Pf GRAND PARIS

INVESTISSEMENT • SOCIALEMENT • RESPONSABLE • Label ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RAPPORT ANNUEL 2022

PERIAL
ASSET MANAGEMENT

PARIS / 75 / FAUBOURG ST-HONORÉ

Se

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

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

Cette gestion dynamique s'accompagne d'un i
réalisé pour aligner nos actions avec nos objec
Nous visons l'amélioration continue de plus de
exigeants. Nous avons également élargi notre
publiant notre « Sustainable Loans Framework
qui doit nous permettre d'aligner 100 % de no
les grands principes de financements durables
Market Association. Après PFO₂, la SCI PERIAL
PF Grand Paris en 2022, la SCPI PFO a obtenu l
en 2023. 95 % des encours gérés par nos SCPI
couverts par le label.

PERIAL AM avance avec confiance, fort de son
capacité à s'adapter aux cycles immobiliers dep
Notre stratégie repose sur des convictions soli
sobre et responsable au service des performan
extra-financières de nos fonds. C'est la réponse
apportent aux défis qui se dessinent pour l'ann
Dans un monde post-Covid les besoins des ent
mais le bureau reste central pour l'organisation
notre conviction. Nous avons ainsi lancé notre
PERIAL AM & REGUS : des espaces de coworkin
immeubles de nos fonds, gérés par IWG, le lead
l'hybridation du travail. Deux premiers espaces
2023 en Ile-de-France. Les FACTORIES nous pe
l'occupation et les revenus locatifs de nos imm
répondant aux nouveaux besoins des entrepris
et des collectivités où elles s'implantent.

Notre engagement ESG prolonge les valeurs d
définies dans sa stratégie RSE et incarnées dan
La création de la Fondation PERIAL pour lutter
sociale en matière de logement et d'urbanisme
démarche. La Fondation PERIAL a réalisé ses p
en 2022.

Je vous invite à prendre connaissance des rapp
vos fonds dans vos rapports annuels que nous
sobres. La version imprimée, à la pagination op

Faits marquants

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

84 %

des Français estiment que leur épargne doit être responsable

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

INVESTISSEMEN

Plus de 45
et 7 nouv
immeub
en portefe

LA FONDATION

(3) **La méthode de calcul du TOF a évolué d**
le 1er janvier 2022 selon les recommanda
de l'ASPIM. Pour rappel, le TOF correspo

Transp
et exer

PERIAL Asset M
dans la gestion
et métiers son
exigeante et tr

PERIAL est une société holding
ses deux filiales, PERIAL Asset
Développement. Une organisa
l'exercice de ses activités de m
des autres et dans le respect d
la gestion de fonds d'investisse
La gérance de votre SCPI est as
Management, société de gesti
l'AMF sous le n° GP 07000034 e
titre de la directive, dite « AIFM
juillet 2014.
PERIAL Asset Management est

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

de l'efficacité et la robustesse des processus opérationnels. Les risques inhérents à la société de gestion sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. À cet effet, une cartographie des risques et une politique de Gestion des risques sont définies pour l'ensemble des activités de la société de gestion afin d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques existants. La cartographie des risques réalisée s'appuie sur des contrôles et audits visant à prévenir PERIAL AM de la survenance de risques opérationnels ou financiers.
Le dispositif des risques de PERIAL AM est piloté par le Responsable Audit & Risk Management.
Le Comité des risques se réunit trimestriellement et dès que la société de gestion le juge nécessaire. Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d'alerte. Il a la charge d'adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures nécessaires en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite de risque.

Prévention des conflits d'intérêts

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

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

Un contrôle comptable et financier des SCPI modernisé

Le contrôle comptable et financier interne des opérations intéressant les SCPI gérées par PERIAL Asset Management a pour objectif de :
- **garantir** la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;
- **promouvoir** un reporting financier présentant un degré de pertinence optimisée ;
- **produire** des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :
- **« PREMIANCE »,** pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
- **« UNICIA »,** pour la gestion des parts.

financiers (liquidité, contrepar
particulière est portée à la liqu
PERIAL Asset Management. À
des FIA gérés par PERIAL AM e
risque d'illiquidité. À cet effet
régulièrement des « stress tes
marchés normales ou excepti
impacts d'une inadéquation te
passif et la relative illiquidité d
composante immobilière. PER
dispositif robuste de suivi péri
Plusieurs ratios de risques ont
pondérer le poids d'un immeu
à l'échelle du patrimoine imm
mesures ont pour objet d'assu
SCPI, la meilleure liquidité pos
qui dépend de l'existence d'u
ou à l'achat. Des procédures s
définies afin d'anticiper ou gé
éventuelle insuffisance de liqu
À la clôture de l'exercice 2022
risques financiers de votre SC
faisaient pas apparaître de dé

Une politique de rémunérati

PERIAL AM attache une réelle
l'ensemble des dispositions en
figurant dans la directive 2011
concernant les gestionnaires d
alternatifs (« Directive AIFM »).
Aussi, PERIAL AM a mis en plac
applicable aux collaborateurs d
susceptibles d'influencer le pro
Société de Gestion.
Le comité des rémunérations r
d'apprécier les politiques et pr
incitations créées pour la gesti
moins une fois par an.
Le montant total des rémunér
Management pour le dernier e
représenté 10 038 169 € (dont
un effectif moyen de 141 ETP

