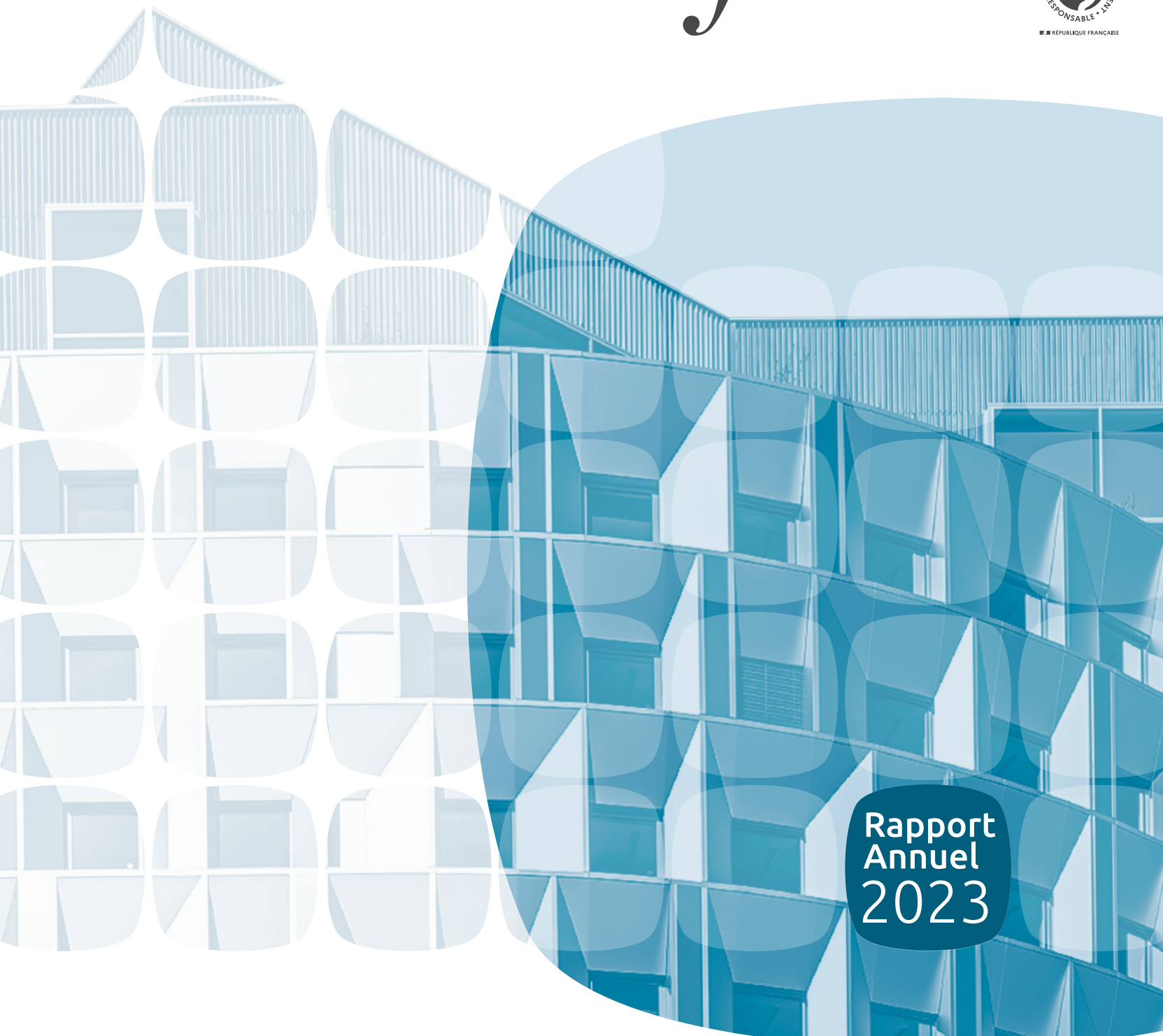


Pf GRAND PARIS



Rapport
Annuel
2023



Sommaire

- 04** Éditorial
- 06** Stratégies
- 08** Faits marquants
- 11** Transparence et exemplarité
- 14** PERIAL Positive 2030
- 16** Organes de direction et de contrôle
- 17** Rapport de gestion
- 18** Performances financières
- 26** Performances immobilières
- 28** Rapports du Commissaire aux comptes
- 30** Rapport du Conseil de surveillance
- 32** Document de synthèse
- 36** Projet de résolutions
- 40** Annexe comptable
- 49** Inventaire détaillé des placements immobiliers
- 52** Objectif d'investissement durable



ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT
DE PERIAL ASSET
MANAGEMENT

- En 2023, les SCPI gérées par PERIAL Asset Management ont respecté leurs objectifs de distribution.
- Les prix de parts de SCPI ont été ajustés à la baisse à mi-année, conséquence directe des évolutions des marchés immobiliers.
- Pour 2024, nous nous concentrons en priorité sur la qualité du patrimoine immobilier des fonds pour optimiser leur rendement locatif et améliorer la distribution potentielle aux Associés.
- Au cours de nos Assemblées Générales annuelles du mois de juin, nous vous soumettrons un certain nombre de résolutions visant à moderniser les statuts de nos SCPI, avec notamment pour objectif l'amélioration de la liquidité des fonds.



“Nous souhaitons poursuivre la diversification typologique de la SCPI.”

RÉMI JUZANX
DIRECTEUR DU FUND MANAGEMENT
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT



“100% de notre gamme de SCPI et SCI est désormais labélisée ISR !”

ANNE-CLAIRE BARBIERI
DIRECTRICE RSE & INNOVATION
DU GROUPE PERIAL



Le déroulé de l'année 2023 a confirmé l'entrée de notre industrie immobilière dans un nouveau cycle engagé dès 2022 avec pour déclencheur principal le conflit Ukrainien. Ce changement de paradigme a été marqué par un retour de l'inflation, des taux d'intérêts plus élevés et par une évolution accélérée des usages de l'immobilier tertiaire déjà pressentie post COVID-19. Si nous avons collectivement anticipé la fin de l'ère du « taux zéro », ce nouvel environnement s'est imposé rapidement, avec un atterrissage brutal des valeurs sur tous les marchés immobiliers. C'est dans ce contexte, que l'AMF a demandé à titre exceptionnel à l'ensemble des gestionnaires de réaliser une évaluation des patrimoines des fonds à mi-année. Cette recommandation de l'AMF suivie par PERIAL Asset Management est une première. Les experts indépendants ont donc réalisé leurs expertises durant l'été et, à notre demande, ont également projeté l'évolution des valeurs immobilières jusqu'à la fin de l'année. Une baisse du prix des parts de nos 4 SCPI s'est alors imposée pour que leurs valeurs reflètent celles des marchés immobiliers sur lesquels elles sont exposées. Cette décision difficile a été prise en accord avec vos conseils de surveillance, dans un souci de totale transparence. A l'heure du bilan, au moment des traditionnelles campagnes d'expertises réglementaires de fin d'année, les nouvelles valeurs de reconstitution ont confirmé le bien-fondé de notre approche. Comme vous pourrez le lire dans ces rapports, chaque SCPI affiche un prix de part cohérent avec la valeur de son patrimoine.

Par ailleurs, les taux de distributions 2023 de nos fonds ont tous été en ligne avec les objectifs communiqués au début de l'année. Au-delà des évolutions des cycles immobiliers, la stabilité de ces résultats reflète la qualité des immeubles détenus par nos SCPI et leurs capacités à générer des loyers potentiels grâce à des locataires solides. Dans cette période mouvementée, elle rappelle également quelques fondamentaux de notre secteur : les SCPI sont des produits immobiliers qui visent à distribuer des revenus potentiels réguliers. Ce sont également des investissements à envisager sur le long terme.

En 2024, dans un marché encore en cours d'ajustement, nous maintenons notre gestion rigoureuse et transparente. Nous resterons attentifs aux opportunités du marché, tout en conservant une approche prudente pour protéger les patrimoines que nous gérons et optimiser les rendements potentiels de nos immeubles. Notre objectif à moyen-terme est de poursuivre la diversification de nos portefeuilles immobiliers, pour toutes les SCPI, en ciblant des secteurs résilients et des immeubles de qualité, aux rendements relatifs pour nos fonds.

Si les secteurs de l'hôtellerie ou de la santé conservent les faveurs des investisseurs, nous continuons à travailler également sur le bureau qui reste un actif incontournable. Nous assistons en ce moment à une certaine défiance vis-à-vis de cette typologie, et nous avons la conviction que le « bureau bashing » actuel a impacté les valorisations et provoqué des décotes que nous jugeons excessives, notamment sur les gros ensembles en région parisienne, en l'absence de véritables comparables de transactions. En tant qu'experts de l'immobilier tertiaire depuis plus de 55 ans, nous avons la conviction que cette classe d'actif redeviendra attractive pour les

investisseurs. Nous avons également conscience des évolutions rapides des usages du bureau. Pour y répondre, PERIAL Asset Management a par exemple ouvert au mois d'avril 2024 son premier espace de coworking FACTORIES, logé au Bourget (93), dans un immeuble codétenu par les SCPI PF Grand Paris et PFO₂. Cette offre imaginée avec IWG, le leader mondial de l'hybridation du travail, sera déployée au travers des parcs immobiliers de nos SCPI pour améliorer l'occupation des immeubles. Innover et offrir de nouvelles expériences aux utilisateurs de nos bureaux restent des objectifs prioritaires pour PERIAL Asset Management.

Nous sommes également fiers d'annoncer qu'après la SCPI PFO, la SCPI PF Hospitalité Europe a obtenu le label ISR, Investissement Socialement Responsable, en 2023. Cette labélisation repose sur une stratégie extra-financière innovante, axée sur le bien-être des occupants et la performance sociale – le « S » de l'acronyme ESG – parfaitement adaptée à la nature des immeubles ciblés par PF Hospitalité Europe. Avec le renouvellement des labélisations de PFO₂, PF Grand Paris et de celle de la SCI PERIAL Euro Carbone, l'ensemble de la gamme de SCPI et de SCI de PERIAL AM est désormais labélisé ISR.

Conscients de notre rôle en tant qu'acteur immobilier dans la lutte contre le réchauffement climatique, nous faisons évoluer l'objectif environnemental de PFO₂ vers les enjeux de décarbonation, en l'alignant jusqu'en 2030 sur les objectifs de l'accord de Paris et la trajectoire de réchauffement climatique limité à 1,5 °C. Nous adressons des sujets de long terme qui feront la valeur des parcs immobiliers de nos SCPI dans les années à venir.

Nos équipes sont également à l'œuvre pour améliorer la liquidité des SCPI. Dans le contexte actuel, nous faisons face à des demandes exceptionnelles de retraits réalisées par quelques investisseurs institutionnels, avec qui nous cherchons des solutions concrètes. Un certain nombre de résolutions d'ordre extraordinaires seront ainsi soumises à votre vote au cours de nos Assemblées Générales annuelles. Je vous invite à les lire, ainsi que les textes de décriptages qui les accompagnent, et à participer aux votes en Assemblées Générales en y assistant, en votant par correspondance ou en nous retournant vos formulaires de procurations. Le retour à la liquidité de nos fonds et la relance de notre collecte sont nos priorités pour retrouver une capacité à investir et à saisir les opportunités qui existent actuellement sur les marchés.

Pour répondre à vos questions, légitimes dans cette période troublée, une nouvelle semaine de webinaires sera organisée au mois de mai, avant nos traditionnelles Assemblées Générales annuelles. Inscrivez-vous, posez-nous vos questions avant les émissions pour que nous puissions y répondre et vous présenter notre gestion et nos convictions.

Toutes nos équipes sont mobilisées pour traverser cette période difficile, comme nous l'avons déjà fait à plusieurs reprises au cours de nos 55 années d'existence et comme nous continuerons à le faire pendant les 55 prochaines. Nous connaissons la qualité des SCPI que nous gérons et nous avons la conviction que le marché donnera raison aux gestionnaires les plus expérimentés et les plus rigoureux.

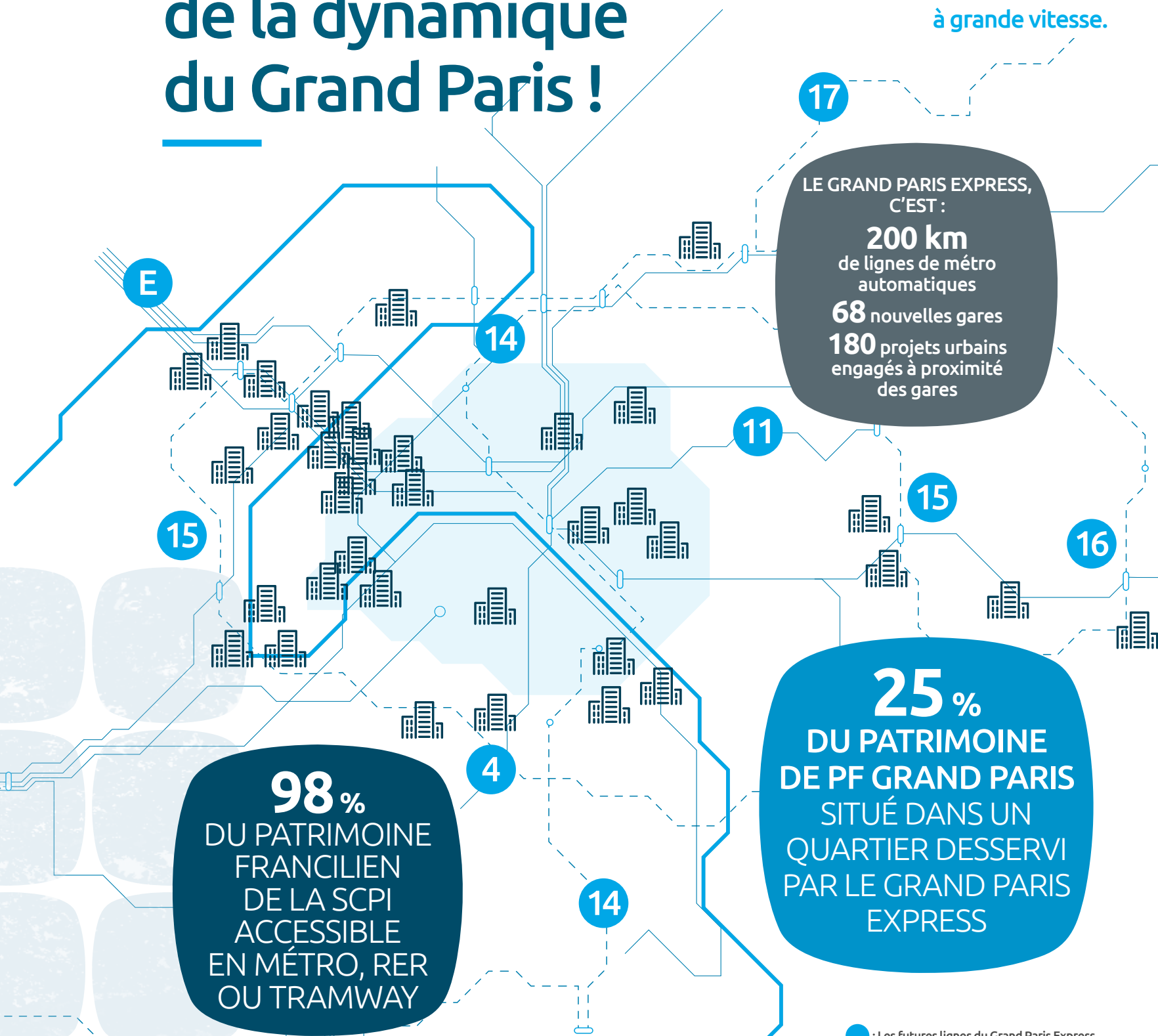
La SCPI de référence pour bénéficier de la dynamique du Grand Paris !

Pour accueillir les Jeux Olympiques et Paralympiques en 2024, le Grand Paris se transforme à grande vitesse.

