724 198 €
IVRY/GRANDCOING	09/02/1990	5 176 m²	10 029 926 €	1 228 598 €	11 258 523 €	11 258 118 €
LEVALLOIS/A.FRANCE	27/08/1991	1 077 m²	5 725 985 €	-591 587 €	5 134 398 €	5 134 398 €
VELIZY/MORANE SAULNIER	29/10/1997	6 985 m²	13 770 760 €	2 824 202 €	16 594 963 €	16 594 963 €
SEVRES/TROYON	27/04/2000	1 379 m²	2 609 852 €	1 262 224 €	3 872 076 €	3 840 738 €
NOISY/MAILLE	18/01/2005	2 622 m²	3 452 200 €	902 301 €	4 354 501 €	4 354 501 €
NEUILLY/GRAVIERS	21/12/2006	2 060 m²	10 600 000 €	1 228 019 €	11 828 019 €	11 774 547 €
CHATILLON	29/03/1988	1 696 m²	2 128 072 €	607 895 €	2 735 967 €	2 736 213 €
JOUY EN JOSAS	30/06/1988	2 973 m²	4 230 666 €	-125 531 €	4 105 135 €	4 097 760 €
CLICHY	29/09/1989	6 721 m²	12 626 270 €	602 609 €	13 228 879 €	13 219 197 €
SEVRES/TROYON	22/09/2010	493 m²	1 540 000 €	60 699 €	1 600 699 €	1 571 495 €
BOULOGNE/ST DENIS	30/09/2010	2 154 m²	8 463 000 €	681 249 €	9 144 249 €	9 142 373 €
NANTERRE/ARRAS	18/04/2011	903 m²	5 320 000 €	- €	5 320 000 €	5 320 000 €
LEVALLOIS/LE WILSON	10/12/2012	1 654 m²	8 554 000 €	262 351 €	8 816 351 €	8 810 167 €
IVRY/LE FLAVIA	27/01/2015	1 535 m²	7 998 008 €	- €	7 998 008 €	7 998 008 €
ELANCOURT/BUROPLUS 2	24/03/2016	5 940 m²	10 851 000 €	- €	10 851 000 €	10 851 000 €
ELANCOURT/BUROPLUS 3	24/03/2016	3 719 m²	7 056 600 €	- €	7 056 600 €	7 056 600 €
BOULOGNE/ROUTE DE LA REINE	09/05/2016	2 295 m²	11 741 788 €	62 497 €	11 804 285 €	11 792 551 €
CERGY/CAP CERGY	20/12/2016	6 329 m²	10 535 131 €	42 823 €	10 577 954 €	10 568 565 €
PARIS/YVOIRE	11/07/2017	5 086 m²	24 115 071 €	402 210 €	24 517 281 €	24 497 844 €
FONTENAY SOUS BOIS/LE TECHNIPOLE	24/10/2017	3 278 m²	7 323 300 €	10 145 €	7 333 445 €	7 333 445 €
BAGNOLET/CARNOT	13/11/2017	4 131 m²	10 570 000 €	78 191 €	10 648 191 €	10 638 244 €
BOURGET/M²	15/12/2017	3 958 m²	13 900 000 €	3 893 €	13 903 893 €	13 902 616 €
SEVRES/LA CRISTALLERIE	12/07/2018	7 936 m²	29 675 107 €	1 388 528 €	31 063 635 €	30 875 484 €
RUEIL MALMAISON	16/07/2018	4 525 m²	24 100 115 €	585 514 €	24 685 629 €	24 659 136 €
MEUDON/LES MONTALET	28/09/2018	4 551 m²	25 989 930 €	122 587 €	26 112 517 €	26 099 936 €
MONTREUIL/LA GRANDE PORTE	06/12/2018	4 813 m²	16 936 950 €	408 834 €	17 345 784 €	16 936 950 €
SERRIS/GREENWICH	20/12/2018	5 386 m²	23 239 575 €	487 212 €	23 726 787 €	23 704 777 €