TOUT SAVOIR SUR
PERIAL POSITIVE 2030

LA RAISON D'ÊTRE
DU GROUPE PERIAL

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

PERIAL P
des obje
pour des

PERIAL Asset M
dans la gestion
et métiers son
exigeante et tr

Depuis 2020, le Groupe PERIAL
son plan RSE, PERIAL Positive 2
PERIAL Asset Management aff
positivement le Climat, la Com
- Le Climat, pour participer acti
  changement climatique ;
- La Communauté, pour dévelo
  bien-vivre ensemble pérenne
- Le Territoire, pour être acteu

Chaque pilier se décline en qua
pratique de PERIAL AM dans se
de gestion.

En 2021, la SCPI PF Grand Paris
démarche de labellisation ISR,
ISR en février 2022.

CARNOT

Organes de direction & de contrôle

Société de gestion de portefeuille

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

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

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

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENT
Madame Valérie JACQUEMIN

VICE PRÉSIDENT
Monsieur Marc GENDRONNEAU

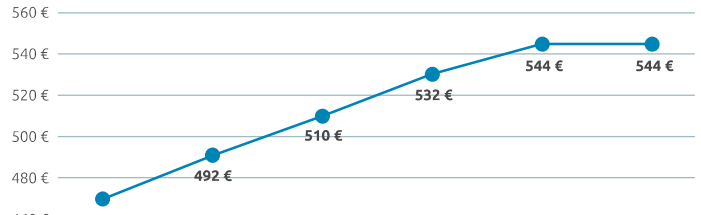
MEMBRES
AXA FRANCE VIE, représentée par Monsieur Rémi MATUSZEWSKI
Monsieur Frédéric CÉZARD
Monsieur David LENFANT
SPIRICA, représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON

Pf GRAND PARIS

Performances financières

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART
Prix acquéreur frais inclus au 31/12



Le Taux de Distribution remplace le TDVM en 2022

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

DIVIDENDE BRUT versé au titre de l'année n

DIVIDENDE NET 2022
23,10€ / part

TAUX DE DISTRIBUTION 2022
4,32 %

TRI 10 ANS*
5,05 %

TRI 15 ANS*
6,43 %

TRI ORIGINE*
9,46 %

PRIX DE LA PART
544 €

21 957

La vie de la SCPI

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

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

Dans ce contexte, la SCPI PF Grand Paris a continué de bénéficier

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

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

SCPI de sécuriser ses flux financiers à long terme. E
décembre 2022, la SCPI a ajouté l'immeuble Seine
portefeuille. Cet actif de bureaux multilocataires li
été acquis pour un montant de 95 M€ et à un taux
rendement de 6,2 %. Cet investissement répond à
critères de rendement locatif attendu pour la SCPI
aux exigences environnementales puisqu'il bénéfi
certifications environnementales BREEAM Very G
Exploitation Gestion Durable – Exceptionnel.
La SCPI a ainsi confirmé son attractivité, sa résilience
de sa stratégie qui consiste à investir dans les marché
résilients du Grand Paris avec des locataires de qualit
poursuivant son programme d'arbitrages consistant
actifs les moins stratégiques du portefeuille.
Cette année, le résultat comptable par part en jou
baisse de 6,1 % et s'établit à 20,65€ contre 21,99€
bon niveau du report à nouveau de la SCPI a permi
dividende net de 22,15€ complété d'une distributi
par part prélevée sur le stock de plus-value de cess
distribution totale a donc atteint 23,10€ par part r
taux de distribution de 4,32 % contre 4,42 % en 20
méthode de calcul ASPIM). Enfin, le report à nouve
d'année après distribution s'élève à 0,71€ par part
ce qui représente 12 jours de distribution. Cette pe
de 4,32 % est supérieure à la moyenne des taux de
des SCPI « bureaux » du marché qui s'élève à 4,20 %

Cessions

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

Financement

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

LIBÉRATIONS REÇUES EN 2022

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

RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2022

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

Patrimoine

Surface m²	325 004 m²
Nombre d'immeubles	105
Nbre de baux	397
Taux d'encaissement moyen 2022	98,3 %
Taux d'occupation physique au 31/12/2022	89,4 %
Taux d'occupation financier [1] (TOF) 2018	88,3 %
Taux d'occupation financier [1] (TOF) 2019	86,1 %
Taux d'occupation financier [1] (TOF) 2020	87,0 %
Taux d'occupation financier [1] (TOF) 2021	87,1 %
Taux d'occupation financier [1] (TOF) 2022	92,3 %

[1] La méthode de calcul du TOF a évolué à partir du 1er 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 1er janvier 2022, le numérateur inclus désormais les locaux sous franchise, mis à disposition d'un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l'objet d'une restructuration..