Pf Grand Paris est la SCPI historique de PERIAL Asset Management. Elle investit depuis plus de 55 ans dans le premier marché tertiaire européen et bénéficie aujourd'hui d'une dynamique immobilière puissante, portée par un programme de développement soutenu par l'état.

Notre stratégie consiste à continuer de recentrer le portefeuille sur le territoire du Grand Paris et à accroître sa diversification sectorielle (commerces, hôtels, logistiques, etc).

EN SAVOIR PLUS SUR LE GRAND PARIS EXPRESS



Faits marquants



TAUX DE DISTRIBUTION 2023

4,34 %

SUPÉRIEUR À LA MOYENNE DES TAUX DE RENDEMENTS DES SCPI « BUREAUX » DU MARCHÉ QUI S'ÉLÈVE À 4,10%

Le Groupe PERIAL a reçu la **certification ISO 14001** pour sa filiale PERIAL Asset Management sur ses activités d'acquisition, gestion durable et cession d'actifs immobiliers associées à l'ensemble de ses fonds.

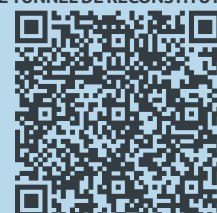


Le Revenu

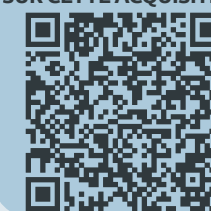
Trophée d'or 2023 dans la catégorie des meilleures SCPI Bureaux

PERIAL Asset Management a ajusté le prix des parts de ses 4 SCPI le 15 septembre 2023.

EN SAVOIR PLUS SUR LE PRIX DE PART ET LE TUNNEL DE RECONSTITUTION



EN SAVOIR PLUS SUR CETTE ACQUISITION



Pf Grand Paris diversifie la typologie de son patrimoine avec l'acquisition d'un Hôtel B&B à Saint-Ouen (93).

EXPERTISE DES PATRIMOINES AU 31/12/2023



Le prix de souscription doit se situer dans une fourchette de plus ou moins 10% par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI.

PERIAL Asset Management élu Service Client de l'année !



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 Investment & Development. 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 (LCB/FT) et est le garant de la déontologie. Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif de 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 ;

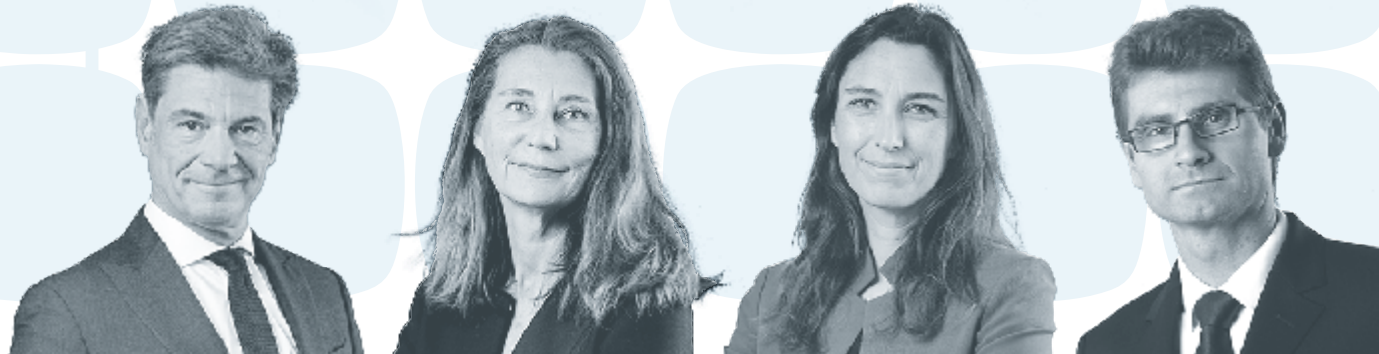
- du respect de l'intérêt des clients ;
- de l'organisation du processus de gestion ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble du Groupe PERIAL.

Les niveaux de contrôle

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. l'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 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.



ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE PERIAL / PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

CHRIS HUTIN
DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE DE PERIAL / SECRÉTAIRE GÉNÉRALE DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

LAETITIA BERNIER
DIRECTRICE MARKETING DE PERIAL / DIRECTRICE COMMERCIALE DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

VINCENT LAMOTTE
DIRECTEUR FINANCIER DE PERIAL / DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

Après avoir rejoint le groupe au mois de novembre 2023 en qualité de Directeur Financier et de la stratégie des Fonds, Vincent Lamotte est nommé Directeur Général Délégué de PERIAL Asset Management au mois de mars 2024.

Le dispositif de gestion 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 2023 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Investment & Development 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'à 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). PERIAL Asset

Management porte une attention particulière à la gestion de la liquidité de ses produits. A cet effet, un suivi de la liquidité régulier des SCPI (Pf Grand Paris, Pfo, Pfo2, Pf Hospitalité Europe) est réalisé. PERIAL AM entreprend 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, comme le requiert la réglementation. 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. A la clôture de l'exercice 2023, certaines SCPI gérées par PERIAL Asset Management ont dépassé les ratios de liquidité fixés. La Société a donc mis en œuvre un plan de gestion de liquidité afin de pallier les insuffisances actuelles. Ce plan comporte des actions commerciales afin de dynamiser la collecte sur les produits, un suivi renforcé des ratios ou un plan de communication ad hoc.

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 31/12/2023 a représenté 10 453 572,30 € (dont salariés mis à disposition) pour un effectif moyen de 142 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 212 529 € en part variable.**

| Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques en Euros | Au titre de 2023 | En % |
|---|----------------------------|---------|
| Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risques des véhicules d'investissement | 4 842 437 | 73,98 % |
| Rémunération des cadres supérieurs | 1 702 800 | 26,02 % |
| TOTAL | 6 545 237 | |
| | Dont salaires fixes | 85,00 % |
| | Dont rémunération variable | 15,00 % |

► **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 AM 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. PERIAL AM est particulièrement engagée dans l'amélioration des pratiques responsables d'investissement à l'échelle du secteur ; PERIAL AM est membre du Conseil d'Administration de l'OID et participe aux groupes de travail de l'ASPIM et de l'Institut de la Finance Durable.



BAGNOLET / 93 / LE SADI CARNOT

PERIAL Positive 2030 : des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

PERIAL Asset Management intègre les critères extra-financiers dans l'exercice de ses activités. L'urgence des enjeux, les exigences réglementaires croissantes renforcent la prise de conscience du secteur immobilier.

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.

À ce jour, 100% de la gamme de SCPI et SCI proposée par PERIAL Asset Management bénéficie du label ISR immobilier.

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.

En 2021, la SCPI Pf Grand Paris s'était engagée dans une démarche de labellisation ISR, qui lui avait permis d'obtenir le label ISR en février 2022. En décembre 2023, la SCPI a débuté un nouveau cycle de trois ans, coïncidant avec les cycles de l'ensemble des fonds PERIAL Asset Management labélisés. 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 ESG 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.

Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de votre SCPI dans l'annexe intitulée Objectif d'investissement durable.

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

Pf Grand Paris
s'engage pour la biodiversité.
Découvrez sa stratégie ESG



TOUT SAVOIR SUR
PERIAL POSITIVE 2030



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
Monsieur Vincent LAMOTTE,
Directeur Général Délégué
Monsieur Rémi JUZANX,
Directeur du Fund Management
Madame Chris HUTIN, Secrétaire Générale

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 David LENFANT

MEMBRES

Monsieur Fabrice BONGIOVANNI
Monsieur Frédéric CEZARD
SCI DANTZIG IMMO, représentée
par Monsieur Nicolas COUTANSAIS
ODING, représentée
par Madame Aude DIANO
SPIRICA, représentée
par Madame Anaïd CHAHINIAN
Monsieur Damien VANHOUTTE

MEMBRES SORTANTS

AXA FRANCE VIE, représentée
par Monsieur Romain AIGLON
Madame Valérie JACQUEMIN
Monsieur David LENFANT

Rapport de gestion 2023



Performances financières

AU 31/12/2023



ANTONY / 92 / ANTONY PARC 1

| LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS | 2023 |
|-----------------------------|--------------|
| Nombre de parts | 2 327 733 |
| Prix de la part au 01/01 | 544 € |
| Prix de la part au 31/12 | 458 € |
| Prix de retrait au 31/12 | 414,49 € |
| Collecte nette des retraits | 15 989 549 € |
| Nombre de parts souscrites | 92 274 |

| ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART | | | | | | |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| Prix acquéreur frais inclus au 31/12 | | | | | | |
| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | |
| 492 € | 510 € | 532 € | 544 € | 544 € | 458 € | |

TAUX DE DISTRIBUTION 2023

4,34 %

CALCULÉ SUR LA BASE DU PRIX DE PART AU 1^{ER} JANVIER 2023

TRI 10 ANS*

4,76 %

TRI ORIGINE*

9,44 %

DIVIDENDE NET 2023

23,50 €
PAR PART

PRIX DE LA PART

458 €

REPORT À NOUVEAU

45 jours
À FIN 2023

AU 31/12/2023

22 626
ASSOCIÉS

AU 31/12/2023

1066 M€
DE CAPITALISATION

STOCK DE PLUS-VALUE **

5,6 M€
AU 31/12/2023

* Le **Taux De Rendement Interne (TRI)** indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée 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.

** À noter que le stock de PV à fin 2023 comprend la distribution de plus-value d'un montant de 1,05 € par part versée en janvier 2024. Le stock de PV, hors distribution de plus-value de 1,05 € versée en janvier 2024, s'élève à 8,0 M€.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

La vie de la SCPI

Une année 2023 marquée par une inflation soutenue et des hausses rapides et successives des taux directeurs.

L'année 2023 aura été une année inédite pour le marché de l'immobilier. Elle marque l'entrée de notre industrie dans un nouvel environnement de marché ponctué par les hausses rapides et successives des taux directeurs de la BCE, dans le but de contenir l'inflation. Cette politique monétaire a porté ses fruits, puisqu'elle a permis de mieux juguler l'inflation en Europe, passant de 8,6% en janvier 2023 à 2,9%¹ en décembre 2023. Depuis octobre 2023, la BCE a cessé les hausses quasi-automatiques de ses taux directeurs et a privilégié leur stabilité pour favoriser le retour de l'inflation vers son objectif de 2%. Cette évolution se reflète déjà dans les taux souverains à 10 ans des différentes économies européennes, qui sont en baisse. Ainsi, le taux OAT français à 10 ans a atteint un pic en octobre 2023 à 3,55%², pour ensuite diminuer rapidement et atteindre 2,41%² en fin d'année.

Dans ce contexte chahuté, l'attentisme des investisseurs, lié aux hausses successives des taux d'intérêt et à la nécessité de reconstituer une prime de risque immobilière satisfaisante, a eu un impact sur le volume d'investissement en France qui est en recul de 51 %³ comparé à 2022 avec un écart toujours important entre les prix espérés par les vendeurs et ceux proposés par les acquéreurs. Ce nouvel environnement de marché a aussi entraîné un réajustement rapide des valorisations immobilières de l'ensemble des classes d'actifs immobiliers à travers la zone euro. Sur le plan locatif, nous observons un marché bureau à deux vitesses. D'une part les quartiers centraux continuent d'être plébiscités par les utilisateurs, comme le montre l'exemple du quartier central d'affaires de Paris avec des loyers prime en progression atteignant désormais 1 000 €/m²⁽³⁾ et un taux de vacance bas à 2,7 %³. En revanche, les marchés périphériques comme la zone péri-défense ou encore la première couronne nord souffrent davantage, et affichent des taux de vacance élevés, ce qui contraint les bailleurs à accorder des niveaux d'accompagnement importants dans ces zones.

Suivant une demande de l'AMF, la plupart des SCPI ont entrepris une valorisation de leur patrimoine immobilier au 30 juin 2023. PERIAL Asset Management a donc réalisé, conformément à cette demande, une valorisation des actifs immobiliers détenus par Pf Grand Paris au 30 juin 2023 et a de plus réalisé un exercice de projection à fin 2023 en interrogeant ses experts. En se fondant sur cette projection, PERIAL Asset Management a annoncé la baisse du prix de part de Pf Grand Paris à 458 € en

septembre 2023. Cet ajustement de part s'est avéré en ligne avec l'expertise du patrimoine réalisée en fin d'année 2023 par notre expert indépendant.

À noter que la correction des valorisations immobilières observée en 2023 ne remet pas en cause les fondamentaux de l'immobilier. De plus, ce réajustement permet de reconstituer une prime de risque satisfaisante entre les taux de rendement immobilier et les taux OAT. Dans ce contexte, une nouvelle phase économique semble se profiler caractérisée par une inflation mieux contenue et attendue à 2,3 % en 2024⁴. Cette situation devrait impliquer un changement de la politique monétaire de la BCE, qui devrait ralentir les hausses voire commencer à baisser ses taux directeurs durant l'année.

Malgré une conjoncture économique incertaine, la collecte brute de Pf Grand Paris a atteint 49 M€ à fin 2023. Celle-ci a permis de réaliser une acquisition, de désendetter la SCPI et de rembourser une partie des demandes de retrait pour 33 M€. Au 31 décembre 2023, 69 120 parts sont encore en attente de retrait, soit 2,7 % de la capitalisation de Pf Grand Paris. Il convient de noter qu'environ 67 % de ces parts en attente sont directement associées au retrait d'institutionnels. Face à cette situation, nous poursuivons nos efforts visant à honorer les demandes de retrait.

Une seule acquisition a été réalisée en 2023, un hôtel B&B à St Ouen acquis au prix acte en main de 21,2 M€ et à un rendement immobilier de 5,0 %. Cet immeuble de 7 étages, construit en 2015, accueille 129 chambres et appartements classés 3* et dispose d'un espace restauration ouvert sur une terrasse, d'un grand espace séminaire, d'un parking et de bureaux. L'hôtel offre par ailleurs de très bons fondamentaux immobiliers, il est situé à proximité des lignes de métro 13 et 14, ainsi que des quartiers d'affaires Saint Denis Pleyel et Saint Ouen Victor Hugo, et est intégralement loué à l'exploitant B&B pour une durée ferme de 12 ans, ce qui permet à la SCPI de sécuriser ses flux financiers à long terme.

Cette acquisition illustre notre engagement à poursuivre la stratégie de diversification sectorielle de Pf Grand Paris, visant à réduire la proportion de bureaux au profit d'actifs alternatifs. Elle reflète aussi la conviction de PERIAL AM vis-à-vis de la classe d'actif hôtelière, un secteur d'activité qui a retrouvé son niveau pré-covid,

alors même que toute la clientèle internationale, et notamment la clientèle asiatique, n'a pas encore fait son retour en Europe. Dans ce contexte économique et financier inédit, les fondamentaux de votre SCPI se sont montrés solides et résilients. Les résultats financiers ont progressé avec un résultat net par part en jouissance en hausse de 7,6 % atteignant 22,21 € contre 20,65 € en 2022. La SCPI a notamment bénéficié d'une hausse de 14,7 % de ses loyers qui s'explique par l'accroissement du patrimoine de votre SCPI au cours de l'exercice 2022 dont Pf Grand Paris a pu en récolter les fruits pour la première année pleine en 2023 ainsi que l'acquisition ayant eu lieu au cours de cet exercice. La SCPI a versé un dividende net de 20,35 € complété d'une distribution de 3,15 € par part prélevée sur le stock de plus-value de cession. Fort de ces bons résultats financiers, la distribution totale a donc atteint 23,50 € par part reflétant un taux de distribution de 4,34 % contre 4,32 % en 2022 (selon la méthode de calcul ASPIM). A noter que cette performance de 4,34 % dépasse la moyenne des taux de rendements des SCPI « bureaux » du marché qui s'élève à 4,10 %. À fin 2023, votre SCPI dispose d'indicateurs financiers bien orientés qui contribueront à soutenir sa distribution future avec un report à nouveau après distribution s'élevant à 2,51 € par part en jouissance soit 45 jours de distribution et un stock de plus-value atteignant 5,6 M€ soit 2,42 €/part.