Immeuble	Date acquisition	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et agencements	Prix de revient 31/12/2022	Prix de revient 31/12/2021
ANTONY / PARC 1	27/06/2019	7 592 m²	30 710 000 €	19 378 €	30 729 378 €	30 723 039 €
MONTREUIL/LE TRYALIS	26/12/2019	5 480 m²	29 301 500 €	15 000 €	29 316 500 €	29 316 500 €
MALAKOFF / CAP SUD	29/12/2020	4 653 m²	26 770 000 €	16 068 €	26 786 068 €	26 772 472 €
PUTEAUX/VILLAGE 6	17/03/2021	4 052 m²	31 484 963 €	33 850 €	31 518 813 €	31 487 332 €
FONTENAY / ESTEREL	14/03/2022	7 313 m²	45 855 292 €	13 210 €	45 868 502 €	
PUTEAUX / VISIO	29/06/2022	5 491 m²	46 820 956 €	- €	46 820 956 €	
COURBEVOIE / NEST	27/09/2022	12 429 m²	117 653 163 €	- €	117 653 163 €	
ASNIERES / SEINE AVENUE	12/12/2022	23 397 m²	89 000 000 €	- €	89 000 000 €	
RÉGIONS						
MACON	22/03/1985	1 451 m²	1 091 276 €	454 362 €	1 545 638 €	1 545 638 €
LABEGE/GRANDE BORNE	01/01/1987	3 193 m²	2 861 867 €	651 443 €	3 513 311 €	3 513 311 €
NICE/CASSIN	08/06/1986	80 m²	349 887 €	87 368 €	437 255 €	437 255 €
TOULOUSE/BUROPOLIS	01/01/1987	940 m²	1 131 910 €	140 206 €	1 272 116 €	2 019 498 €
MERIGNAC/KENNEDY	01/01/1995	2 710 m²	2 073 384 €	1 242 371 €	3 315 755 €	3 146 910 €
MONTPELLIER/BEC	15/12/1986	3 149 m²	2 919 598 €	1 083 034 €	4 002 631 €	3 914 159 €
NANTES/ACROPOLE	19/01/1987	6 733 m²	6 452 008 €	1 968 954 €	8 420 961 €	8 420 961 €
LILLE/LE TIGRE	27/01/1987	1 120 m²	1 741 650 €	311 167 €	2 052 817 €	2 052 817 €
MERIGNAC/HELIOPOLIS	15/06/1987	1 148 m²	1 190 069 €	377 910 €	1 567 979 €	1 567 979 €
ORLEANS/LA CHAP.ST M	05/08/1987	926 m²	958 598 €	51 752 €	1 010 350 €	1 010 350 €
BORDEAUX/BUROPARC	23/03/1989	2 154 m²	2 522 766 €	-256 249 €	2 266 517 €	2 266 517 €
STRASBOURG/MEINAU	04/05/1990	964 m²	1 066 381 €	57 842 €	1 124 223 €	1 109 329 €
AIX/PICHAURY	21/04/1999	951 m²	1 034 717 €	337 955 €	1 372 672 €	1 372 672 €
TOULOUSE/CAMBOULIVE	27/12/2002	2 435 m²	3 350 000 €	327 087 €	3 677 087 €	3 617 662 €
MONTPELLIER/CLOS DES MUSES	12/03/2007	2 553 m²	4 600 000 €	291 454 €	4 891 454 €	4 891 454 €
GRENOBLE/BERNIN	04/05/2007	2 929 m²	4 525 000 €	37 500 €	4 562 500 €	4 562 500 €
NANTES/BARTHOU	09/11/2007	2 903 m²	7 717 804 €	-658 902 €	7 058 902 €	7 058 902 €
ILLKIRCH/GRAFFENSTADEN	27/11/2007	2 201 m²	4 455 000 €	-217 420 €	4 237 580 €	4 227 500 €
COLOMIERS	19/12/2007	3 860 m²	7 888 975 €	-411 266 €	7 477 709 €	7 477 709 €
RENNES/LAENNEC	09/01/2008	2 314 m²	5 158 565 €	-370 304 €	4 788 261 €	4 787 540 €
COLOMIERS	29/09/2008	2 924 m²	5 777 200 €	-288 600 €	5 488 600 €	5 488 600 €
TOULOUSE/CENTRAL PARC	12/04/1988	4 264 m²	4 312 484 €	948 355 €	5 260 839 €	5 255 302 €