Le taux d'occupation financier de la SCPI PF Grand Paris est en progression constante depuis 2019. Pour cette année 2022, son niveau est de 92,3 % (vs. 87,1 % en 2021) et se décompose entre

Expertises

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

Provision sur gros entretiens (PGE)

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

Résultat et Distribution

Les loyers, produits annexes et produits des participations contrôlées se sont élevés à **59 270 844 €** contre 52 225 192 € en 2021, cette progression est expliquée par les nouveaux loyers des acquisitions signées en 2022.
Le résultat de l'activité immobilière ressort à **51 343 550 €** contre 45 178 547 € en 2021.
Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à **- 7 758 491 €** contre - 6 046 927 € en 2021.
Les produits de trésorerie se sont élevés à **94 175 €** contre 394 515 € en 2021.
Le résultat financier s'établit à **- 483 417 €** contre 81 616 € en 2021.
Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **43 064 462 €** contre 39 407 668 € en 2021.
Sur le bénéfice net distribuable, soit :

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

Nous vous proposons :
- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés soit 46 198 281 €, complété d'une distribution de plus-value de cession de 2 029 471 € ;

Le report à nouveau représente 0,71€ par part en j
soit 12 jours de distribution.
Le taux de distribution s'établit à 4,32 % pour l'ann
contre 4,42 % pour l'année 2021.
Par ailleurs, il est rappelé que chaque nouveau sou
acquitte un prix de souscription formé de la valeur
la part et d'une prime d'émission, dont l'objet est d
l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Marché des parts

Sur l'année 2022, **259 136** nouvelles parts ont été
pour **140 969 984 €.**
Sur la même période, 25 580 parts ont fait l'objet d
soit 12 593 546 €.
La valeur comptable ressort à **529,73€** contre 412,
La valeur de réalisation s'établit à **440,43€** par part
466,22 € l'année précédente tandis que la valeur d
reconstitution atteint **550,86€** par part contre 570

Évolution du capital (en €)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉC.	DES S D
2018	209 702 871	
2019	237 272 553	
2020	267 935 130	1
2021	316 890 540	1
2022	352 624 608	1

[1] Prix payé par le souscripteur (prix de souscription en période d'a

Évolution des conditions de cession ou d

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	T
2018	46 878	
2019	57 797	
2020	61 682	
2021	27 509	
2022	25 580	

Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-6 du code du com

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

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

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

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

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

Évolution du prix de la part (en €)

Emploi des fonds (en €)

Fonds collectés
+ Cessions d'immeubles
+ Divers (Emprunt)
- Commission de souscription
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)
- Frais d'acquisition (non récupérables)
- Divers
= Somme restant à investir **

** Depuis l'origine de la société. - ** Aucun engagement sur acquisitions d'im*

Actifs immobiliers détenus (en €)

TYPE D'ACTIFS	BUREAUX
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	302 390,27
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	1 282 797 984,29
Valeurs estimées du patrimoine	1 417 591 760,00

Financements mis en place

Emprunts affectés à l'immobilier
Emprunts affectés à l'exploitation
Lignes de crédits
Découverts bancaires

Résultats retenus

Composants du résultat immobilier
Loyers
Charges non récupérables
Travaux non récupérables et gros entretien
Impact des douteux
Composants du résultat d'exploitation
Commission de gestion de la SGP
Autres charges d'exploitation
Composants du résultat financier
Intérêts des emprunts
Autres charges financières
Produits financiers

Pf GRAND PARIS

Label ISR – INVESTISSEMENT • SOCIALEMENT • RESPONSABLE • – RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Performances immobilières

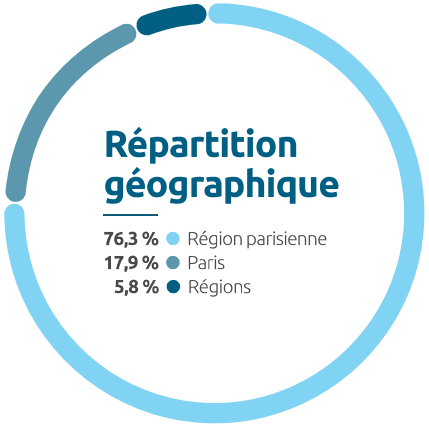
DÉCOUVREZ LES ACQUISITIONS RÉALISÉES PAR PF GRAND PARIS EN 2022

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

Répartition sectorielle

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

Répartition géographique



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

105
IMMEUBLES

397
BAUX

SURFACE
325 0

VALEUR D'EXPERTISE
1 467
Valeur vénale des actifs
et par les filiales en quot

TAUX D'OCCUPATION F
92,3 %

TAUX D'OCCUPATION P
89,4 %

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PF Grand Paris relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

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

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.
Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement fournisseurs mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.
Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.
Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion PERIAL Asset Management.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

viabilité ou la qualité de la gestion de votre socié
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément a
professionnel applicables en France, le commissa
exerce son jugement professionnel tout au long

- Il identifie et évalue les risques que les comptes des anomalies significatives, que celles-ci provie résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des face à ces risques, et recueille des éléments qu' appropriés pour fonder son opinion. Le risque d anomalie significative provenant d'une fraude e d'une anomalie significative résultant d'une err impliquer la collusion, la falsification, les omissi fausses déclarations ou le contournement du c
- Il prend connaissance du contrôle interne perti de définir des procédures d'audit appropriées e non dans le but d'exprimer une opinion sur l'eff interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes et le caractère raisonnable des estimations com direction, ainsi que les informations les concern comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'applicatio convention comptable de continuité d'exploita éléments collectés, l'existence ou non d'une inc liée à des événements ou à des circonstances su en cause la capacité de la société à poursuivre s Cette appréciation s'appuie sur les éléments co de son rapport, étant toutefois rappelé que des événements ultérieurs pourraient mettre en ca d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une in il attire l'attention des lecteurs de son rapport s fournies dans les comptes annuels au sujet de c ces informations ne sont pas fournies ou ne son