Financement

Notre stratégie de désendettement s'est matérialisée durant l'année 2023 par le remboursement de trois lignes de financement, sans contracter de nouvelles dettes. Ainsi, en janvier 2023 nous avons procédé au remboursement d'une ligne de financement TVA mise en place pour l'acquisition de l'immeuble Nest d'un montant de 23,4 millions d'euros et à un taux variable de 1,10% + EUR 3M. En mars 2023, une ligne de financement relative à l'actif Buropolis de 5 M€ et à un taux fixe de 1,62 % a été remboursée à sa maturité. Enfin, en septembre 2023 nous avons procédé au remboursement partiel de notre financement portant sur l'OPPCI Les Portes d'Arcueil (détenu à 33 % par Pf Grand Paris). Ce remboursement partiel de 2,8 millions d'euros a permis de résorber un bris de ratio LTV suivant la baisse de la valorisation de l'actif sous-jacent. Ces remboursements sont en ligne avec une stratégie financière désormais axée vers la réduction du ratio d'endettement et l'optimisation des charges financières de la SCPI. Au 31 décembre 2023, le ratio LTV⁵ de la SCPI s'élève à 33,0 % et le coût moyen de la dette totale contractée s'établit à 2,75 %. 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 ; il s'élève à 165,6 % au 31 décembre 2023.
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement

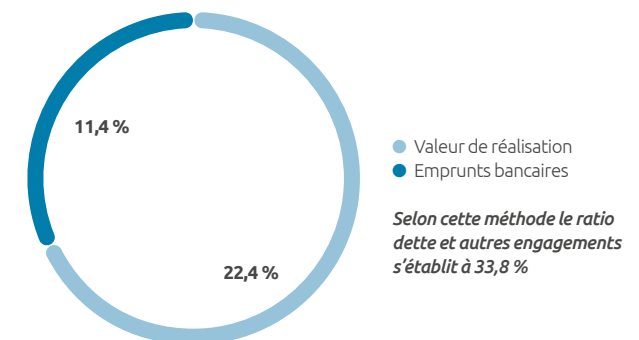
Acquisitions 2023 (en €)

| IMMEUBLE | H.T. | FRAIS-DROITS | HONORAIRES | TVA | TTC | NIY* |
|--------------|------------------|-----------------|---------------|--------------|------------------|-------------|
| B&B ST OUEN | 19 500,00 | 1 426,96 | 214,81 | 42,96 | 21 184,74 | 5,0% |
| TOTAL | 19 500,00 | 1 426,96 | 214,81 | 42,96 | 21 184,74 | 5,0% |

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

correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 167,9 % au 31 décembre 2023.

- Le ratio des dettes et autres engagements selon la méthodologie ASPIM correspond au rapport entre l'exposition de la SCPI (emprunts bancaires et autres engagements, VEFA et autres acquisitions payables à terme, comptes courants associés) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 33,78% au 31 décembre 2023 et s'explique principalement par l'emprunt bancaire de la SCPI.



Information sur les bris de covenants

La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios financiers concernant sa capacité à couvrir les frais financiers et le rapport entre le montant de son endettement et la valeur de son patrimoine. A ce titre, elle s'oblige à produire régulièrement les éléments permettant la validation des équilibres financiers requis (ceux-ci ayant été déterminés au moment de l'obtention de l'emprunt bancaire). Au 31 décembre 2023, le calcul du ratio LTV prévu dans la documentation contractuelle de 3 emprunts bancaires souscrits par Pf Grand Paris est apparu en bris avec un risque de remboursement de 13,8 M€. Cette situation pourrait engendrer une exigibilité anticipée d'une partie de nos endettements financiers pour rétablir le bris de ratio. Le détail de ces emprunts est mentionné en p.45 de ce rapport, dans les annexes comptables.

Cessions

Nous avons poursuivi tout au long de l'exercice 2023 le déploiement de la stratégie d'arbitrage visant à recentrer le patrimoine de la SCPI vers le Grand Paris en cédant des actifs non stratégiques et situés en régions. Ces cessions ont représenté la somme de 11 863 352 € nets vendeur et ont donné lieu à une plus-value nette comptable de 3 043 321 €. Soit un total de 6 actifs cédés, représentant une surface locative de plus de 8 823 m².

Situation locative

LOCATIONS 2023

Les surfaces relouées en 2023 comptent 25 transactions et représentent 7 730 m² pour un loyer annuel HT HC de 1,9 millions d'euros. Les mesures d'accompagnement accordées

⁽⁵⁾ Loan to Value – montant de la dette par transparence rapporté à la valeur d'expertise des immeubles, nette de tous droits et charges, détenus par la SCPI et ses filiales au 31 décembre 2023

⁽¹⁾ Eurostat 2023
⁽²⁾ Banque de France 2023

⁽³⁾ BNP Real Estate Global Research – Janvier 2024

⁽⁴⁾ Banque Centrale Européenne – Mars 2024

aux nouveaux locataires sont d'environ 12,9 % 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 Maître de CALBIAC sur l'immeuble PARIS DENIS POISSON (75) qui a pris à bail une surface de 576 m² pour un nouveau loyer annuel de 394 K€ et de FLYING WHALES sur l'immeuble SURESNES HORIZON DEFENSE (92) pour une surface de 758 m² et un loyer global de 231 K€.

LIBÉRATIONS REÇUES EN 2023

Il y a eu 44 libérations au cours de l'exercice 2023 ce qui représentent une surface de 23 438 m² et un loyer annuel HT HC d'environ 5,1 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 SEINE AVENUE (92) avec la libération de New NAF NAF pour un loyer annuel de 872 K€ sur une surface de 3 876 m² et PÔLE EMPLOI sur l'immeuble PARIS YVOIRE (93) pour un loyer annuel de 622 K€ sur une surface de 2 108 m².

RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2023

Au cours de l'exercice 2023, 17 baux ont été renouvelés ou renégociés portant à 24 350 m² le volume global de transactions. Le loyer annuel HT HC de ces baux est d'environ 5 116 K€. Les principales transactions sont celles de SIEMENS sur l'immeuble VELIZY/HELIS (78) pour 6 985 m² et un loyer annuel hors taxes hors charges de 1 265 K€, et la société YOPLAIT sur l'immeuble BOULOGNE GALLIENI pour un loyer annuel de 1 097 K€ et une surface de 2 978 m².

Patrimoine

| | |
|---|------------|
| Surface m² | 320 680 m² |
| Nombre d'immeubles | 101 |
| Nombre de baux | 369 |
| Taux d'encaissement moyen 2023 | 96,3 % |
| Taux d'occupation physique à fin 2023 | 84,7 % |
| 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 % |
| Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2023 | 92,6 % |

⁽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 2023, son niveau est de 92,6 % (vs. 92,3 % en 2022) et se décompose entre locaux occupés (86,25 %), locaux occupés sous franchise de loyer (5,98 %) et locaux vacants sous promesse et en restructuration (0,34 %). Par ailleurs, les locaux vacants en recherche de locataire représentent 7,43 %.

Expertises

Le patrimoine immobilier de Pf Grand Paris a été évalué par l'expert indépendant JLL France. Au 31 décembre 2023, 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 1 120 136 335 € contre 1 297 044 396 € 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 de 1 285 974 800 € contre 1 466 729 760 € en 2022, la SCPI affiche une baisse globale de - 12,3 % à périmètre courant et de -12,8 % à périmètre constant. La moins-value latente affichée sur le patrimoine s'élève à 115 397 770 €.

Provision sur gros entretiens (PGE)

La provision pour gros entretien basée sur un plan quinquennal de travaux s'inscrit à fin décembre 2023 à 7 007 993 € soit une baisse de 11,6 % par rapport à 2022.

Résultat et Distribution

Les loyers, produits annexes et produits des participations contrôlés se sont élevés à **71 395 806 €** contre 59 270 844 € en 2022, cette progression est expliquée par les acquisitions réalisées en 2023 et au second semestre 2022 dont nous avons perçu pour la première fois les flux sur une année pleine au cours de l'exercice 2023.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à **59 557 506 €** contre 51 343 550 € en 2022.

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à **-9 758 546 €** contre - 7 758 491 € en 2022.

Les produits financiers se sont élevés à **822 500 €** contre 94 175 € en 2022.

Le résultat financier s'établit à **433 418 €** contre - 483 417 € en 2022. Le résultat financier 2023 est en hausse grâce à la rémunération de comptes à termes et aux remontées d'intérêts de comptes courants.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 50 223 014 € contre 43 064 462 € en 2022.

Le résultat net distribuable au 31 décembre 2023 se décompose ainsi :

- Bénéfice de l'exercice : **50 223 014 €**
- Report à nouveau antérieur : **1 481 990 €**
- Soit : **= 51 705 004 €**

Nous vous proposons de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés soit 46 021 249 €, et d'affecter au report à nouveau le solde de 5 683 756 €. Cette distribution a été complétée du versement d'une plus-value de cession de 7 201 984 € comprenant un acompte de janvier 2024. Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à 22,21 € sur laquelle un dividende de 20,35 € par part a été versé. Celui-ci a été complété par une distribution de plus-values issue de cessions immobilières de 3,15 € par part. A noter qu'une partie de la distribution de plus-value au titre de l'année 2023, d'un montant de 1,05 € par part, sera versée en janvier 2024. Le report à nouveau représente 2,51 € par part en jouissance, soit 45 jours de distribution. Le taux de distribution s'établit à 4,34 % pour l'année 2023 contre 4,32 % pour l'année 2022.

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

En 2023, Pf Grand Paris a enregistré 92 274 nouvelles souscriptions soit 49 207 884 €, sur la même période, 69 277 parts ont fait l'objet d'un retrait. Au 31/12/2023 69 120 parts sont en attente de retrait, ces retraits émanant principalement de clients institutionnels (67 %). PERIAL Asset Management met actuellement tout en œuvre pour renforcer la liquidité de la SCPI.

En conséquence de la forte variation des valeurs d'expertise et notamment du marché des bureaux, la valeur de réalisation s'établit à 357,29 € par part (en baisse de 18,9 % par rapport à 2022) et la valeur de reconstitution a atteint 449,7 € par part (soit -18,4 % par rapport à 2022).

Perspectives 2024

En 2024, nous accorderons une attention particulière à l'amélioration de la qualité intrinsèque de notre patrimoine immobilier. A cet égard, nous concentrerons nos efforts sur l'augmentation du taux d'occupation du portefeuille en

priorisant la relocation des surfaces vacantes de nos actifs situés à la Défense et en péri-défense. Nous continuerons en parallèle le déploiement de notre stratégie financière visant à optimiser nos charges immobilières et à désendetter la SCPI en remboursant nos lignes long-terme arrivant à échéance et nos lignes court-terme tirées dès que la trésorerie le permet.

En complément, nous poursuivrons l'exécution de notre stratégie d'arbitrage visant à céder des actifs non stratégiques et susceptibles de générer de la plus-value. Ces cessions contribueront à soutenir notre distribution future et à faire face à nos engagements financiers prévus durant l'année. Les équipes de PERIAL Asset Management seront aussi mobilisées pour fluidifier la liquidité de Pf Grand Paris, les parts en attente représentant au 31 décembre 2023 environ 2,7 % de la capitalisation de la SCPI.

Enfin, d'un point de vue extra financier, la SCPI poursuivra durant l'année 2024 le déploiement de sa stratégie environnementale consistant à améliorer la biodiversité et la performance énergétique de son patrimoine immobilier au travers de travaux « verts » et d'amélioration.

Compte tenu du bon positionnement de la SCPI Pf Grand Paris et de la bonne tenue de ses indicateurs financiers et immobiliers, la fourchette de taux de distribution a été fixée pour 2024 entre 4,80 % et 5,20 %.

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⁾ |
|-------|---------------------------------------|--|----------------------------|------------------------------|---|---|
| 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 |
| 2023 | 356 143 149 | 15 989 549 | 2 327 733 | 22 626 | 4 688 382 | 458,00 |

⁽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 CÉSSIONS EN SUSPENS | DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CÉSSIONS | RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS (EN € HT) |
|-------|------------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------------|---|
| 2019 | 57 797 | 4,22% | - | NS | - |
| 2020 | 61 682 | 3,98% | - | NS | - |
| 2021 | 27 509 | 1,57% | - | NS | -- |
| 2022 | 25 580 | 1,24% | - | NS | -- |
| 2023 | 69 277 | 3,34% | - | NS | -- |

Composition du Patrimoine Pf Grand Paris

| | BUREAUX | COMMERCE | LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS | HOTELS, TOURISME, LOISIRS | TOTAL GÉNÉRAL |
|-------------------|---------------|--------------|----------------------------------|---------------------------|----------------|
| PARIS | 20,56% | 2,42% | 0,55% | 0,00% | 23,53% |
| PROVINCE | 7,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 7,00% |
| RÉGION PARISIENNE | 66,14% | 0,11% | 1,53% | 1,69% | 69,47% |
| TOTAL | 93,70% | 2,53% | 2,08% | 1,69% | 100,00% |

Informations sur les délais de paiement (euros)

En application de l'article D.441-6 du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant, la décomposition à la date de clôture, 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 31/12/2023 | | | | | | | |
| Fournisseurs hors FNP | - | 29 899 | - | 2 377 | 199 060 | - | 231 336 |
| Fournisseurs d'immobilisations | - | - | - | - | - | - | - |
| Total à payer | - | 29 899 | - | 2 377 | 199 060 | - | 231 336 |
| 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 | - | 178 364 |

* Séquestres, Retenues de garantie...

Tableau d'affectation des résultats au 31/12/2023

| | TOTAL | PAR PART | PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE |
|--|----------------------|--------------|-------------------------------|
| Bénéfice au 31/12/2023 | 50 223 013,92 | 21,58 | 22,21 |
| Report à nouveau au 01/01/2022 | 1 481 990,38 | 0,64 | 0,66 |
| RAN PGR 31/12/2016 | - | - | - |
| Résultat distribuable au 31/12/2023 | 51 705 004,30 | 22,21 | 22,86 |
| Acomptes sur dividendes au 31/12/2023 | 46 021 248,68 | 19,77 | 20,35 |
| Distribution plus values sur cessions immobilières au 31/12/2023 | 4 769 941,05 | 2,10 | 2,10 |
| Report à nouveau au 31/12/2023 | 5 683 755,62 | 2,44 | 2,51 |
| En nombres de jours | | 43,80 | 45,08 |
| Dividende / Bénéfice | 91,63% | | |

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

| | 2019 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2020 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2021 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2022 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2023 | % DU TOTAL DES REVENUS |
|---|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|
| Revenus ⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 33,61 | 94,86% | 29,67 | 95,07% | 26,87 | 90,93% | 24,34 | 85,02% | 27,93 | 87,46% |
| Produits financiers avant prélèvement forfaitaire | 0,02 | 0,06% | 0,05 | 0,16% | 0,22 | 0,75% | 0,05 | 0,16% | 0,36 | 1,14% |
| Produits divers* | 1,8 | 5,08% | 1,49 | 4,77% | 2,46 | 8,32% | 4,25 | 14,83% | 3,64 | 11,40% |
| TOTAL REVENUS | 35,43 | 100,00% | 31,21 | 100,00% | 29,55 | 100,00% | 28,63 | 100,00% | 31,94 | 100,00% |
| Charges ⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 3,34 | 9,43% | 2,77 | 8,87% | 2,73 | 9,23% | 2,39 | 8,36% | 2,70 | 8,46% |
| Autres frais de gestion | 1,47 | 4,15% | 1,12 | 3,59% | 0,99 | 3,34% | 0,92 | 3,22% | 0,58 | 1,80% |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 1,87 | 5,28% | 0,72 | 2,31% | 1,03 | 3,50% | 0,91 | 3,17% | 0,41 | 1,28% |
| Charges locatives non récupérables | 3,43 | 9,68% | 2,30 | 7,37% | 3,78 | 12,80% | 3,63 | 12,69% | 5,41 | 16,94% |
| Sous-total charges externes | 10,11 | 28,54% | 6,91 | 22,14% | 8,53 | 28,87% | 7,86 | 27,44% | 9,09 | 28,48% |
| Amortissements nets | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | 0,05 | 0,14% | 0,06 | 0,19% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| - autres | - | - | - | - | 0,06 | 0,21% | 0,08 | 0,28% | 0,14 | 0,44% |
| Provisions nettes ⁽²⁾ | - | - | - | - | - | 0,00% | - | 0,00% | - | 0,00% |
| - pour travaux | 0,74 | 2,09% | 0,43 | 1,38% | -0,63 | -2,14% | -0,28 | -0,96% | -0,41 | -1,27% |
| - autres | 0,31 | 0,87% | 1,34 | 4,29% | -0,40 | -1,35% | 0,33 | 1,14% | 0,90 | 2,82% |
| Sous-total charges internes | 1,10 | 3,10% | 1,83 | 5,86% | -0,97 | -3,29% | 0,13 | 0,45% | 0,63 | 1,98% |
| TOTAL CHARGES | 11,21 | 31,64% | 8,74 | 28,00% | 7,56 | 25,58% | 7,99 | 27,89% | 9,73 | 30,46% |
| Résultat courant | 24,22 | 68,36% | 22,47 | 72,00% | 21,99 | 74,42% | 20,65 | 72,11% | 22,21 | 69,54% |
| Variation report à nouveau | 2,22 | 6,27% | -1,02 | -3,27% | -1,51 | -5,10% | -1,50 | -5,25% | 1,86 | 5,82% |
| Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire ⁽³⁾ | 22,00 | 62,09% | 23,50 | 75,29% | 23,50 | 79,52% | 22,15 | 77,36% | 20,35 | 63,72% |
| Revenus distribués après prélèvement forfaitaire | 22,00 | 62,09% | 23,48 | 75,23% | 22,68 | 76,75% | 20,58 | 71,87% | 18,53 | 58,02% |

⁽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 €)

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Prix de souscription au 01/01* | 492,00 | 510,00 | 532,00 | 544,00 | 544,00 |
| Dividende versé au titre de l'année | 22,00 | 23,50 | 23,50 | 22,15 | 20,35 |
| Rentabilité de la part (Taux de Distribution) en % ⁽¹⁾ | 4,38% | 4,53% | 4,42% | 4,32% | 4,34% |
| Report à nouveau cumulé par part | 5,76 | 4,18 | 2,23 | 0,64 | 2,44 |

* 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).