COMMERCES

PARIS

PARIS / PH. AUGUSTE	02/10/1968	4 325 m²	811 791 €	99 581 €	911 372 €	911 372 €
PARIS / BEAUSEJOUR	10/10/1969	194 m²	107 557 €	1 189 €	108 746 €	108 746 €
PARIS / THEATRE	15/11/1967	78 m²	26 983 €	16 370 €	43 354 €	43 354 €
PARIS / DAMREMONT	31/07/1969	76 m²	38 951 €	- €	38 951 €	38 951 €
PARIS / DOMBASLE	13/12/1973	145 m²	70 897 €	213 €	71 111 €	71 111 €
PARIS / 61 ENTREPRE	13/04/1970	281 m²	119 672 €	1 130 328 €	1 250 000 €	1 250 000 €
PARIS / 54 ENTREPRE	21/05/1976	457 m²	190 561 €	629 719 €	820 281 €	820 281 €
PARIS / BELLEVILLE	01/01/1979	381 m²	233 399 €	558 300 €	791 700 €	791 700 €
PARIS / BALARD	18/12/1995	701 m²	2 122 090 €	1 227 910 €	3 350 000 €	3 350 000 €

RÉGION PARISIENNE

VINCENNES	01/01/1979	228 m²	123 636 €	288 182 €	411 818 €	411 818 €
EVRY/EPINETTES	01/07/1981	103 m²	1 895 €	45 879 €	47 774 €	47 774 €
EVRY/ROCHEFORT	01/07/1981	101 m²	1 858 €	44 988 €	46 846 €	46 846 €

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITES

PARIS

PARIS / BAGNOLET	20/03/1980	2 771 m²	581 826 €	1 941 876 €	2 523 702 €	2 467 739 €
------------------	------------	----------	-----------	-------------	-------------	-------------

RÉGION PARISIENNE

IVRY / MICHELET	15/09/1986	9 047 m²	6 033 932 €	1 807 001 €	7 840 933 €	7 795 362 €
-----------------	------------	----------	-------------	-------------	-------------	-------------

PROVINCE

BORDEAUX / INNOLAC	01/02/1987	3 726 m²	2 438 733 €	-58 390 €	2 380 343 €	2 285 969 €
--------------------	------------	----------	-------------	-----------	-------------	-------------

ALTERNATIFS

RÉGION PARISIENNE

ROISSY / BELLE ETOILE	20/05/1988	0 m²	- €	- €	- €	- €
-----------------------	------------	------	-----	-----	-----	-----

Immeuble	Date acquisition	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et agencements	Prix de revient 31/12/2022	Prix de revient 31/12/2021
SCI BUREAUX						
RÉGION PARISIENNE						
PUTEAUX / VILLAGE 2	21/12/2018	4 806 m²	16 843 747 €		16 843 747 €	16 843 747 €
SURESNES / HORIZON DEFENSE	26/04/2019	5 876 m²	12 152 788 €		12 152 788 €	12 152 788 €
RUEIL / R COM	15/04/2020	3 723 m²	7 032 600 €		7 032 600 €	7 032 600 €
WESTPARK	13/07/2022	14 062 m²	78 171 044 €		78 171 044 €	

OPPCI BUREAUX

RÉGION PARISIENNE

ARCEUIL / LES PORTES D'ARCEUIL	20/07/2021	14 798 m²	64 414 820 €		64 414 820 €	61 195 511 €
--------------------------------	------------	-----------	--------------	--	--------------	--------------

TOTAL

325 004 m²	1 159 464 018 €	61 431 896 €	1 220 895 914 €	819 770 739 €
-------------------	------------------------	---------------------	------------------------	----------------------



Annexes extra- financières

LA DÉFENSE / 92 / WE WORK

Objectif d'investissement durable

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 bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance. La taxinomie 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 n'établit 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 taxinomie.