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

Fait à Paris, le 14 avril 2023

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

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

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

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions légales.
Durant l'exercice écoulé et le premier trimestre 2023, les représentants de la Société de gestion et le Commissaire aux comptes ont communiqué au Conseil de surveillance les informations et explications permettant de suivre l'activité de PF Grand Paris et répondu à nos différentes sollicitations et interrogations.
Les réunions du Conseil de surveillance avec la Société de gestion se déroulent désormais en format hybride (simultanément en présentiel et distantiel), permettant une plus grande flexibilité. En complément des informations régulièrement diffusées par PERIAL via les news trimestrielles et bulletins d'information semestriels de la SCPI, ainsi que les communications sur son site Internet, un webinaire est proposé à l'ensemble des associés le 8 juin 2023, en préambule de l'Assemblée Générale.
Les principaux indicateurs et chiffres clés de votre SCPI présentés ci-après s'inscrivent dans une année marquée à nouveau par des bouleversements d'ordre économiques, sociaux, environnementaux et par un « changement de paradigme » pour le secteur immobilier.
À la crise sanitaire du Covid 19 a succédé l'éclatement de la guerre en Ukraine, qui a déclenché une crise énergétique, une forte poussée inflationniste et une hausse conséquente des taux d'intérêt. Ce nouvel environnement complexe et volatil engendre des impacts structurels majeurs sur le marché de l'immobilier de bureaux, décrits dans ce rapport de gestion, et par là-même, une importance accrue de la qualité de gestion des actifs de PF Grand Paris.

Capital et marché des parts

La collecte nette de PF Grand Paris s'est établie à 128 M€ pour 2022, en baisse d'environ 26% par rapport au niveau très élevé de 2021 mais traduisant toujours une attractivité de la spécialisation en immobilier de bureaux à Paris et en région parisienne, caractéristique de notre SCPI. Pour l'exercice 2022, les retraits de parts représentent 13 M€ et les demandes de retraits ont été satisfaites sans difficulté, en milieu du mois suivant celui de la demande.
Au 31/12/2022, la capitalisation de PF Grand Paris s'établit ainsi à 1 254 M€ avec 2 304 736 parts totales détenues par un peu moins de 22 000 associés.
Le total des capitaux souscrits représente quant à lui 914 M€.

Évolution et situation du patrimoine

Acquisitions et cessions :

En application de sa stratégie d'arbitrage dans un
grande mutation, la Société de gestion a réalisé 15
2022, en province et en région parisienne, pour un
49 M€ générant plus de 11 M€ de plus-values après
égalitaire, permettant de « matérialiser » de la valeur
poursuivant le recentrage du patrimoine. Une distrib
plus-values de cessions fait d'ailleurs l'objet d'une ré
semblée générale, résolution que nous approuvons.
Le recentrage sectoriel et géographique de PF Gran
patrimoine de 105 immeubles, constitué par des imm
teur de 97%, situés à Paris et en région parisienne à p

Financements :

L'endettement de PF Grand Paris, mesuré notammen
du capital restant dû des emprunts rapporté à la va
moine) est de 32,2 % au 31/12/2022.
Ce ratio reste inférieur au plafond maximum de 40%
blée générale ; toutefois l'objectif partagé lors de nos
de gestion est de réduire le niveau d'exposition à la d
taux actuel.
Au 31/12/2022, le taux d'intérêt moyen de la dette e
té moyenne est de 4,4 ans (3,1 ans fin 2021).
Enfin, la trésorerie s'élève à 41 M€ fin 2022, contre 8

Gestion locative :

Le taux d'occupation financier moyen du second s
93,4 % au 31/12/2022, dont 7,8 % de locaux occupé
disposition d'un nouveau locataire.
Si l'application de l'indexation à l'inflation des baux et
peuvent nécessiter des mesures d'accompagneme
bénéficier de l'indexation totale, nous sommes conf
gestion fortement mobilisées pour maintenir un taux
dans les immeubles de PF Grand Paris ; et nous pouv
meubles bénéficient en grande majorité du label ISR
travers de 60 critères ESG.
Le provisionnement pour créances douteuses s'établ
essentiellement par actualisation des dossiers exista
apparition de nouveau dossier conséquent durant l'e

Valeur du patrimoine :

La valeur du patrimoine de PF Grand Paris, telle qu'
réalisée par JLL s'établit à 1 467 M€ au 31/12/2022, e
périmètre constant par rapport à 2021. La détention
SCI et OPPCI, contribue à ce total à hauteur d'enviro
Cette évolution globale traduit les évolutions différe
logie : Bureaux (-0,8 %), Commerce (+1 %), Logisti
(+13,3 %), ainsi que par secteur géographique : Paris (+
(-2 %), Province (+3,3 %).