Emploi des fonds (en €)

| | TOTAL 31/12/2022 * | VARIATIONS 2023 | TOTAL 31/12/2023 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Fonds collectés | 1 052 538 875 | 15 989 549 | 1 068 528 424 |
| + Cessions d'immeubles | 348 142 862 | 11 863 352 | 360 006 214 |
| + Divers (Emprunt) | 312 526 000 | -44 387 000 | 268 139 000 |
| - Commission de souscription | 81 665 183 | 5 582 644 | 87 247 828 |
| - Achat d'immeubles (dont travaux réalisés) | 1 551 250 584 | 25 679 077 | 1 576 929 661 |
| - Frais d'acquisition (non récupérables) | - | - | - |
| - Divers | 57 785 652 | 1 598 071 | 59 383 724 |
| = Somme restant à investir ** | 22 506 318 | -49 393 892 | -26 887 575 |

* 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 ET LOCAUX D'ACTIVITES | HOTELS, TOURISME, LOISIRS | SANTÉ ET ÉDUCATION | ALTERNATIFS | TOTAL DU PÉRIMÈTRE |
|---|---------------|------------|-------------|--|---------------------------------|--------------------------|-------------|-----------------------|
| Surface en m ² (pondérée par le % de détention) | 297 295 | 7 088 | - | 11 818 | 4 480 | - | - | 320 680 |
| Prix d'acquisition à l'acte hors droit | 1 277 646 912 | 3 849 293 | - | 6 615 758 | 19 500 000 | - | - | 1 307 611 963 |
| Valeurs estimées du patrimoine | 1 221 061 200 | 26 080 000 | - | 21 450 000 | 17 383 600 | - | - | 1 285 974 800 |

Financements mis en place

| | AU NIVEAU DE LA SCPI | AU NIVEAU DES FILIALES | TOTAL DU PÉRIMÈTRE |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| Emprunts affectés à l'immobilier | 211 139 000 | 159 036 000 | 370 175 000 |
| Emprunts affectés à l'exploitation | - | - | - |
| Lignes de crédit | 57 000 000 | - | 57 000 000 |
| Découverts bancaires | - | - | - |

Résultats retenus

| | AU NIVEAU DE LA SCPI | AU NIVEAU DES FILIALES | TOTAL DU PÉRIMÈTRE |
|--|----------------------|------------------------|--------------------|
| Composants du résultat immobilier | | | |
| Loyers | 63 164 580 | 14 753 181 | 77 917 761 |
| Charges non récupérables | - 11 830 924 | - 56 565 | - 11 887 489 |
| Travaux non récupérables et gros entretien | - 924 508 | - 92 848 | - 1 017 357 |
| Impact des douteux | - 2 130 527 | - 26 727 | - 2 157 255 |
| Composants du résultat d'exploitation | | | |
| Commission de gestion de la SGP | - 6 106 440 | - 1 430 410 | - 7 536 849 |
| Autres charges d'exploitation | - 1 247 299 | - 156 325 | - 1 403 624 |
| Composants du résultat financier | | | |
| Intérêts des emprunts | - 8 496 809 | - 3 338 555 | - 11 835 364 |
| Autres charges financières | - | - | - |
| Produits financiers | 306 182 | - 1 624 | 304 558 |
| Composant du résultat exceptionnel | | | |
| Résultat exceptionnel | - 9 365 | 7 910 | - 1 455 |

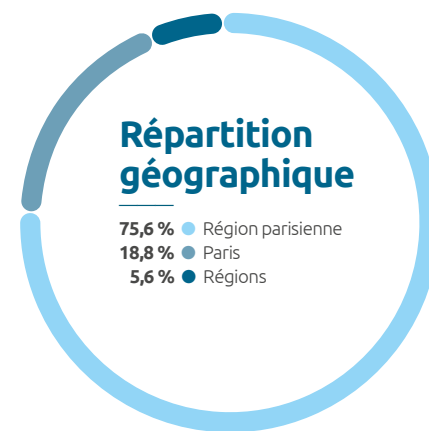


Performances immobilières

AU 31/12/2023

DÉCOUVREZ LES ACQUISITIONS RÉALISÉES PAR PF GRAND PARIS EN 2023

<http://www.perial.com/sites/default/files/2024-04/acquisitions-pf-grand-paris-2023-vdef-1.pdf>



101
IMMEUBLES

320 680
MÈTRES CARRÉS

SURFACE
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2023
92,6 %

369
BAUX

VALEUR D'EXPERTISE
1,286
MILLIARDS D'EUROS
SOMME DE LA VALEUR DES ACTIFS DÉTENUS PAR LA SCPI ET PAR LES FILIALES EN QUOTE-PART

WALB
3,8 ans

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note « Dettes financières » de l'annexe des comptes annuels concernant le dépassement du ratio « Loan To Value » sur certains emprunts.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans 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 relatifs aux fournisseurs mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce. Toutefois, en application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement des clients également prévues à l'article cité ci-dessus, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre 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 05 avril 2024

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
DIDIER HASSAN
MEMBRE DE LA COMPAGNIE
RÉGIONALE DE PARIS

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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'attachait 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 oeuvre 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 **4 688 382 € hors taxes** pour l'exercice 2023.
- 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 **6 106 440 € hors taxes** au cours de l'exercice 2023.
- 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 2023, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **304 518 € hors taxes**.
- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 5 % TVA en sus du montant des travaux réalisés. Pour 2023, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s'élève à **162 737 € hors taxes**.

Fait à Paris, le 05 avril 2024

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
DIDIER HASSAN
MEMBRE DE LA COMPAGNIE
RÉGIONALE DE PARIS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2023 DE LA SCPI PF GRAND PARIS

Mesdames, Messieurs,
Chères Associées, Chers Associés de Pf Grand Paris,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions légales.

Durant l'exercice écoulé et le premier trimestre 2024, 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.

Compte-tenu du contexte économique et financier et de son fort impact sur les marchés immobiliers, et notre SCPI, des points réguliers complémentaires ont également été mis en place avec les Présidents des différentes SCPI de PERIAL pour suivre plus finement l'activité des SCPI et notamment le marché des parts.

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 webinar est proposé à l'ensemble des associés préalablement à l'Assemblée Générale.

L'année 2022 avait été marquée par des bouleversements d'ordre économiques, sociaux, environnementaux, avec notamment une hausse conséquente des taux à partir de mi 2022 visant à juguler l'inflation.

Ce contexte de remontée brutale et importante des taux s'est accentué en 2023, dégradant fortement les conditions de marché, entraînant des arbitrages importants de la part des investisseurs institutionnels (au détriment de l'immobilier momentanément moins compétitif que d'autres types d'actifs. Cette situation a conduit l'AMF à préconiser aux sociétés de gestion membres de l'ASPIM de réaliser une expertise additionnelle du patrimoine de leurs SCPI au 30 juin 2023 et d'ajuster le prix de part de leur SCPI si nécessaire. Ceci a conduit PERIAL à revoir les prix des parts de ses différentes SCPI à la baisse, comme expliqué dans la note d'actualité du 3^e trimestre 2023. Le prix de part de Pf Grand Paris est ainsi passé de 544 € à 458 € le 15/09/2023. Au sein des marchés immobiliers, l'immobilier de bureaux a été souvent identifié comme particulièrement impacté : du fait de sa taille (entre la moitié et les deux tiers des volumes investis selon les années), de la forte présence des investisseurs institutionnels, de sa mutation structurelle en cours (transformation des usages de l'entreprise) et de la redistribution des zones d'attractivité.

Capital et marché des parts

Dans ce contexte difficile, la collecte brute de Pf Grand Paris s'est établie à 49 M€ pour 2023, en forte baisse par rapport au niveau encore élevé de 2022 (141 M€) qui traduisait encore une attractivité et une appétence du marché pour les SCPI de bureaux situés à Paris et en région parisienne, caractéristique de notre SCPI. Cette collecte a permis de réaliser une acquisition, d'initier le désendettement de Pf Grand Paris et de répondre partiellement aux demandes de retrait, à hauteur de 33 M€ ; mais au 31/12/2023, 69 120 parts restaient en attente de retrait, soit environ 2,7 % de la capitalisation de Pf Grand Paris. Les deux tiers de ces parts en attente émanaient d'investisseurs institutionnels, ce qui, compte-tenu du fonctionnement « chronologique » du carnet d'ordres, peut bloquer la possibilité de répondre aux demandes de rachat de montants moins conséquents émanant d'investisseurs particuliers.

Au 31/12/2023, la capitalisation de Pf Grand Paris s'est établie ainsi à 1 066 M€ avec 2 327 733 parts totales détenues par 22 626 associés.

Évolution et situation du patrimoine

Acquisitions et cessions :

Compte-tenu de la faible collecte et d'un marché de l'investissement atone, la Société de gestion a procédé à une seule acquisition pour le compte de notre SCPI durant l'année : un hôtel B&B à Saint-Ouen, pour un montant de 19,5 M€ (hors droits et honoraires) et procurant un rendement immobilier net de 5 %, avec une durée locative ferme de 12 ans. Cette acquisition s'inscrit dans la politique d'investissement cible, avec un recentrage sélectif au sein de l'axe géographique francilien et une diversification sectorielle vers des actifs alternatifs aux bureaux.

En application de cette politique d'investissement et de sa stratégie d'arbitrage, la Société de gestion a réalisé 6 cessions d'actifs en 2023, en régions, pour un montant global de 11,9 M€ générant environ 2,5 M€ de plus-values nettes de fiscalité, permettant de « matérialiser » de la valeur pour les associés et de procéder à une distribution de plus-values de cession.

Au 31/12/2023, le patrimoine de Pf Grand Paris est constitué de 101 immeubles : des immeubles de bureaux à hauteur de 95 %, situés à Paris et en région parisienne à hauteur 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 33 % au 31/12/2023. Il était de 32,2 % au 31/12/2022. En 2023, trois lignes de financement ont été remboursées totalement ou partiellement et aucune nouvelle dette contractée mais l'évolution du ratio ne reflète pas ce désendettement compte-tenu de la baisse de la valeur du patrimoine.

Ce ratio reste inférieur au plafond maximum de 40 % autorisé par notre Assemblée générale ; toutefois, dans le contexte de taux et de niveau des charges financières, l'objectif de réduction d'exposition à la dette doit se poursuivre, notamment via le remboursement des lignes court terme tirées dès que la trésorerie le permet ; c'est un sujet que nous suivons particulièrement lors de nos échanges avec la Société de gestion.

Au 31/12/2023, le taux d'intérêt moyen de la dette est de 2,75 % (2,60 % au 31/12/2022) et sa durée résiduelle moyenne est de 3,4 ans (4,4 ans fin 2022).

Enfin, la trésorerie s'élève à 13,9 M€ fin 2023, contre 41 M€ fin 2022.

Gestion locative :

Le taux d'occupation financier moyen de l'année 2023 s'est établi à 92,6%, dont 6,3% de locaux occupés sous franchise de loyer et vacants sous promesse et restructuration). Le taux d'encaissement s'est établi à 96%.

L'année 2023 est marquée par une activité locative importante, avec 44 libérations et 25 relocations.

Bien que l'application de l'inflation à l'indexation des baux soit parfois entravée par la sécurisation des loyers qui peuvent nécessiter des mesures d'accompagnement ne permettant pas de bénéficier d'une indexa-

tion totale, nous avons confiance en l'engagement des équipes de gestion pour maintenir un taux d'occupation satisfaisant sur l'ensemble du patrimoine 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 5,7 M€ au 31/12/2023 (contre 3,7 M€ au 31/12/2022), par actualisation des dossiers existant au 31/12/2022, et avec l'apparition de nouveaux dossiers durant l'exercice 2023 : notamment NAF NAF, avec un provisionnement à hauteur de 0,9 M€.

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 1 286 M€ au 31/12/2023 (avec transposition des immeubles détenus par des filiales), en baisse de 12,8 % à périmètre constant par rapport à fin 2022. La détention indirecte d'actifs, via des SCI et OPPCI, contribue à ce total à hauteur de 256 M€.

Cette évolution globale traduit des évolutions différenciées par typologie : Bureaux (-13,3 %), Commerce (-5,6 %), Logistique et locaux d'activités (+18,2 %), ainsi que par secteur géographique : Paris (-7,5 %), Région parisienne (-16,3 %), Province (+23,8 %, forte hausse qui traduit des offres reçues pour quelques actifs significatifs).

La valeur de réalisation de la part s'est établie à 357,29 € au 31/12/2023 (440,4 € au 31/12/2022) et la valeur de reconstitution à 449,73 € (550,86 € au 31/12/2022), pour un prix de souscription de part à 458€ ; ce prix de part, en vigueur depuis le 15/09/2023 et intégrant des hypothèses sur les expertises de fin d'année, s'inscrit bien dans le tunnel réglementaire de + ou -10% de la valeur de reconstitution, supérieur à hauteur de 1,84% à la valeur de reconstitution.

Concernant les qualités environnementales du patrimoine de notre SCPI, le label ISR a été renouvelé en décembre 2023 pour Pf Grand Paris. Notre SCPI poursuit également son objectif d'intégrer l'amélioration de la biodiversité urbaine comme objectif d'investissement et nous espérons que ces performances extra-financières seront valorisées pleinement dans les différentes expertises.

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 20,8 % en valeur absolue à 72,2 M€, et en hausse de 11,9 % par part en pleine jouissance (32,06 €) ; le nombre de ces parts ayant augmenté de 5,8 % en 2023.

-Après avoir fortement augmenté en 2022, la part des revenus générés au travers de participations contrôlées (SCI et OPPCI) est en très légère baisse : ils représentent 8 M€ et 11,1% des revenus au 31.12.2023. Le Conseil de surveillance reste attentif à la lisibilité de ces contributions et à leur « transposition ».