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

●● <input checked="" type="checkbox"/> Oui	●● <input type="checkbox"/> Non
<p><input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 97,3%</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%</p>	<p><input type="checkbox"/> 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 ___% d'investissements durables</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> ayant un objectif social <p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p>

Les 2,7% du fonds n'ayant pas été investis dans des activités économiques considérées comme durables correspondent aux liquidités du fonds. Hors liquidités, 100% du fonds a réalisé un investissement durable au sens de la réglementation SFDR.



Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

La définition de l'investissement durable de la société de gestion est disponible sur le site internet de la société, à la page PERIAL Positive 2030 : <https://www.perial.com/perial-positive-2030>.

La SCPI a développé un outil d'évaluation de la performance en matière de biodiversité. Cet outil s'appuie une méthodologie développée par un cabinet d'écologues indépendant,

appelée le coefficient socio-écologique par surface. Ce coefficient prend en compte les différents types d'habitat écologiques, leurs valeurs sociales, la stratification végétale ainsi que la gestion écologique des espaces verts.

La SCPI PF Grand Paris vise, à horizon 2030, l'amélioration du coefficient socio-écologique par surface (C2S) moyen du fonds, par rapport à 2021 ainsi que l'amélioration d'au moins 30% du C2S des actifs immobiliers, détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management, dits pertinents (de plus de 1 000 m², ayant une surface végétalisée non nulle, détenus hors copropriété et n'étant pas inscrits au plan d'arbitrage).

Des jalons intermédiaires ont été définis :

- Au 31/12/2021, avoir évalué 3 actifs ;
- Au 01/01/2025, 50% du périmètre pertinent (en Valeur Vénale Hors Droit ou VVHD) est évalué et des actions d'amélioration sont associées. Les actifs évalués pour la première fois au jalon précédent s'améliorent d'au minimum 30% ;
- Au 01/01/2028, 100% du périmètre pertinent (en VVHD) est évalué et des actions d'amélioration sont associées. Les actifs évalués initialement au jalon précédent s'améliorent d'au minimum 30% ;
- Au 31/12/2030, les actifs évalués initialement au jalon précédent s'améliorent d'au minimum 30%.

De plus, pour chaque nouvelle acquisition, l'objectif est d'évaluer l'actif immobilier ou constituant du sous-jacent immobilier selon sa performance en matière de biodiversité au plus tard un an après l'acquisition, et son amélioration de 30% sous 3 ans après l'acquisition.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Au 31/12/21, la SCPI avait atteint 100% du premier jalon. Au 31/12/22 :

- 26% du périmètre pertinent (en VVHD) a vu son C2S évalué ;
- Les projets de restructuration des 3 actifs dont le C2S a été évalué au 31/12/21 n'ont pas encore été engagés, leur C2S reste donc stable ;
- Le C2S moyen du fonds est supérieur au C2S moyen en 2021 (280% de la performance moyenne du fonds en 2021).

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Au 31/12/22, la SCPI avait atteint 100% du premier jalon.

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PF Grand Paris ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces derniers prennent notamment en compte les principales incidences négatives identifiées par l'acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers, notamment à travers l'analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management, au cours de la phase d'acquisition.

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.

Par ailleurs, comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures.

En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

Les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques. En outre, l'équipe Développement durable de PERIAL Asset Management travaille à la définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SCPI n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique¹.

La société de gestion analyse en outre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI (à l'exception toutefois des actifs immobiliers qui seraient détenus directement ou indirectement par des véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant ne serait pas PERIAL Asset Management).

La SCPI prend ainsi en compte les indicateurs suivants :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Intensité de consommation d'énergie.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur ces indicateurs des principales 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 :

La SCPI investit dans des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, pour lesquels il n'est pas possible de démontrer le respect des 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, y compris aux principes et aux droits fixés

¹ L'appréciation de ce critère repose avant tout sur l'usage direct de l'immeuble et non pas notamment sur l'activité des locataires.

par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?



Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

La SCPI a donc obtenu les indicateurs suivants, pour l'année 2022 :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 96% ;
- Intensité de consommation d'énergie : 294 10⁻⁶ GWh_{EP}/m².

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 du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'Actifs*	Pays
VAL DE FONTENAY / ESTEREL	Immobilier	3,3%	France
BOULOGNE/GALLIENI	Immobilier	0,2%**	France
PUTEAUX / VISIO DEFENSE	Immobilier	3,1%	France
NANTERRE / WEST PARK	Immobilier	7,5%	France
PARIS/FAUBOURG ST HONORE	Immobilier	1,1%**	France
NEST / COURBEVOIE	Immobilier	7,5%	France
SEINE AVENUE	Immobilier	6,1%	France

*en valeur vénale hors droits, au 31/12/22, sur l'assiette du patrimoine immobilier.

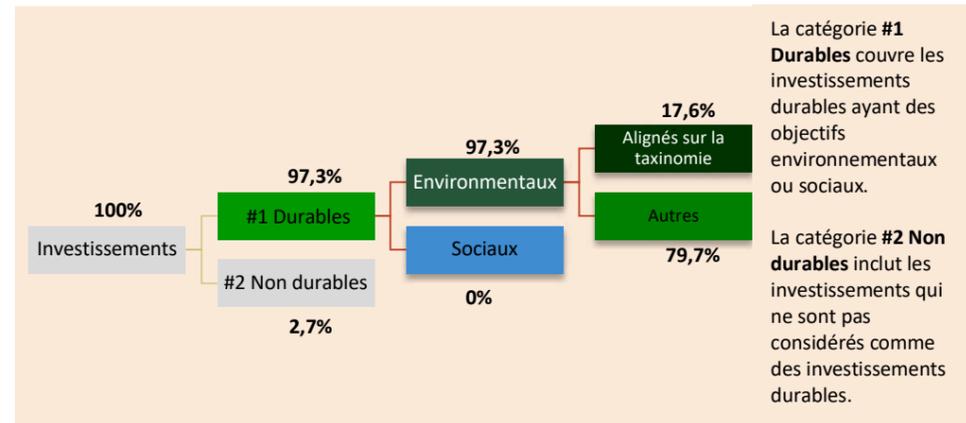
** de nouveaux plateaux ont été acquis sur les actifs BOULOGNE/GALLIENI et PARIS/FAUBOURG ST HONORE. Le % d'actif indiqué ici tient compte de la valeur de ces nouveaux plateaux.

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



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

● **Quelle était l'allocation des actifs ? ***



*Au 31/12/22

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage de la valeur de marché des actifs immobiliers.

La valeur vénale hors droits est associée à la valeur de marché des actifs immobiliers pour juger de cet alignement.

La conformité des investissements aux exigences de la taxinomie de l'UE ne fait pas l'objet d'un examen par un tiers.

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

La SCPI a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier uniquement.