État du patrimoine (en euros)

		31/12/2022		31/12/2021	
		Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Immobilisations locatives					
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitides…)	+				
Amortissements droits réels	-				
Concessions	+				
Amortissement concessions	-				
Constructions sur sol d'autrui	+				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-				
Terrains et constructions locatives	+	1 042 206 358,64	1 164 008 600,00	757 317 114,92	901 633 000,00
Immobilisations en cours	+	74 556,36		610 586,67	
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-	7 925 126,55		8 501 365,65	
Provisions pour risques et charges	-				
Titres Financiers contrôlés					
Immobilisations financières contrôlées	+	178 614 999,28	133 035 795,61	97 224 646,39	86 017 517,78
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
Provisions pour risques et charges	+				
TOTAL I (Placements immobiliers)		**1 212 970 787,73**	**1 297 044 395,61**	**846 650 982,33**	**987 650 517,78**
Immobilisations financières					
Immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	16 562 438,87	16 562 438,87	11 106 320,89	11 106 320,89
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-				
TOTAL II (Immobilisations financières)		**16 562 438,87**	**16 562 438,87**	**11 106 320,89**	**11 106 320,89**
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés	+				
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	+	272 386,12	272 386,12	172 758,80	172 758,80
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-				
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	13 491 532,20	13 491 532,20	11 091 712,23	11 091 712,23
Autres créances	+	51 518 443,36	51 518 443,36	29 789 534,87	29 789 534,87
Provisions pour dépréciation des créances	-	3 718 786,78	3 718 786,78	3 038 934,19	3 038 934,19
Valeurs de placement et disponibilité					
Valeurs mobilières de placements	+				
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+	41 126 868,31	41 126 868,31	82 567 469,60	82 567 469,60
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		**102 690 443,21**	**102 690 443,21**	**120 582 541,31**	**120 582 541,31**
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
Dettes					

Compte de Résultat

PRODUITS IMMOBILIERS
Produits de l'activité immobilière
Loyers
Charges facturées
Produits des participations contrôlées
Produits annexes
Reprises de provisions pour gros entretiens
Transferts de charges immobilières
TOTAL I : Produits immobiliers
Charges de l'activité immobilière
Charges ayant leur contrepartie en produits
Travaux de gros entretiens
Charges d'entretien du patrimoine locatif
Dotations aux provisions pour gros entretiens
Dotations aux amortissements et provisions des placements imm
Autres charges immobilières
Charges des participations contrôlées
Dépréciation des titres de participation contrôlés
TOTAL II : Charges immobilières
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)
Produits d'exploitation
Produits divers de gestion courant
Reprise d'amortissement d'exploitation
Reprise de provision d'exploitation
Transferts de charges d'exploitation
Reprises de provisions pour créances douteuses
TOTAL I : Produits d'exploitation
Charges d'exploitation
Commissions de la société de gestion
Charges d'exploitation de la société
Diverses charges d'exploitation
Dotations aux amortissement d'exploitation
Dotations aux provisions d'exploitation
Dépréciation des créances douteuses
TOTAL II : Charges d'exploitation
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B =
Produits financiers
Dividendes des participations non contrôlées
Produits d'intérêts des comptes courants
Autres produits financiers
Reprise de provisions sur charges financières
TOTAL I : Produits financiers
Charges financières
Charges d'intérêts des emprunts
Charges d'intérêts des comptes courants

Tableau de variation des Capitaux Propres

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

Engagements Hors-Bilan 31/12/2022

DETTES GARANTIES	2022	2021
Engagements donnés		
Engagements d'achats d'immeubles	-	50 964 431
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions		
Engagements sur immeubles acquis en VEFA		
Garanties données		
Hypothèques liées aux emprunts**	36 148 200	36 148 200
Promesses d'affectation hypothécaires 1er rang **	28 303 000	28 303 000
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1er rang **	171 010 600	38 813 600
Total	**235 461 800**	**154 229 231**

ENGAGEMENTS REÇUS	2022	2021
Engagements de vente d'immeuble *	5 301 700	1 180 972
Cautions reçues des locataires	4 133 746	1 183 341
Garanties bancaires		
Lignes Court Terme et facilités de caisse* **		
Ligne CT Credit Agricole 25 M€	25 000 000	25 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 20 M€	20 000 000	20 000 000
Ligne CT Palatine 35 M€	Non renouvelée	35 000 000

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

EMPRUNTS AVEC ENGAGEMENT AU SEIN DE LA SCPI

BANQUE	ACTIF FINANCÉ	IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ
BAYERN LB	Paris Yvoire	Boulogne Gallieni, Paris Sebastopol, Paris Calais, Paris Ar
PALATINE	Bobigny Bagnolet	
SAAR LB	Elancourt Buropolis	Neuilly Gravier
LCL	Meudon Montalet	Paris Vielle du Temp
Total au 31/12/2018		
LBP	Montreuil Tryalis	
Total au 31/12/2019		
CEIDF	Cap Sud Malakoff	Cap Sud Malakoff
Total au 31/12/2020		
Société Générale	Le Visio	
BAYERN LB	Nest	
LCL	Seine Avenue	
Total au 31/12/2022		