-Les charges sont en hausse de 32 % en valeur absolue à 22 M€, et en hausse de 21,8% par part en pleine jouissance (9,76 €). Cette hausse importante est notamment imputable à la hausse des charges d'intérêt d'emprunt.

-Le résultat net comptable de l'exercice 2023 s'est établi à 50,2 M€, en hausse de 16,6% par rapport à 2022, correspondant à un résultat net par part en pleine jouissance de 22,29 €, en hausse de 7,9 %.

Ce résultat a conduit PERIAL Asset Management à fixer le dividende ordinaire à 20,35 € par part ayant pleine jouissance. La distribution d'un divi-

dende complémentaire prélevé sur les plus-values de cession à hauteur de 3,15€ (dont 1,05€ versé en janvier 2024) vient compléter ce dividende ordinaire, ce qui porte le dividende total distribué en 2023 aux associés à 23,50€ par part. Cela représente un taux de distribution de 4,34 %, quasi stable par rapport à 2022 (4,32 %) et supérieur à la moyenne du marché des SCPI de bureaux (4,10 % au titre de 2023).

Le report à nouveau (RAN) après affectation du résultat par l'Assemblée Générale, s'élève à 2,51€ par part au 31/12/2023, ce qui correspond à 45 jours de distribution, à comparer à 12 jours au 31/12/2022. Cette augmentation du RAN à un niveau sécurisant permet d'assurer une réserve de distribution dans un marché de l'immobilier de bureau à la recherche d'un nouvel équilibre.

Perspectives 2024

2024 sera indéniablement marquée par la recherche d'un nouvel équilibre de marché, avec un marché de bureaux à 2 vitesses et avec l'introduction de mécanismes assurant la liquidité des SCPI, au mieux et dans l'intérêt de tous les porteurs de parts.

Durant 2024, l'attention de votre Conseil de surveillance sera particulièrement fixée sur la réduction et la gestion de l'endettement de Pf Grand Paris, l'optimisation de la gestion de trésorerie, la gestion locative et le suivi des contentieux ainsi que l'évolution et la gestion du marché des parts afin de retrouver une liquidité satisfaisante dans les meilleurs délais.

Les résultats de l'offre d'espaces de travail innovante « Factories by PERIAL AM & Regus », lancée en partenariat entre PERIAL AM et le groupe IWG, sera également 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.

Assemblée générale et Projet de résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 5 mars 2024 sont soumis à votre approbation. Le Conseil de surveillance n'a pas émis d'objection à ceux-ci.

La plupart des résolutions extraordinaires, dont certaines restent soumises à validation de l'AMF, concernent l'amélioration de la liquidité de Pf Grand Paris ; nous sommes favorables aux solutions favorisant un retour à une bonne liquidité de notre SCPI et non préjudiciables à l'intérêt des associés.

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 portés 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 disponibilité et d'une écoute attentive pour répondre à nos interrogations et propositions tout au long de 2023 et depuis le début d'année 2024.

Bien cordialement.

VALÉRIE JACQUEMIN
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

État du patrimoine (en euros)

| | 31/12/2023 | | 31/12/2022 | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 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 | + | 1 056 857 394 | 1 029 980 600 | 1 042 206 359 |
| Immobilisations en cours | + | 61 712 | 74 556 | - |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | - | - | - |
| Gros entretiens / à répartir sur plusieurs exercices | - | 7 007 993 | 7 925 127 | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| Titres Financiers contrôlés | | | | |
| Immobilisation financières contrôlées | + | 178 614 999 | 90 155 735 | 178 614 999 |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Provisions pour risques et charges | + | - | - | - |
| TOTAL I (Placements immobiliers) | | 1 228 526 112 | 1 120 136 335 | 1 212 970 788 |
| Immobilisations financières | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | + | - | - | - |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées | - | - | - | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | + | 13 582 332 | 13 582 332 | 16 562 439 |
| 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) | | 13 582 332 | 13 582 332 | 16 562 439 |
| 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...) | + | 316 880 | 316 880 | 272 386 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | - | - | - | - |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | + | 22 867 273 | 22 867 273 | 13 491 532 |
| Autres créances | + | 36 521 189 | 36 521 189 | 51 518 443 |
| Provisions pour dépréciation des créances | - | 5 748 026 | 5 748 026 | 3 718 787 |
| Valeurs de placement et disponibilité | | | | |
| Valeurs mobilières de placements | + | - | - | - |
| Fonds de remboursement | + | - | - | - |
| Autres disponibilités | + | 13 928 568 | 13 928 568 | 41 126 868 |
| TOTAL III (Actifs d'exploitation) | | 67 885 883 | 67 885 883 | 102 690 443 |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| | - | 5 572 | 5 572 | - |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | - | 281 129 897 | 281 129 897 | 324 412 325 |
| Dettes d'exploitation | - | 43 931 528 | 43 931 528 | 30 045 563 |
| Dettes diverses | - | 43 436 426 | 43 436 426 | 43 895 034 |
| TOTAL IV (Passifs d'exploitation) | | - 368 503 424 | - 368 503 424 | - 398 352 922 |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | |
| Charges constatées d'avance | + | - | - | - |
| Produits constatés d'avance | - | 2 401 013 | 2 401 013 | 4 149 872 |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | + | 964 460 | 964 460 | 1 279 073 |
| TOTAL V (Comptes de régularisation) | | - 1 436 553 | - 1 436 553 | - 2 870 799 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | | 940 054 350 | | 930 999 949 |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | | 831 664 574 | 1 015 073 557 |

Compte de résultat

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 | Variation en K€ | En % |
|--|------------|-------------------|-------------------|----------------|
| PRODUITS IMMOBILIERS | | | | |
| Produits de l'activité immobilière | | | | |
| Loyers | + | 63 164 580 | 50 772 863 | 12 392 |
| Charges facturées | + | 18 017 915 | 14 809 938 | 3 208 |
| Produits des participations contrôlées | + | 7 993 720 | 8 129 817 | -136 |
| Produits annexes | + | 237 505 | 368 164 | -131 |
| Reprises de provisions pour gros entretiens | + | 1 486 533 | 2 407 304 | -921 |
| Transferts de charges immobilières | + | - | - | - |
| TOTAL I : Produits immobiliers | | 90 900 253 | 76 488 087 | 14 412 |
| Charges de l'activité immobilière | | | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | - | 18 017 915 | 14 809 938 | 3 208 |
| Travaux de gros entretiens | - | 405 685 | 1 219 117 | -813 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | - | 518 824 | 676 960 | -158 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | - | 569 400 | 1 831 065 | -1 262 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - | - | - | - |
| Autres charges immobilières | - | 11 830 924 | 6 607 457 | 5 223 |
| Charges des participations contrôlées | - | - | - | - |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - | - | - | - |
| TOTAL II : Charges immobilières | | 31 342 747 | 25 144 537 | 6 198 |
| Résultat de l'activité immobilière A = (I - II) | | 59 557 506 | 51 343 550 | 8 214 |
| Produits d'exploitation | | | | |
| Produits divers de gestion courant | + | -163 | 49 295 | -49 |
| Reprise d'amortissement d'exploitation | + | - | - | - |
| Reprise de provision d'exploitation | + | - | - | - |
| Transferts de charges d'exploitation | + | 6 326 602 | 26 627 174 | -20 301 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | + | 472 022 | 702 031 | -230 |
| TOTAL I : Produits d'exploitation | | 6 798 461 | 27 378 500 | -20 580 |
| Charges d'exploitation | | | | |
| Commissions de la société de gestion | - | 6 106 440 | 4 993 517 | 1 113 |
| Charges d'exploitation de la société | - | 2 500 498 | 13 879 819 | -11 379 |
| Diverses charges d'exploitation | - | 5 128 621 | 14 716 761 | -9 588 |
| Dotations aux amortissement d'exploitation | - | 314 614 | 165 010 | 150 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | 5 572 | - | 6 |
| Dépréciation des créances douteuses | - | 2 501 261 | 1 381 884 | 1 119 |
| TOTAL II : Charges d'exploitation | | 16 557 007 | 35 136 991 | -18 580 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II) | | -9 758 546 | -7 758 491 | -2 000 |
| Produits financiers | | | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | + | - | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | + | - | - | - |
| Autres produits financiers | + | 822 500 | 94 175 | 728 |
| Reprise de provisions sur charges financières | + | - | - | - |
| | | 822 500 | 94 175 | 728 |
| Charges financières | | | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | - | 389 082 | 577 592 | -189 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - | - | - |
| Autres charges financières | - | - | - | - |
| Dépréciations | - | - | - | - |
| TOTAL II : Charges financières | | 389 082 | 577 592 | -189 |
| Résultat financier C = I - II | | 433 418 | -483 417 | 917 |
| Produits exceptionnels | | | | |
| Produits exceptionnels | + | 2 862 | 357 141 | -354 |
| Reprises de provisions exceptionnelles | + | - | - | - |
| TOTAL I : Produits exceptionnels | | 2 862 | 357 141 | -354 |
| Charges exceptionnelles | | | | |
| Charges exceptionnelles | - | 12 227 | 394 322 | -382 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - | - | - |
| TOTAL II : Charges exceptionnelles | | 12 227 | 394 322 | -382 |
| Résultat exceptionnel D - I + II | | -9 365 | -37 180 | 28 |
| Résultat net (A + B + C + D) | | 50 223 014 | 43 064 462 | 7 159 |

Tableau de variation des Capitaux Propres

| | Situation d'ouverture 01/01/2023 | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements | Situation de clôture 31/12/2023 |
|--|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 388 053 288 | - | 14 117 922 | 402 171 210 |
| Capital en cours de souscription | - | - | - | - |
| Capital retrait de parts | -35 428 680 | - | -10 599 381 | -46 028 061 |
| Primes d'émission et de fusion | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | 772 503 810 | - | 35 089 962 | 807 593 772 |
| Primes d'émission en cours de souscription | - | - | - | - |
| Primes d'émission retrait de parts | -72 589 543 | - | -22 618 954 | -95 208 497 |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion | -135 445 425 | - | -6 916 346 | -142 361 771 |
| Écarts de réévaluation | | | | |
| Écarts de réévaluation | 160 750 | - | - | 160 750 |
| Ecart 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 | 12 263 759 | - | -4 220 567 | 8 043 191 |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | 4 615 809 | -3 133 819 | - | 1 481 990 |
| Résultat de l'exercice | 43 064 462 | -43 064 462 | 50 223 014 | 50 223 014 |
| Acompte sur distribution | -46 198 281 | 46 198 281 | -46 021 249 | -46 021 249 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 930 999 949 | - | 9 054 401 | 940 054 350 |

Engagements Hors-Bilan 31/12/2023

| DETTES GARANTIES | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| Engagements donnés* | | |
| Engagements d'achats d'immeubles | | |
| Engagements sur compléments de prix sur acquisitions | | |
| Engagements sur immeubles acquis en VEFA | | |
| Garanties données | | |
| Hypothèques liées aux emprunts*** | 28 098 200 | 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 | 171 010 600 |
| Total | 227 411 800 | 235 461 800 |
| ENGAGEMENTS REÇUS | 2023 | 2022 |
| Engagements de vente d'immeuble ** | 14 809 611 | 5 301 700 |
| Cautions reçues des locataires | 5 422 549 | 4 133 746 |
| 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 Crédit Agricole 60 M€ | 60 000 000 | 60 000 000 |
| Garanties reçues | | |
| Aval, cautions | | |
| Total | 125 232 160 | 114 435 446 |

* Engagements de soutien aux participations contrôlées

À la suite du non-respect du ratio LTV au 31/12/2023 des SCI détenues par la SCPI PFGP, celle-ci a donné son engagement, pour une période d'au moins douze mois, de leur apporter son soutien financier afin de leur permettre d'honorer leurs dettes à bonnes échéances et de poursuivre leur activité normale sans aucune interruption.
Les sociétés concernées sont : SCI WEST PARK 2 ; SCI Horizon Defense ; SCI Village 2.

| | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| ** Engagement de vente d'immeubles : | | |
| TOULOUSE/BUROPOLIS - VENTE PARTIELLE | 59 611 | |
| NANTES / ACROPOLE | 14 750 000 | |
| 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 Bd Gallieni | 28 098 200 | 28 098 200 |
| **** Promesses d'affectation hypothécaires : | | |
| Emprunt LCL Meudon Montalet | 27 500 000 | 27 500 000 |
| Emprunt Palatine Bagnole | 803 000 | 803 000 |
| ***** Privilège de prêteur de deniers (PPD) en 1^{er} rang : | | |
| Emprunt Palatine Bagnole | 10 570 000 | 10 570 000 |
| Emprunt Monteuil Tryalis | 12 843 600 | 12 843 600 |
| Emprunt Cap Sud Malakoff | 15 400 000 | 15 400 000 |
| Emprunt SG Le Visio | 28 193 000 | 28 193 000 |
| Emprunt Bayern LB Nest | 64 200 000 | 64 200 000 |
| Emprunt LCL Seine Avenue | 39 804 000 | 39 804 000 |
| ***** Montant tiré au 31/12/2023 : | | |
| Ligne CT Credit Agricole 25 M€ | 25 000 000 | 5 000 000 |
| Ligne CT Crédit Agricole 20 M€ | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Ligne CT Crédit Agricole 60 M€ | 12 000 000 | 48 000 000 |

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 Bagnole | | | 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 € | - € |
| La Banque Postale | 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 | Ne.st | | | | 64 200 000 € | |
| LCL | Seine Avenue | | | | 39 804 000 € | |
| Total au 31/12/2022 | | | 36 148 200 € | 28 303 000 € | 171 010 600 € | - € |
| Remboursement prêt SAAR LB 2018 | | | -8 050 000 € | | | |
| Total au 31/12/2023 | | | 28 098 200 € | 28 303 000 € | 171 010 600 € | 227 411 800 € |

EMPRUNTS REMBOURSÉS EN 2023

| FINANCEMENT | PRÊTEUR | TYPE | MONTANT | COMMENTAIRE |
|---|-----------|---------------|---------------|---|
| Remboursement Prêt TVA Ne.st | Bayern LB | Sans garantie | -23 400 000 € | Remboursement Janvier 2023 |
| Remboursement Prêt Saar LB | SAAR LB | Hypothécaire | -4 987 000 € | Remboursement Mars 2023 |
| Remboursement partiel Prêt OPPCI Les Portes d'Arcueil | LBBW | Hypothécaire | -2 844 780 € | Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV |

EMPRUNTS AVEC ENGAGEMENT AU SEIN D'UNE SCI / OPPCI

| BANQUE | SCI CONCERNÉE | IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ | HYPOTHÈQUE | PROMESSE AFFECTATION | IPPD 1 ^{ER} RANG | HYPOTHÈQUE 3 ^E RANG |
|--------------------------|----------------------------|------------------------|--------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| LCL | SCI Village ² | Village ² | 2 052 195 € | 2 984 085 € | 15 235 000 € | 1 728 720 € |
| LCL | SCI Horizon Défense | | - | - | 20 706 400 € | - |
| LCL | R Com Rueil Malmaison | Contracté en 2020 | - | - | 14 300 000 € | - |
| LBBW | OPPCI Les Portes d'Arcueil | Orange Arcueil | 50 944 432 € | - | - | - |
| BNP Paribas / BPI France | SCI West Park 2 | West Park II | - | - | 65 163 000 € | - |



Projet de résolutions

Chères Associées, Chers Associés,

Au-delà des résolutions d'ordre ordinaire qui seront soumises à votre vote au cours de nos traditionnelles Assemblées Générales annuelles, nous soumettrons également à votre vote un certain nombre de résolutions d'ordre extraordinaire qui ont pour objectif de moderniser les statuts de notre SCPI et de permettre à la Société de Gestion de mettre en œuvre des stratégies de gestion adaptées au nouveau cycle économique et immobilier.

La périodicité des confrontations des ordres sur le marché secondaire (Résolution 11)

Le marché secondaire de parts de SCPI permet de réaliser des achats et des ventes de parts existantes sur un marché organisé par la Société de Gestion : il s'agit de transactions réalisées entre des associés vendeurs et des acquéreurs, déjà associés ou non, à un prix résultant d'une confrontation des ordres définie réglementairement et selon une périodicité propre à chaque SCPI. Actuellement la documentation de votre SCPI prévoit que la Société de Gestion procède hebdomadairement à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente inscrits sur le registre.