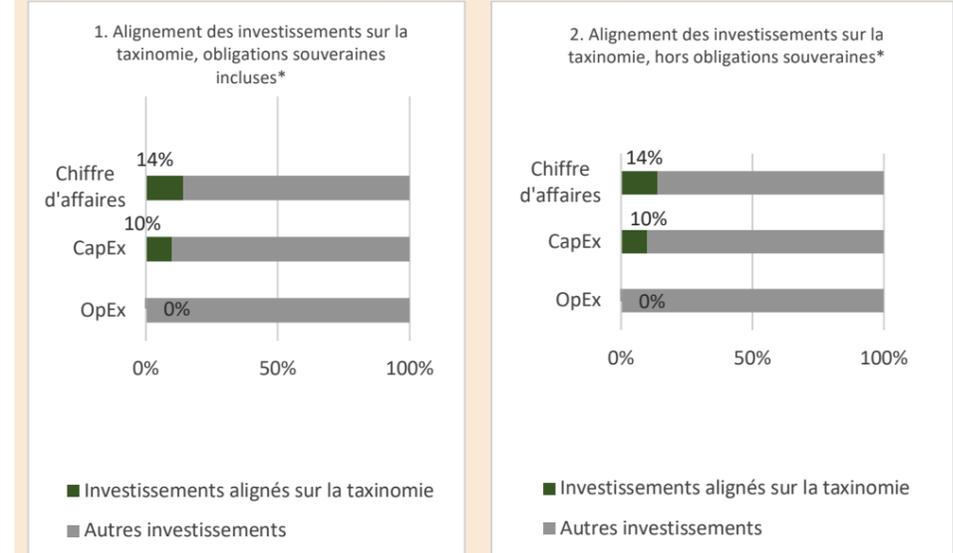
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

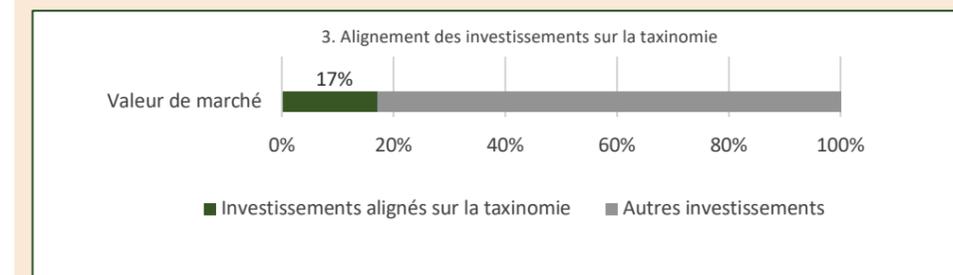
Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures

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



Ces calculs excluent les éléments liés aux véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant n'est pas PERIAL Asset Management.

● **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce produit affiche une part d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes de 0% pour la période.

● **Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Sans objet.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?



Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif environnemental non alignée sur la taxinomie de l'UE de 79,7% pour la période.



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif social de 0% pour la période.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Non durables » correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est la distribution de dividendes ou l'acquisition d'actifs immobiliers ou de fonds immobiliers entrant dans la catégorie «#1 Durables ».

Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont l'utilisation et la proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du produit.



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

La sensibilisation des property managers et des locataires aux économies d'énergie et d'eau, ainsi que les travaux engagés sur le patrimoine, participent à la réduction des consommations.



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

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

- **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 réglementation nous contraint aujourd'hui encore à imprimer les rapports annuels des SCPI, cependant, **dans une logique d'édition plus responsable**, voici ce que nous faisons pour limiter l'impact environnemental de ce rapport :

- **la pagination a été réduite** grâce à une grille de mise en page optimisée, plus dense, et une logique interactive et bi-média avec des renvois vers des contenus déjà produits, accessibles sur le site www.perial.com ;
- **une impression en bichromie**, réalisée en tons directs pour une passe d'impression réduite, moins d'aplats de couleurs, des visuels tramés et détourés pour économiser l'encre ;
- **le choix d'un papier recyclé et recyclable** ;
- **le choix d'un imprimeur** qui partage nos valeurs.

CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE POUR UN RAPPORT DE GESTION PLUS SOBRE

Choisir d'être convoqué à l'assemblée générale de votre SCPI par voix numérique, pour limiter le nombre d'impression des rapports annuels :

- Connectez-vous à votre **espace privé** sur www.perial.com ;
- Rejoindre la section "**Mon Profil**"
- Dans l'encadré "**Vos préférences de Contact**" : **cocher la case nous autorisant à vous convoquer aux assemblées générales des SCPI par voie digitale.**

Pensez à recycler ce rapport annuel quand il sera obsolète.




PERIAL
ASSET MANAGEMENT

S.A.S. au capital de 495 840 €
34 rue Guersant - 75017 Paris
Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00
www.perial.com
Agrément AMF N° GP 07000034