EMPRUNTS SANS GARANTIE / REMBOURSÉS / CONTRAC

BANQUE	
Bayern LB	Prêt TVA CT
CADIF	CT

Projet de résolutions

Résolutions à titre ordinaire

RÉSOLUTION 1

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

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

RÉSOLUTION 2

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

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

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

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

RÉSOLUTION 4

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

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

RÉSOLUTION 5

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

RÉSOLUTION 6

L'Assemblée Générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire

Nouveaux candidats :

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

RÉSOLUTION 7

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

RÉSOLUTION 8

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

L'Assemblée Générale acte que la distribution

Pf GRAND PARIS

Annexe comptable

- Collecte 2022 de 259 136 parts pour un montant
contre 347 479 parts pour 187 196 236 € en 202
- 25 580 retraits de parts ont été constatés sur l'ex
montant de 12 593 546 €.
- Acquisition de six immeubles sur l'exercice pour
316 124 291 € et prise de prise de participation d
hauteur de 70% pour un montant de 78 171 044
- Cessions de quatorze immeubles sur l'exercice p
global de 49 298 640 € avec une plus-value hors
11 546 689 €.

INFORMATIONS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décem
présentés conformément aux dispositions règleme
société a appliqué les dispositions du règlement de
Comptables (ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homo
qui a abrogé le plan comptable antérieur). Leur éta
principes de prudence, de permanence des métho
des exercices en se plaçant dans une perspective d
l'exploitation.

Les documents de synthèse comprennent l'"État
tableau de variation des capitaux propres, un "Ét
"Compte de résultat" et l'"Annexe".
L'État du patrimoine se présente en liste, il comp
- Colonne "valeurs bilantielles" présentant les élé
aux coûts historiques.
- Colonne "valeurs estimées" présentant, à titre d
vénale des immeubles locatifs et la valeur nette
société. Cette dernière tient compte des plus e
sur actifs financiers.

Changement de méthode comptable

Néant.

Principales règles d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des
comptabilité (dans la colonne « valeurs bilantielles

VALEUR VÉNALE

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

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

Des provisions pour gros entretien (PGE) sont évaluées tous les ans, par immeuble, en fonction des dépenses estimées à partir d'un plan quinquennal prévisionnel.
La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.
La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

- Risque locatif / Créances clients : une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les créances locataires ont été dépréciées, au cas par cas pour leur montant H.T. (loyers et charges) après déduction du dépôt de garantie ou de la caution délivrée. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % (majorité des cas) de la créance H.T..

GESTION LOCATIVE

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

COMMISSION DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de pilotage de la réalisation des travaux de 3 % HT maximum du montant des travaux réalisés.
Cette commission est comptabilisée à l'actif, en charges d'entretien ou en PGE selon la nature des travaux.

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition des immobilisations locatives (droits d'enregistrement, frais de notaire) ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.
Les honoraires de recherche locataires sont, quant à eux, intégralement supportés dans les charges de l'exercice.

– III –
TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 2022		VALEURS NETTES 2021	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	1 021 569 429	1 114 796 044	734 845 503	851 829 413
Commerces	7 891 951	27 638 000	9 922 542	30 223 000
Logistique et locaux d'activités	12 744 978	21 500 000	12 549 070	18 970 000
Immobilisations en cours				
Bureaux	74 556	74 556	610 587	610 587
Participations contrôlées				

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE
Terrains nus
Terrains et constructions
Construction et sol d'autrui
Immobilisations en cours de construction
Autres
TOTAL

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS
Construction sur sol d'autrui
TOTAL

** Les plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ainsi que le coût d aux SCPI.*

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE
Titres de Participations*
Autres
TOTAL

** En 2022, prise de participation de 70% dans la SCI WEST PARK 2, lo*

IMMOBILISATION FINANCIÈRES CONTROLÉES
SCI Village 2
SCI Horizon Défense
SCI R'COM
LES PORTES D'ARCUEIL
WEST PARK 2
TOTAL

** La valeur estimée de chaque SCI et OPCI a été déterminée à partir d comptables appliqués dans les SCI peuvent être différents de ceux a Pour ces SCI, les immeubles ont fait l'objet d'un amortissement et le*

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	MONTANT AU 31/12/2021
Provisions pour gros entretien	8 501 366
TOTAL	**8 501 366**

	MONTANT PROVISION

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

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

** compte courant : à + 1 an -*
*** Prise en compte des décisions de distribution de prime d'émission, quote part de résultat de l'exercice et des intérêts sur compte courant...*

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

Créances

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

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

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

AUTRES CRÉANCES

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

** Dont aucune promesse versée.*

Valeurs de placement et disponibilités

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

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

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

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

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

ELÉMENTS	2022	2021
Produits afférents aux loyers	4 149 872	323 141

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

Emprunts bancaires et intérêts courus	
Dépôts de garantie reçus des locataires	
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	
TOTAL	

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	
Emprunt à taux fixe	
Emprunts amortissables *	
Emprunts « in fine »	
Lignes de crédit moyen terme	
Emprunts à taux variable	
Emprunts amortissables	
Lignes de crédit court terme **	
TOTAL	

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'A
Emprunts immobiliers
Lignes de crédit court terme/moyen terme