La résolution soumise à votre vote a pour objectif d'encadrer plus efficacement l'organisation du marché secondaire, en prévoyant une périodicité plus souple des confrontations des ordres d'achat et des ordres de vente sans que celle-ci ne puisse être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré. Sur cette base, la périodicité sera précisée dans la note d'information de la Société.

Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits (Résolution 12)

Le nouveau mécanisme de gestion de la liquidité dit de « compensation différée », autorisé par l'AMF depuis décembre 2023, consiste à permettre de compenser les parts venant au retrait avec les fonds disponibles pour un montant égal aux souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois maximum précédents la période de compensation en cours. Ceci s'appliquerait pour le cas où le montant provenant des souscriptions réalisées au cours de la dernière période de souscription s'avérerait insuffisant et si les fonds collectés n'ont pas encore été investis.

Si la résolution était adoptée, votre SCPI serait dotée d'un nouveau dispositif dit de « compensation différée » apportant une liquidité complémentaire dans un prochain environnement de collecte nette temporairement négative. Elle ne pourrait pas s'appliquer à la période 2023-2024, tous les fonds collectés ayant été utilisés.

Introduction d'un mécanisme d'échelonnement des ordres de retraits (Résolution 14)

Ce mécanisme d'échelonnement des ordres de retrait permet d'étaler temporairement les demandes de rachats de parts de votre SCPI dans le temps sur plusieurs périodes de compensation, et ce tant que la demande de retrait plafonnée dans le cadre de ce mécanisme d'échelonnement des retraits ne sera pas satisfaite. Un tel mécanisme permet de gérer le risque de liquidité dans l'intérêt des associés.

Ce mécanisme d'échelonnement sera mis en place sous la condition suspensive de l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers.

Résolutions à titre ordinaire

RÉSOLUTION 1

(Examen et approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2023 ; Quitus à la Société de Gestion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

- **approuve** lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par un **bénéfice de 50 223 013,92 euros** ;
- **approuve** en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes ;
- **constate** que le capital social effectif s'élevait au 31 décembre 2023 à 356 143 149 euros ;
- **donne quitus** entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

RÉSOLUTION 2

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'existence d'un bénéfice de 50 223 013,92 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, sur proposition de la Société de Gestion :

- **décide** d'affecter le bénéfice de l'exercice comme suit :

| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| - bénéfice de l'exercice | 50 223 013,92 € |
| - report à nouveau antérieur | 1 481 990,38 € |
| Formant un bénéfice distribuable de : | 51 705 004,30 € |

- **décide** :
 - de fixer le dividende de l'exercice au montant de **46 021 248,68 €** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
 - d'affecter le solde au report à nouveau : **5 683 755,62 €**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 à 20,35 €.

RÉSOLUTION 3

(Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société arrêtées au 31 décembre 2023)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions

de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2023 à :

- valeur comptable **947 062 344 €**
- valeur de réalisation **831 664 574 €**
- valeur de reconstitution **1 046 851 861 €**

RÉSOLUTION 4

(Examen et approbation des conclusions du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance ainsi que du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions conclues au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 telles que visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier prend acte des conclusions de ces rapports et en approuve sans réserve le contenu et les opérations qui y sont visées.

RÉSOLUTION 5

(Fixation du montant des jetons de présence et des frais à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2024)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, (i) fixe au montant de 15 000 euros inchangé, la rémunération globale à allouer aux membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2024, à répartir entre eux, conformément au règlement intérieur du conseil de surveillance, au prorata de leur participation aux conseils, et (ii) autorise, dans les conditions fixées par le règlement intérieur de la Société, le remboursement des frais de déplacement.

RÉSOLUTION 6

(Élection de trois membres du conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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 se prononçant en 2027 sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2026, les trois candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi (par ordre alphabétique) :

- **Candidats sortants :**
- AXA FRANCE VIE – AIGLON Romain ;
- JACQUEMIN Valérie ;
- LENFANT David.

Candidats sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

- AXA FRANCE VIE – AIGLON Romain ;
- JACQUEMIN Valérie ;
- LENFANT David.

Nouveaux candidats :

- CHERRIERE Pierre-Jérôme ;
- GENDRONNEAU Marc ;
- Groupe Strategeco International - BENVENISTE Pascal ;
- HAMY Julien ;
- RAEMO Luc ;
- REMY Thibaut ;
- SCHMITT Jean-Luc ;
- SCHWARTZ Eric ;
- TENOUX Nicolas ;
- VANHAMME Didier.

RÉSOLUTION 7

(Constatation des distributions de plus-values sur cessions d'immeubles)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- **constate** que la Société de Gestion a, sur autorisation de l'assemblée générale des associés de la Société réunie le 22 juin 2023, distribué au cours de l'exercice 2023 un montant total de 4 769 941 euros, soit 2,10 euros par part, prélevé sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » de la Société ;
- **constate** que 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 et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, au profit des usufruitiers conformément aux stipulations de l'article 28 « Répartition des bénéfices et des pertes » des statuts de la Société.

RÉSOLUTION 8

(Rectification d'une erreur matérielle figurant au sein de la deuxième résolution de l'assemblée générale du 22 juin 2023)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- **constate** que la retranscription de la deuxième résolution de l'assemblée générale du 22 juin 2023 relative à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 est erronée en raison d'une erreur matérielle faisant référence à tort à un montant de report à nouveau après affectation du résultat de « 2 029 470,75 € » au lieu d'un montant de « 1 481 990,38 € » ;
- **prend acte** que cette erreur matérielle n'a pas été retranscrite dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- **décide**, en conséquence, de ce qui précède de procéder à la rectification de l'erreur matérielle susvisée en substituant l'ancienne rédaction de la deuxième résolution de l'assemblée générale du 22 juin 2023 par la suivante :

« *L'Assemblée Générale, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 43 064 461,57 € 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, et*
- *d'affecter le solde au report à nouveau :* **1 481 990,38 €**

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 9

(Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance :

- **autorise** la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions

d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent ;

- **décide** que s'agissant des parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires et portée à la connaissance de la Société de Gestion ;

- **décide** que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale se prononçant sur les comptes de l'exercice en cours.

RÉSOLUTION 10

(Autorisation donnée à la Société de Gestion pour l'affectation du solde débiteur du compte des moins-values sur cessions d'immeubles sur la prime d'émission)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance :

- **autorise**, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l'affectation du solde débiteur du compte des plus ou moins-value de cession à cette date sur le compte prime d'émission, afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- **décide** que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Résolutions à titre extraordinaire

RÉSOLUTION 11

(Modification du point iv) de l'article 12 « Retraits » des statuts de la Société relatif à la périodicité des confrontations des ordres sur le marché secondaire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, décide de modifier le point iv) de l'article 12 « Retraits » des statuts de la Société relatif à la périodicité des confrontations des ordres sur le marché secondaire, en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 12 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 12 - RETRAITS
[.../...]
« iv) l'une des mesures appropriées visées à l'alinéa

précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 légales et du RG AMF, l'ouverture du marché secondaire par l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 légales et du RG AMF ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres (dit marché secondaire). La Société de Gestion procède tous les vendredis à dix heures

périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente inscrits sur le registre. La Société de Gestion fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré. Cette périodicité est précisée dans la note d'information de la Société. Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à dix heures

La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple au moins six jours à l'avance, et du public par additif à la note d'information, insertion dans le bulletin d'information, information sur le site Internet de PERIAL et/ou sur son serveur vocal. Les offres de cession sont alors réalisées au prix d'exécution après confrontation des ordres d'achat et de vente enregistrés par la Société de Gestion.

Le paiement de la valeur de retrait règlement des associés qui se retirent intervient dans un délai de quinze jours, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % au taux en vigueur appliqué sur le prix de cession revenant au vendeur. »

[.../...]

RÉSOLUTION 12

(Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits ; Modifications corrélatives de l'article 8 « Variabilité du capital » et des points i), ii) et iii) de l'article 12 « Retraits » des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après

avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance :

- **autorise** le mécanisme de « compensation différée » aux termes duquel les demandes de retraits pourront être compensées avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la Société ;

- **décide**, en conséquence de ce qui précède, de modifier les trois premiers paragraphes de l'article 8 « Variabilité du capital » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 8 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 8 – VARIABILITE DU CAPITAL
« Le capital social augmente par suite des apports effectués par les associés, nouveaux ou anciens. Il peut également diminuer par suite des retraits, notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement. Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer a constitué un fonds de remboursement, qui pourra, sur décision de la Société de Gestion, être doté dans les conditions fixées aux statuts et à la note d'information de la Société.

Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec des fonds disponibles d'un montant suffisant provenant (i) des souscriptions réalisées au cours (a) de la période de compensation en cours ou (b) des douze (12) mois maximum précédents la période de compensation en cours ou, à défaut, (ii) du fonds de remboursement, dès lors qu'un tel fonds serait doté.

Les remboursements de parts visés au (i) (b) ci-dessus seront réalisés selon les modalités et les montants définis dans la note d'information de la Société.

La Société de Gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. Elle en informera l'AMF, les souscripteurs et les associés par tous moyens appropriés et en se conformant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière. »

[.../...]

- **décide**, en conséquence de ce qui précède, de

modifier les points i), ii) et iii) de l'article 12 « Retraits » des statuts de la Société, en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 12 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 12 – RETRAITS
[.../...]

« i) **si s'il existe** des demandes de souscriptions **existent** pour un montant au moins égal aux demandes de retraits pour chaque période de compensation concernée **(ou des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) derniers mois maximum précédents la période de compensation en cours), il y a compensation** et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription **hors taxe. Le**

règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation ;
ii) **si les s'il existe** des demandes de retraits **qui ne** sont pas compensées par des demandes de souscriptions **(ou par le montant des fonds disponibles provenant des souscriptions au cours des douze derniers mois maximum précédents la période de compensation en cours),** le remboursement pourra être réalisé, **sur décision de la Société de Gestion, 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 ;

iii) conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la Société de Gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la Société n'ont pas été satisfaites **(selon les modalités prévues aux paragraphes i) et ii) ci-dessus)** dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées. »

[.../...]

- **décide**, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

RÉSOLUTION 13

(Modification de l'article 8.1 « Suspension de la variabilité » des statuts de la Société relative aux modalités de suspension de la variabilité du capital social de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance :

- **décide** de modifier le premier paragraphe de l'article 8.1 « Suspension de la variabilité » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 8.1 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 8.1 – SUSPENSION DE VARIABILITE DU CAPITAL

« La Société de Gestion pourra suspendre la variabilité du capital donc cesser d'émettre des parts nouvelles lorsque des demandes de retrait représentant 5 2% des parts de la Société demeurent non satisfaites sur une période continue de 6 mois. ~~Ce délai de 6 mois aura été précédé d'un délai de 3 mois durant lesquels des demandes de retrait représentant 5% des parts de la Société seront demeurées non satisfaites malgré la réduction du prix d'émission jusqu'à son montant minimal égal à la valeur de reconstitution réduite de 10%. »~~

[.../...]

- **décide**, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

RÉSOLUTION 14

(Introduction d'un mécanisme d'échelonnement des ordres de retraits ; Modification corrélative de l'article 12 « Retraits » des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance :

- **autorise**, sous la condition suspensive de l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers, d'introduire dans les statuts de la Société un mécanisme d'échelonnement des ordres de retraits des associés de la Société ;
- **décide**, en conséquence de ce qui précède, que l'article 12 « Retraits » des statuts de la Société sera modifié, sous la condition suspensive de l'accord de l'Autorité des

Marchés Financiers, par l'introduction de trois nouveaux paragraphes rédigés comme suit (étant précisé que le reste de l'article 12 demeure inchangé) :

Article 12 - RETRAITS
[.../...]

« Pour le cas où un même associé passerait, sur une période de douze (12) mois calendaires, un ou plusieurs ordre(s) de retrait non satisfait(s) **(la « Demande de Retrait »)**, pour un montant cumulé représentant un maximum de 1,5 % du capital effectif de la Société tel qu'il existe au dernier jour du trimestre civil précédant la date de Demande de Retrait **(le « Plafond de Retrait »)**, la Demande de Retrait sera exécutée dans la limite du Plafond de Retrait.

Le cas échéant, l'exécution de la fraction de la Demande de Retrait excédant le Plafond de Retrait sera automatiquement reportée en dernière position sur le registre des retraits au dernier jour de la période de compensation suivant la date à laquelle la Demande de Retrait aura été intégralement satisfaite dans la limite du Plafond de Retrait.

Toutes les demandes de retrait, concernées ou non par l'application du Plafond de Retrait, seront prises en compte pour l'application de l'article L214-93 du CMF. »

[.../...]

- **décide**, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

RÉSOLUTION 15

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.

Annexe comptable

Pf GRAND
PARIS



- I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2023 de 92 274 parts pour un montant de 49 207 884 € contre 259 136 parts pour 140 969 984 € en 2022.
 - 69 277 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2023 pour un montant de 33 218 335 €.
 - 69 120 parts en attente de retrait au 31 décembre 2023 représentant un montant de capitalisation de 28 649 549 € soit 2% de la capitalisation totale.
 - Acquisition d'un immeuble sur l'exercice pour un montant TTC de 21 184 739 €.
 - Cessions de six immeubles sur l'exercice pour un prix de vente global de 11 863 352 € avec une plus-value nette hors impôts égalitaire de 3 307 691 €.
 - Baisse du prix de la part de 544 € à 458 € au 15 septembre 2023 (-15,8%)
 - Des bris de Covenant, intervenus au cours de l'exercice, ne remettent pas en cause la continuité d'exploitation de la SCPI.
- Au 31 décembre 2023 :**
- L'État du patrimoine de la société PF Grand Paris fait apparaître une valeur bilantielle totale de 940 054 350 € et une valeur estimée totale de 831 664 574 €.
 - Le bénéfice s'établit à 50 223 014 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 20,35 €.
 - La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 15 989 549 €.
 - La valeur nominale des parts est de 153 € et la prime d'émission de 305 €.
 - Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 2 327 733 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 résultera 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, pour les immeubles détenus en direct, sur cet exercice à 1 expertise, 12 actualisations, 82 révisions quinquennales, 1 immeuble a été évalué à son prix de promesse de vente.

VALEUR VÉNALE

| Patrimoine (en €) | Global | Par part |
|---------------------------|---------------|----------|
| Valeur comptable | 1 235 534 105 | 530,79 |
| Valeur vénale / expertise | 1 120 136 335 | 481,21 |
| Valeur de réalisation | 831 664 574 | 357,29 |
| Valeur de reconstitution | 1 046 851 861 | 449,73 |

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 20.6 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage, pour les travaux réalisés sur le patrimoine immobilier, à hauteur de 3% HT maximum du montant des travaux réalisés.

En complément des missions de suivi et de pilotage, la société peut réaliser des missions de maîtrise d'œuvre d'exécution. Dans ce cas la commission de suivi et de pilotage perçue sera portée à 5% 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.

DROITS RÉELS, CONCESSIONS

Néant.

IMMEUBLES

| VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE | MONTANT AU 01-01-2023 | ACQUISITIONS | CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF * | MONTANT AU 31-12-2023 |
|--|-----------------------|-------------------|---|-----------------------|
| Terrains nus | 3 680 807 | - | - | 3 680 807 |
| Terrains et constructions | 1 038 535 897 | 25 693 099 | 11 040 887 | 1 053 188 109 |
| Construction et sol d'autrui | - | - | - | - |
| Immobilisations en cours de construction | 74 556 | 26 912 | 39 757 | 61 712 |
| Autres | 178 614 999 | - | - | 178 614 999 |
| TOTAL | 1 220 906 260 | 25 720 011 | 11 080 644 | 1 235 545 628 |

| VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS | MONTANT AU 01-01-2023 | DOTATIONS | REPRISES | MONTANT AU 31-12-2023 |
|---|-----------------------|-----------|----------|-----------------------|
| 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 01-01-2023 | ACQUISITIONS | CESSIONS | MONTANT AU 31-12-2023 |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------|----------|-----------------------|
| Titres de Participations* | 178 614 999 | - | - | 178 614 999 |
| Autres | - | - | - | - |
| TOTAL | 178 614 999 | - | - | 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 CONTROLÉES | VALEUR COMPTABLE | VALEUR ESTIMÉE * |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------|
| SCI Village 2 | 16 843 747 | 11 235 159 |
| SCI Horizon Défense | 12 152 788 | 4 554 988 |
| SCI R'COM | 7 032 600 | -3 228 580 |
| LES PORTES D'ARCUEIL | 64 414 820 | 48 261 027 |
| WEST PARK 2 | 78 171 044 | 29 333 140 |
| TOTAL | 178 614 999 | 90 155 735 |

* La valeur estimée de chaque SCI ou OPC a été déterminée à partir de leur actif net réévalué (expertise de l'immeuble par un expert indépendant + ou - 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 31/12/2022 | IMPACT CHANGEMENT DE MÉTHODE | DOTATIONS DE L'EXERCICE | REPRISES DE L'EXERCICE | MONTANT AU 31/12/2023 |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| | | | | VENTES | PGE |
| Provisions pour gros entretien | 7 925 127 | - | 569 400 | - | 1 486 533 |
| TOTAL | 7 925 127 | - | 569 400 | - | 1 486 533 |

| | MONTANT PROVISION 01/01/2023 | DOTATION | | REPRISE | | MONTANT PROVISION 31/12/2023 |
|---------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | ACHATS D'IMMEUBLE | PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01 | VENTES D'IMMEUBLE | PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01 | |
| DEPENSES N+1 | 4 414 447 | - | - | - | -660 053 | 3 754 393 |
| DEPENSES N+2 | 2 327 680 | - | - | - | -826 480 | 1 501 200 |
| DEPENSES N+3 | 703 200 | - | 246 600 | - | - | 949 800 |
| DEPENSES N+4 | 306 800 | - | 300 200 | - | - | 607 000 |
| DEPENSES N+5 | 173 000 | - | 22 600 | - | - | 195 600 |
| TOTAUX | 7 925 127 | - | 569 400 | - | -1 486 533 | 7 007 993 |

- III - TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES | VALEURS NETTES 2023 | | VALEURS NETTES 2022 | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | COMPTABLES | ESTIMÉES | COMPTABLES | ESTIMÉES |
| Droits réels | - | - | - | - |
| Terrains et constructions locatives | | | | |
| Bureaux | 1 018 726 003 | 965 005 288 | 1 021 569 429 | 1 114 796 044 |
| Commerces | 7 891 951 | 26 080 000 | 7 891 951 | 27 638 000 |
| Logistique et locaux d'activités | 10 524 627 | 21 450 000 | 12 744 978 | 21 500 000 |
| Hôtel | 19 714 813 | 17 383 600 | - | - |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Bureaux | 61 712 | 61 712 | 74 556 | 74 556 |
| Participations contrôlées | | | | |
| SCI Village 2 | 16 843 747 | 11 235 159 | 16 843 747 | 17 200 441 |
| SCI Horizon Défense | 12 152 788 | 4 554 988 | 12 152 788 | 8 422 445 |
| SCI R'COM | 7 032 600 | -3 228 580 | 7 032 600 | 2 284 133 |
| LES PORTES D'ARCUEIL | 64 414 820 | 48 261 027 | 64 414 820 | 59 456 276 |
| WEST PARK 2 | 78 171 044 | 29 333 140 | 78 171 044 | 45 672 502 |
| TOTAL | 1 235 534 105 | 1 120 136 335 | 1 220 895 914 | 1 297 044 396 |

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

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | TITRES | AVANCE EN COMPTE COURANT * | CRÉANCES RATTACHÉES ** | VALEUR BRUTE COMPTABLE 2023 | VALEUR ESTIMÉE 2023 | 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 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Sci Horizon Défense | 2 364 258 | 27 130 | 2 391 388 | 2 391 388 | - | - | - | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières contrôlées | Sci RCOM | 7 288 856 | 79 932 | 7 370 833 | 7 370 833 | - | - | - | - |
| | Les Portes D'arcueil | 2 613 380 | - | 2 611 335 | 2 611 335 | - | - | - | - |
| | Westpark 2 | 1 185 100 | 23 676 | 1 183 055 | 1 183 055 | - | - | - | - |
| TOTAUX | | 13 451 594 | 130 738 | 13 582 332 | 13 582 332 | - | - | - | - |

* 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 syndicats.

Créances

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Solde locataires débiteurs | 10 645 210 | 7 128 183 |
| dont locataires douteux * | 9 401 782 | 5 142 328 |
| Factures à établir | 11 943 599 | 6 094 323 |
| Provisions sur charges | 278 463 | 269 026 |
| TOTAL | 22 867 273 | 13 491 532 |

* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 5 953 051 € dépréciée à hauteur de 5 748 026 €.

AUTRES CRÉANCES

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Créances fiscales et sociales | 964 745 | 27 447 442 |
| Associés : opérations en capital | 523 341 | - |
| Fournisseurs débiteurs | 2 161 169 | 1 957 305 |
| Débiteurs divers* | 337 109 | 39 377 |
| Provisions sur charges versées aux syndicats | 32 534 824 | 22 074 319 |
| Autres créances (subventions à recevoir...) | - | - |
| TOTAL | 36 521 189 | 51 518 443 |

* Dont aucune promesse versée.

Valeurs de placement et disponibilités

À fin d'année 2023, le montant des produits financiers sur comptes rémunérés s'élève à 299 649 €.

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

| VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE | MONTANT AU 01/01/2023 | VARIATION DE L'EXERCICE | DOTATION CAR L'EXERCICE | MONTANT AU 31/12/2023 |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Charges à répartir | 1 279 073 | - | 314 614 | 964 460 |
| TOTAL | 1 279 073 | - | 314 614 | 964 460 |

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

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

| ÉLÉMENTS | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Produits afférents aux loyers | 2 401 013 | 4 149 872 |
| TOTAL | 2 401 013 | 4 149 872 |

Provisions

| | MONTANT AU 01/01/2023 | DOTATIONS DE L'EXERCICE | REPRISES DE L'EXERCICE | MONTANT AU 31/12/2023 |
|--|-----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| Provisions pour dépréciation des comptes locataires* | 3 718 787 | 2 501 261 | 470 816 | 5 748 026 |
| Provisions pour dépréciation des débiteurs divers | - | - | - | - |
| Provisions pour risques et charges | - | 5 572 | - | 5 572 |
| TOTAL | 3 718 787 | 2 506 834 | 470 816 | 5 753 598 |

* Les 10 dotations les plus importantes pour un total de 1 636 K€ représentent 65 % de la dotation globale. 91 K€ de reprises liées à des créances irrécouvrables. Les 10 reprises les plus importantes pour un total de 320 K€ représentent 68 % de la reprise globale.

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Emprunts bancaires et intérêts courus | 268 676 254 | 313 748 400 |
| Dépôts de garantie reçus des locataires | 12 453 643 | 10 663 925 |
| Solde créditeurs de banque et agios à payer | - | - |
| TOTAL | 281 129 897 | 324 412 325 |

| VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE | JUSQU'À 1 AN | 1 À 5 ANS | > 5 ANS | TOTAL |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|
| Emprunt à taux fixe | | | | |
| Emprunts amortissables * | - | - | - | - |
| Emprunts « in fine » | 137 263 000 | 73 876 000 | - | 211 139 000 |
| Lignes de crédit moyen terme | - | - | - | - |
| Emprunts à taux variable | | | | |
| Emprunts amortissables | - | - | - | - |
| Lignes de crédit court terme ** | 45 000 000 | 12 000 000 | - | 57 000 000 |
| TOTAL | 182 263 000 | 85 876 000 | - | 268 139 000 |

| VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| Emprunts immobiliers | 211 139 000 | 216 126 000 |
| Lignes de crédit court terme/moyen terme | 57 000 000 | 96 400 000 |

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) | DURÉE RESTANTE (ANNÉE) |
|---------------|-------------------|----------------------|--------------------|----------------|---------------|------------------------|
| juil.-17 | BAYERN LB | Paris Yvoire | 26 260 000 | 2,16% | 7 | 1 |
| nov.-17 | PALATINE | Bagnolet Sadi Carnot | 11 373 000 | 1,40% | 7 | 1 |
| sept.-18 | LCL | Meudon | 25 000 000 | 1,94% | 7 | 2 |
| déc.-19 | LBP | Montreuil Tyrallis | 11 676 000 | 1,15% | 8 | 4 |
| déc.-20 | CE | Cap Sud - Malakoff | 14 000 000 | 1,50% | 7 | < 1* |
| juin-22 | SOCGEN | VISIO DEFENSE | 25 630 000 | 2,90% | 5 | < 1* |
| sept.-22 | BAYERN LB | NEST | 60 000 000 | 2,52% | 5 | < 1* |
| déc.-22 | LCL | SEINE AVENUE | 37 200 000 | 4,14% | 6 | 5 |
| TOTAUX | | | 211 139 000 | | | |

* La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios financiers sur la plupart des financements en place qui concernent d'une part la capacité des loyers des actifs à couvrir les frais financiers du prêt affecté et d'autre part, le rapport entre le montant de la dette en place et la valeur de l'actif objet dudit financement. A ce titre, elle s'oblige à produire régulièrement les éléments permettant la validation des engagements financiers requis dans la documentation initiale. Au 31/12/2023, la société a constaté que le ratio LTV (Loan To Value - rapport entre le montant de la dette en place et la valeur de l'actif) de certains de ses emprunts n'était pas respecté. La société a donc informé les établissements concernés et a engagé des négociations avec pour objectif une régularisation de la situation. A défaut d'accord avec les banques, la SCPI devra rembourser partiellement les emprunts ci-dessous au cours de l'exercice 2024 :

| DATE | ORGANISME PRÊTEUR | IMMEUBLE FINANCÉ | MONTANT | COVENANT | LTV AU 31/12/2023 | MONTANT REQUIS POUR REMÉDIATION |
|---------------|-------------------|------------------|-------------------|----------|-------------------|---------------------------------|
| déc.-20 | CE | CAP SUD MALAKOFF | 14 000 000 | 70.5% | 65% | 1 091 000 |
| juin-22 | SOCGEN | VISIO DEFENSE | 25 630 000 | 84.9% | 65% | 6 000 000 |
| sept.-22 | BAYERN LB | NEST | 60 000 000 | 73.2% | 65% | 6 719 500 |
| TOTAUX | | | 99 630 000 | | | 13 810 500 |

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

| ORGANISME PRÊTEUR | FINANCEMENT | MONTANT | TAUX | DURÉE DE RENOUVELLEMENT (MOIS) | DURÉE DE MATURITÉ (MOIS) |
|-------------------|-------------|-------------------|-----------|--------------------------------|--------------------------|
| Ligne CT CA 20 M€ | | 20 000 000 | EURIBOR 3 | 3 | 2 |
| Ligne CT CA 25 M€ | | 25 000 000 | EURIBOR 3 | 3 | 11 |
| Ligne CT CA 60 M€ | | 12 000 000 | EURIBOR 1 | 1 | 21 |
| TOTAL | | 57 000 000 | | | |

Le montant des emprunts à taux variables s'élève à 57 000 000 € au 31/12/2023.

DETTES D'EXPLOITATION

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Comptes locataires créditeurs | 18 932 336 | 7 972 561 |
| Avoirs à établir | 1 047 515 | 405 671 |
| Locataires provisions sur charges reçues | 20 729 403 | 16 455 926 |
| Gérance, fournisseurs et comptes rattachés | 3 222 274 | 5 211 404 |
| TOTAL | 43 931 528 | 30 045 563 |

Capitaux propres
CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 356 143 149 € dont 92 274 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 14 117 922 €.

Le prix de la part est passé de 544€ à 458 € au 15/09/2023.

Le délai de jouissance des parts a été porté depuis le 1er juillet 2023 de 6 à 4 mois.

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits depuis l'origine s'élève à 46 028 061 € à fin décembre 2023 dont 69 277 parts en retrait sur l'exercice pour 10 599 381 €.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION / PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

| | MONTANT AU 01/01/2023 | VARIATION DE L'EXERCICE | MONTANT AU 31/12/2023 |
|--|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Prime d'émission brute | 633 979 351 | 35 089 962 | 669 069 313 |
| Prime d'émission brute-retrait des parts | -72 589 543 | -22 618 954 | -95 208 497 |
| Prélèvements sur P.E. : | | | |
| - frais de constitution, d'augmentation de capital | -7 017 | - | -7 017 |
| - frais d'acquisition des immeubles | -48 657 040 | -1 333 701 | -49 990 742 |
| - commissions de souscription* | -81 665 183 | -5 582 645 | -87 247 828 |
| Total des prélèvements | -130 329 241 | -6 916 346 | -137 245 587 |
| Prime d'émission nette | 431 060 567 | 5 554 662 | 436 615 229 |
| Prime de fusion nette | 133 408 275 | - | 133 408 275 |
| TOTAL | 564 468 842 | 5 554 662 | 570 023 504 |

* À compter de 2023, le transfert des commissions de souscription en prime d'émission se fait dorénavant en hors taxe. Une réclamation auprès de l'administration fiscale a été réalisée fin 2023 pour les exercices 2021/2022/2023 afin de récupérer les sommes versées. La comptabilisation dans les comptes de la SCPI Pf Grand Paris s'effectuera au moment de l'acceptation par le SJE.

PRIME DE FUSION

Il s'agit de la prime constatée lors de l'absorption de la SCPI Pf2 par la SCPI Pf1. Ce montant est sans changement par rapport au 31/12/2012.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Les résultats cumulés sur cessions et de sorties d'immobilisations au 31 décembre 2023, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une plus-value nette globale après impôt égalitaire de 8 043 192 €. Les résultats de cession d'immeubles de l'exercice font apparaître une plus-value de 3 043 321 €.

Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 13 659 761 €.

| IMMEUBLES | VALEUR NETTE COMPTABLE | PRIX DE CESSION * | IMPÔT | + VALUE | - VALUE* |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------|---|-------------------|
| Régularisation exercice antérieur | | | | - | 8 721 |
| LABEGE / BUROPARC | 606 534 | 827 483 | - | 220 948 | - |
| STRASBOURG / TECHNOPARC DE LA MEINAU | 1 124 223 | 1 057 680 | - | - | 66 543 |
| BORDEAUX / INNOLAC | 2 380 343 | 3 136 180 | -130 153 | 755 836 | - |
| LA CHAPELLE SAINT MESMIN / HELIOPOLIS | 1 010 350 | 791 915 | - | - | 218 435 |
| LILLE / TIGRE | 2 052 817 | 4 256 094 | -82 952 | 2 203 278 | - |
| AIX EN PROVENCES / PICHAURY | 1 372 672 | 1 794 000 | -51 265 | 421 328 | - |
| | 8 546 939 | 11 863 352 | -264 370 | 3 601 390 | 293 698 |
| | | | | Plus value nette de l'exercice | 3 043 321 |
| | | | | Sorties d'immobilisations | -2 493 948 |
| | | | | Reprise PGE sur cession d'immobilisations | - |
| | | | | Distribution de Plus-Value sur l'exercice | -4 769 941 |
| | | | | Variation sur les capitaux propres de l'exercice | -4 220 567 |

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

DETTES DIVERSES

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Dettes fiscales et sociales | 3 992 478 | 2 804 007 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés* | - | - |
| Associés dividendes à payer | 14 491 976 | 17 519 834 |
| Créditeurs divers | 24 951 973 | 23 571 193 |
| TOTAL | 43 436 426 | 43 895 034 |

*Aucun séquestre avec contrepartie en débiteurs divers

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 21 juin 2023 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2022 d'un montant de 43 064 462 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 46 198 281 € et de prélever sur le report à nouveau la somme de 3 133 819 €.