Les engagements hors bilan attachés à ces emprun

DÉTAIL DES EMPRUNTS ET OUVERTURE DE CRÉDIT MT À

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	IMMEU
mars-16	SAAR	Neuilly
juil.-17	BAYERN LB	Paris Yv
nov.-17	PALATINE	Bagnole
sept.-18	LCL	Meudon
déc.-19	LBP	Montre
déc.-20	CE	Cap Suc
juin-22	SOCGEN	VISIO D
sept.-22	BAYERN LB	NEST
déc.-22	LCL	SEINE A
TOTAUX		

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

ORGANISME PRÊTEUR	FINANCEMENT
Ligne CT CA 20 M€	
Ligne CT CA 25 M€	
Ligne CT CA 60 M€	
BAYERN LB	NEST - TVA

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 352 624 608 € dont 259 136 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 39 647 808 €.
Le prix de la part est à 544 € au 31/12/2022. Le délai de jouissance des parts a été porté depuis le 1er juin 2016 de 4 à 6 mois.

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

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

PRIME D'ÉMISSION /PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

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

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION *	IMPÔT	+ VALUE	- VALUE*
Régularisation exercice antérieur			-2 116	-98 234	
TOULOUSE/BUROPOLIS	96 836	56 550	-4	-	40 286
MERIGNAC	-	279 592	-	279 592	-
TOULOUSE/BUROPOLIS	234 176	127 678	-9	-	106 498
TOULOUSE/BUROPOLIS	217 308	123 825	-8	-	93 483
TOULOUSE/BUROPOLIS	197 941	124 987	-9	-	72 953
SURESNES	11 091 508	10 429 575	-698	-	661 933
DRANCY	2 125 211	2 429 237	-	302 552	-
ASNIERES/ANJOU	2 700 375	2 419 950	-20	-	280 425
PARTHENA II	694 260	765 255	-13 465	70 995	-
EXPOBURO	918 007	1 602 315	-74 174	684 308	-
MONTREUIL LE MELIES	4 362 837	5 145 075	-34 918	782 238	-
MONTREUIL LE MELIES	2 673 997	3 429 075	-37 997	755 078	-

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 21 juin 202
de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés

Compte de résultat

VARIATION DES REMBOURSEMENTS

NATURE DES CHARGES	2
Charges diverses, fournitures et services	3 7
Taxes locatives (TOM…)	1 0
Total charges locatives	**4 8**
Travaux, entretien courant	2 4
Assurances	
Taxes foncières	4 6
Taxes sur les bureaux en IDF	1 9
Frais de procédures	
Charges non locatives diverses	
Commissions et honoraires	
Total charges immobilières	**10 0**
TOTAL	**14 8**

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

Charges de copropriétés
Commissions, honoraires, frais de procédures…
Impôts locaux
Loyers bail à construction
Gestion locative déléguée
Intérêts d'emprunts
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée …)
TOTAL

PRODUITS ANNEXES

Charges forfaitaires
Remises en état facturées (départs locataires)
Etat des lieux facturés

PRODUITS PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

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

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

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

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

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

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

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

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

– IV –
INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

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

**Essentiellement lié à des charges locatives à refacturer*

CHARGES À PAYER

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMM

L'inventaire détaillé des placements immobiliers n
Toutefois, la société de gestion mettra ces informa

Immeuble	Date acquisi
BUREAUX	
PARIS	
PARIS / VILLIERS	22/09/
PARIS / SAINT LAMBERT	29/12/
PARIS / VOLNEY	14/02/
PARIS / BASTIAT	19/02/
PARIS / MARBEUF R+2	07/07/
PARIS / MARBEUF R+3	14/03/
PARIS / BALZAC	30/12/
PARIS / ARTOIS	02/07/
PARIS / 22 COURCELLES	01/07/
PARIS / MOULIN DES PRES	01/11/
PARIS / VIENNE	07/07/
PARIS / VIEILLE DU TEMPLE	12/08/
PARIS / SEBASTOPOL	05/03/
PARIS / 88 COURCELLES	24/05/
PARIS / PERGOLESE	13/03/
PARIS / MILAN	23/04/
PARIS / CONDAMINE	21/06/
PARIS / BRUNEL	26/05/
PARIS / CALAIS	18/06/
PARIS / ZOLA	21/01/
PARIS / 164 FAUBOURG ST HONORE	08/10/
PARIS / DENIS POISSON	28/11/
PARIS / 89 FAUBOURG ST HONORE	28/05/
RÉGION PARISIENNE	
MONTIGNY LE B./CAPRICORNE	01/07/
LOGNES/MANDINET	11/09/
BOULOGNE/GALLIENI A	01/01/
ARCUEIL	01/01/
IVRY/GRANDCOING	09/02/
LEVALLOIS/A.FRANCE	27/08/
VELIZY/MORANE SAULNIER	29/10/
SEVRES/TROYON	27/04/
NOISY/MAILLE	18/01/
NEUILLY/GRAVIERS	21/12/
CHATILLON	29/03/
JOUY EN JOSAS	30/06/
CLICHY	29/09/
SEVRES/TROYON	22/09/
BOULOGNE/ST DENIS	30/09/
NANTERRE/ARRAS	18/04/
LEVALLOIS/LE WILSON	10/12/