Compte de résultat
VARIATION DES REMBOURSEMENTS

| NATURE DES CHARGES | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Charges diverses, fournitures et services | 3 253 599 | 3 763 374 |
| Taxes locatives (TOM...) | 996 327 | 1 041 709 |
| Total charges locatives | 4 249 927 | 4 805 082 |
| Travaux, entretien courant | 3 837 215 | 2 451 795 |
| Assurances | 250 529 | 190 730 |
| Taxes foncières | 5 869 326 | 4 611 597 |
| Taxes sur les bureaux en IDF | 2 965 884 | 1 975 399 |
| Frais de procédures | 51 112 | 32 530 |
| Charges non locatives diverses | - | - |
| Commissions et honoraires | 793 921 | 742 805 |
| Total charges immobilières | 13 767 988 | 10 004 856 |
| TOTAL | 18 017 915 | 14 809 938 |

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|------------------|
| Charges de copropriétés | 1 877 276 | 1 169 845 |
| Commissions, honoraires, frais de procédures... | 574 751 | 918 320 |
| Impôts locaux | 1 246 735 | 1 639 414 |
| Loyers bail à construction | - | - |
| Gestion locative déléguée | - | - |
| Intérêts d'emprunts | 8 107 728 | 2 854 081 |
| Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée...) | 24 434 | 25 797 |
| TOTAL | 11 830 924 | 6 607 457 |

CHARGES D'EXPLOITATION

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Rémunération de la gérance | 6 106 440 | 4 993 517 |
| Commissions de la société de gestion | 6 106 440 | 4 993 517 |
| Honoraires Depositaire | 83 069 | 87 080 |
| Honoraires commissaire aux comptes* | 52 500 | 51 000 |
| Honoraires expertise immeubles | 106 478 | 95 872 |
| Honoraires de recherche locataires | 219 471 | 325 710 |
| Honoraires divers ** | 106 393 | 2 596 518 |
| Publicité et publication | 56 616 | 71 965 |
| Frais de PTT | 77 290 | 214 292 |
| Services bancaires | 209 265 | 299 718 |
| CET (CVAE) | 261 836 | 376 532 |
| Impôts sur les sociétés Europe | - | - |
| TVA non récupérable | 59 381 | 39 279 |
| Droits d'enregistrement** | 1 268 199 | 8 694 129 |
| Frais liés aux emprunts | - | 1 027 722 |
| Autres (frais de déplacements...) | - | - |
| Charges d'exploitation de la société | 2 500 498 | 13 879 819 |
| Rémunération conseil de surveillance | 15 000 | 15 000 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | 101 288 | 14 473 |
| Commission de souscription*** | 4 688 382 | 13 382 247 |
| Commissions d'arbitrage | 304 518 | 1 263 624 |
| Autres charges d'exploitation | 19 433 | 41 417 |
| Diverses charges d'exploitation | 5 128 621 | 14 716 761 |
| TOTAL | 13 735 559 | 33 590 097 |

*Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

** Les postes "Honoraires divers" et "Droits d'enregistrement" intègrent 1 333 701 € 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 9,5% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.

PRODUITS ANNEXES

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Charges forfaitaires | 23 236 | 3 065 |
| Remises en état facturées (départs locataires) | 209 886 | 344 313 |
| Etat des lieux facturés | - | - |
| Remboursement assurance | - | - |
| Autres produits | 4 383 | 20 785 |
| | 237 505 | 368 164 |

PRODUITS PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Q/P SCI Village 2 | 584 500 | 650 250 |
| SCI Horizon Défense | 836 940 | 832 000 |
| SCI R'COM | 564 818 | 564 800 |
| LES PORTES D'ARCUEIL | 3 422 285 | 3 201 080 |
| WEST PARK 2 | 2 585 177 | 2 881 687 |
| TOTAL | 7 993 720 | 8 129 817 |

| 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 | 68 215 | 30 778 215 | 30 729 378 |
| 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 | 266 025 | 27 036 025 | 26 786 068 |
| PUTEAUX / VILLAGE 6 | 17/03/2021 | 4 052 m² | 31 484 963 | 113 188 | 31 598 151 | 31 518 813 |
| FONTENAY / ESTEREL | 14/03/2022 | 7 313 m² | 45 855 292 | 1 479 971 | 47 335 263 | 45 868 502 |
| PUTEAUX / VISIO DEFENSE | 29/06/2022 | 5 491 m² | 46 820 956 | - | 46 820 956 | 46 820 956 |
| COURBEVOIE / NEST | 27/09/2022 | 12 429 m² | 117 653 163 | 47 483 | 117 700 646 | 117 653 163 |
| ASNIERES / SEINE AVENUE | 12/12/2022 | 23 415 m² | 89 000 000 | 33 390 | 89 033 390 | 89 000 000 |
| RÉGIONS | | | | | | |
| MACON | 22/03/1985 | 1 451 m² | 1 091 276 | 454 362 | 1 545 638 | 1 545 638 |
| NICE / CASSIN / Burosud | 08/06/1986 | 80 m² | 349 887 | 87 368 | 437 255 | 437 255 |
| MONTPELLIER / BEC | 15/12/1986 | 3 149 m² | 2 919 598 | 1 168 632 | 4 088 230 | 4 002 631 |
| LABEGE /GRANDE BORNE/ BUOPARC | 01/01/1987 | 2 058 m² | 2 367 798 | 538 979 | 2 906 776 | 3 513 311 |
| TOULOUSE/BUOPOLIS | 01/01/1987 | 940 m² | 1 131 910 | 140 206 | 1 272 116 | 1 272 116 |
| NANTES / ACROPOLE | 19/01/1987 | 6 733 m² | 6 452 008 | 1 968 954 | 8 420 961 | 8 420 961 |
| MERIGNAC / HELIOPOLIS BAT. 4 | 15/06/1987 | 1 148 m² | 1 190 069 | 377 910 | 1 567 979 | 1 567 979 |
| TOULOUSE/CENTRAL PARC | 12/04/1988 | 4 264 m² | 4 312 484 | 948 355 | 5 260 839 | 5 260 839 |
| BORDEAUX / Bur Parc / DOMERGUE | 23/03/1989 | 2 154 m² | 2 522 766 | -256 249 | 2 266 517 | 2 266 517 |
| MERIGNAC / KENNEDY | 01/01/1995 | 2 710 m² | 2 073 384 | 1 242 371 | 3 315 755 | 3 315 755 |
| TOULOUSE/Basso comb/Camboulive | 27/12/2002 | 2 435 m² | 3 350 000 | 327 087 | 3 677 087 | 3 677 087 |
| MONTPELLIER / CLOS DES MUSES | 12/03/2007 | 2 553 m² | 4 600 000 | 297 250 | 4 897 250 | 4 891 454 |
| GRENOBLE / BERNIN / PARC FONT. | 04/05/2007 | 2 929 m² | 4 525 000 | 37 500 | 4 562 500 | 4 562 500 |
| NANTES / LE TRIPODE BAT. C | 09/11/2007 | 2 903 m² | 7 717 804 | -658 902 | 7 058 902 | 7 058 902 |
| ILLKIRCH GRAFFENSTADEN EULER | 27/11/2007 | 2 201 m² | 4 455 000 | -217 420 | 4 237 580 | 4 237 580 |
| COLOMIERS/EOLIS 1 | 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 | 4 788 261 |
| COLOMIERS/BAT A/PF3 | 29/09/2008 | 2 924 m² | 5 777 200 | -288 600 | 5 488 600 | 5 488 600 |
| COMMERCES | | | | | | |
| PARIS | | | | | | |
| PARIS / THEATRE | 15/11/1967 | 78 m² | 26 983 | 16 370 | 43 354 | 43 354 |
| PARIS / PH. AUGUSTE | 02/10/1968 | 4 343 m² | 811 791 | 99 581 | 911 372 | 911 372 |
| PARIS / DAMREMONT | 31/07/1969 | 76 m² | 38 951 | - | 38 951 | 38 951 |
| PARIS / BEAUSEJOUR | 10/10/1969 | 194 m² | 107 557 | 1 189 | 108 746 | 108 746 |
| PARIS / 61 ENTREPRE | 13/04/1970 | 281 m² | 119 672 | 1 130 328 | 1 250 000 | 1 250 000 |
| PARIS / DOMBASLE | 13/12/1973 | 145 m² | 70 897 | 213 | 71 111 | 71 111 |
| 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'ACTIVITÉS | | | | | | |
| PARIS | | | | | | |
| PARIS / BAGNOLET | 20/03/1980 | 2 771 m² | 581 826 | 1 945 373 | 2 527 199 | 2 523 702 |
| RÉGION PARISIENNE | | | | | | |
| IVRY / MICHELET | 15/09/1986 | 9 047 m² | 6 033 932 | 1 963 495 | 7 997 427 | 7 840 933 |
| HOTELS, TOURISME, LOISIRS | | | | | | |
| RÉGION PARISIENNE | | | | | | |
| B&B / SAINT-OUEN | 28/07/2023 | 4 480 m² | 19 714 813 | - | 19 714 813 | - |

| Immeuble | Date acquisition | Surface utile | Prix d'acquisition ou d'apport | Travaux et agencements | Prix de revient 31/12/2023 | Prix de revient 31/12/2022 |
|--------------------------------|------------------|---------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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 | 14 011 m² | 78 171 044 | - | 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 | 64 414 820 |
| TOTAL | | | 1 171 444 682 | 64 089 423 | 1 235 534 105 | 1 212 955 644 |

Dénomination du produit : PF Grand Paris Identifiant d'entité juridique : 969500PVL9HONY07P98
ISIN : SCPI00000669

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="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> Oui | <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="checkbox"/> Non |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 98,8%</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> |

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).

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Au 31/12/2023 :

- 69% du périmètre pertinent (en VVHD) avait vu son C2S évalué ;
- 3 actifs représentant 5% de la valeur vénale du périmètre pertinent avait atteint leur objectif d'augmentation de 30% du C2S ;
- L'un des 3 actifs dont le C2S avait été évalué au 31/12/2021 a été vendu, les autres n'ont pas encore fait l'objet de travaux et présentent donc un C2S stable ;
- Le C2S moyen du fonds était supérieur au C2S moyen en 2021 (280% de la performance moyenne du fonds en 2022) ;

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Au 31/12/2022 :

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

Au 31/12/2021, la SCPI avait atteint 100% du premier jalon.

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.

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.

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 Immobilier 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 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.

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.



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 2023 :

- 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 : 284.10^{-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 2023.

| Investissements les plus importants | Secteur | % d'Actifs* | Pays |
|-------------------------------------|------------|-------------|--------|
| ARCUEIL/LES PORTES D'ARCUEIL | Immobilier | 7,2% | France |
| NANTERRE / WEST PARK | Immobilier | 7,1% | France |
| NEST / COURBEVOIE | Immobilier | 6,4% | France |
| PARIS/FAUBOURG ST HONORE | Immobilier | 6,0% | France |
| VAL DE FONTENAY / ESTEREL | Immobilier | 3,2% | France |
| BOULOGNE/GALLIENI | Immobilier | 3,1% | France |
| PARIS/V. DU TEMPLE | Immobilier | 2,9% | France |
| PUTEAUX/VILLAGE 2 | Immobilier | 2,3% | France |
| ANTONY/PARC 1 | Immobilier | 2,1% | France |
| PUTEAUX / VILLAGE 6 | Immobilier | 2,0% | France |
| SURESNES/HORIZON DEFENSE | Immobilier | 2,0% | France |
| SEVRES/LA CRISTALLERIE | Immobilier | 1,9% | France |
| MONTREUIL/LE TRYALIS | Immobilier | 1,9% | France |
| SERRIS/GREENWICH | Immobilier | 1,6% | France |
| PARIS/YVOIRE | Immobilier | 1,6% | France |

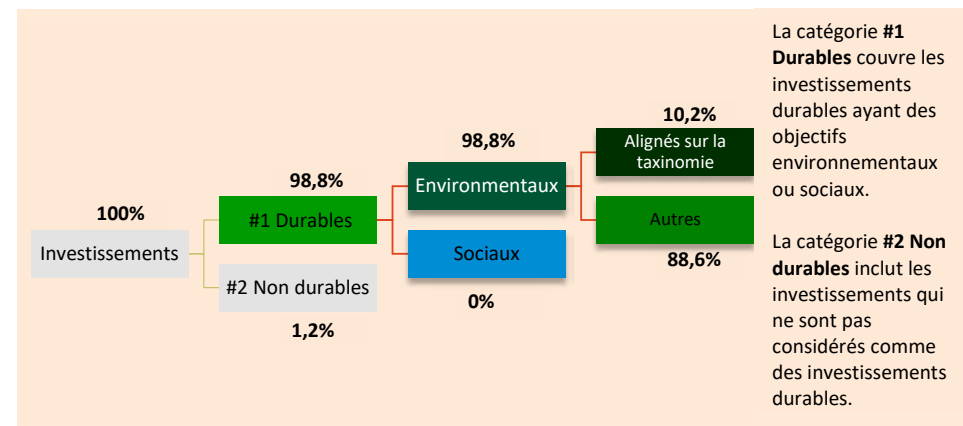
*en valeur vénale hors droits, au 31/12/2023, sur l'assiette du patrimoine immobilier.

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 31/12/2023

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 ?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE3 2?

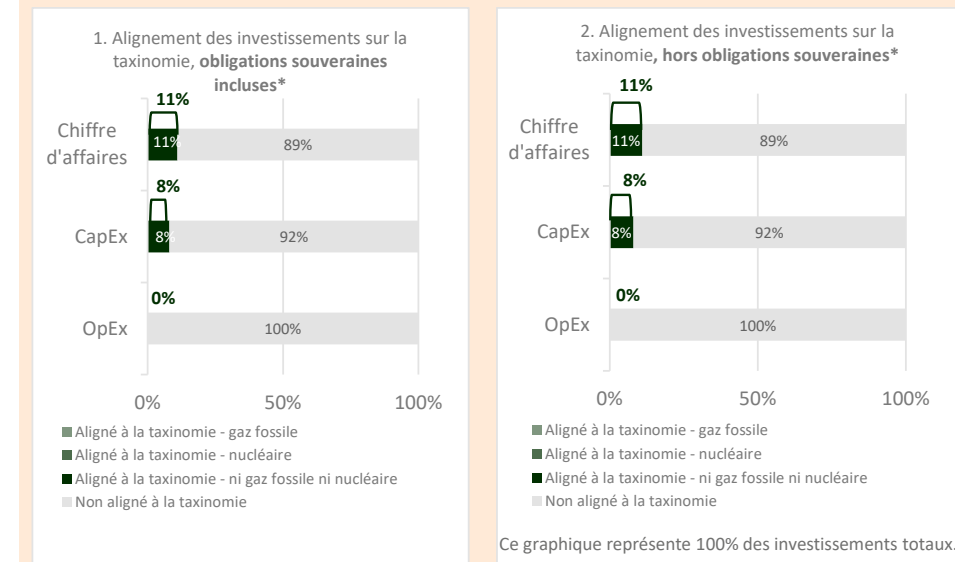


²Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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.

✘ Non

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.

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 performances réalisables.

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 ?

En 2022, l'alignement à la taxinomie s'élevait à :

- 17% pour la valeur de marché, soit une diminution de 7% ;
- 14% pour le chiffre d'affaires, soit une diminution de 3% ;
- 10% pour le CapEx, soit une diminution de 2% ;

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.

- 0% pour l'Opex, soit la même performance qu'en 2023.

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 88,6% 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 ?

Une campagne d'audits biodiversité a permis d'établir le C2S initial de la plupart du patrimoine pertinent. Des recommandations ont été formulées et des plans de travaux définis afin d'améliorer la qualité de la biodiversité locale. Les travaux effectivement réalisés consistaient en la mise en œuvre de prairies fleuries, des actions d'amélioration de l'arrosage automatique, ainsi qu'en des pratiques de taille et de tonte plus vertueuses.



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.

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

- **En quoi l'indice de référence différait-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.

**CE QUE NOUS FAISONS POUR
UN RAPPORT DE GESTION PLUS SOBRE**

- **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.



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