Immeuble	Date acquisiton	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et agencements	Prix de revient 31/12/2022	Prix de revient 31/12/2021
ANTONY / PARC 1	27/06/2019	7 592 m²	30 710 000 €	19 378 €	30 729 378 €	30 723 039 €
MONTREUIL/LE TRYALIS	26/12/2019	5 480 m²	29 301 500 €	15 000 €	29 316 500 €	29 316 500 €
MALAKOFF / CAP SUD	29/12/2020	4 653 m²	26 770 000 €	16 068 €	26 786 068 €	26 772 472 €
PUTEAUX/VILLAGE 6	17/03/2021	4 052 m²	31 484 963 €	33 850 €	31 518 813 €	31 487 332 €
FONTENAY / ESTEREL	14/03/2022	7 313 m²	45 855 292 €	13 210 €	45 868 502 €	
PUTEAUX / VISIO	29/06/2022	5 491 m²	46 820 956 €	- €	46 820 956 €	
COURBEVOIE / NEST	27/09/2022	12 429 m²	117 653 163 €	- €	117 653 163 €	
ASNIERES / SEINE AVENUE	12/12/2022	23 397 m²	89 000 000 €	- €	89 000 000 €	
RÉGIONS						
MACON	22/03/1985	1 451 m²	1 091 276 €	454 362 €	1 545 638 €	1 545 638 €
LABEGE/GRANDE BORNE	01/01/1987	3 193 m²	2 861 867 €	651 443 €	3 513 311 €	3 513 311 €
NICE/CASSIN	08/06/1986	80 m²	349 887 €	87 368 €	437 255 €	437 255 €
TOULOUSE/BUROPOLIS	01/01/1987	940 m²	1 131 910 €	140 206 €	1 272 116 €	2 019 498 €
MERIGNAC/KENNEDY	01/01/1995	2 710 m²	2 073 384 €	1 242 371 €	3 315 755 €	3 146 910 €
MONTPELLIER/BEC	15/12/1986	3 149 m²	2 919 598 €	1 083 034 €	4 002 631 €	3 914 159 €
NANTES/ACROPOLE	19/01/1987	6 733 m²	6 452 008 €	1 968 954 €	8 420 961 €	8 420 961 €
LILLE/LE TIGRE	27/01/1987	1 120 m²	1 741 650 €	311 167 €	2 052 817 €	2 052 817 €
MERIGNAC/HELIOPOLIS	15/06/1987	1 148 m²	1 190 069 €	377 910 €	1 567 979 €	1 567 979 €
ORLEANS/LA CHAP.ST M	05/08/1987	926 m²	958 598 €	51 752 €	1 010 350 €	1 010 350 €
BORDEAUX/BUROPARC	23/03/1989	2 154 m²	2 522 766 €	-256 249 €	2 266 517 €	2 266 517 €
STRASBOURG/MEINAU	04/05/1990	964 m²	1 066 381 €	57 842 €	1 124 223 €	1 109 329 €
AIX/PICHAURY	21/04/1999	951 m²	1 034 717 €	337 955 €	1 372 672 €	1 372 672 €
TOULOUSE/CAMBOULIVE	27/12/2002	2 435 m²	3 350 000 €	327 087 €	3 677 087 €	3 617 662 €
MONTPELLIER/CLOS DES MUSES	12/03/2007	2 553 m²	4 600 000 €	291 454 €	4 891 454 €	4 891 454 €
GRENOBLE/BERNIN	04/05/2007	2 929 m²	4 525 000 €	37 500 €	4 562 500 €	4 562 500 €
NANTES/BARTHOU	09/11/2007	2 903 m²	7 717 804 €	-658 902 €	7 058 902 €	7 058 902 €
ILLKIRCH/GRAFFENSTADEN	27/11/2007	2 201 m²	4 455 000 €	-217 420 €	4 237 580 €	4 227 500 €
COLOMIERS	19/12/2007	3 860 m²	7 888 975 €	-411 266 €	7 477 709 €	7 477 709 €
RENNES/LAENNEC	09/01/2008	2 314 m²	5 158 565 €	-370 304 €	4 788 261 €	4 787 540 €
COLOMIERS	29/09/2008	2 924 m²	5 777 200 €	-288 600 €	5 488 600 €	5 488 600 €
TOULOUSE/CENTRAL PARC	12/04/1988	4 264 m²	4 312 484 €	948 355 €	5 260 839 €	5 255 302 €
COMMERCES						
PARIS						
PARIS / PH. AUGUSTE	02/10/1968	4 325 m²	811 791 €	99 581 €	911 372 €	911 372 €
PARIS / BEAUSEJOUR	10/10/1969	194 m²	107 557 €	1 189 €	108 746 €	108 746 €
PARIS / THEATRE	15/11/1967	78 m²	26 983 €	16 370 €	43 354 €	43 354 €
PARIS / DAMREMONT	31/07/1969	76 m²	38 951 €	- €	38 951 €	38 951 €
PARIS / DOMBASLE	13/12/1973	145 m²	70 897 €	213 €	71 111 €	71 111 €
PARIS / 61 ENTREPRE	13/04/1970	281 m²	119 672 €	1 130 328 €	1 250 000 €	1 250 000 €
PARIS / 54 ENTREPRE	21/05/1976	457 m²	190 561 €	629 719 €	820 281 €	820 281 €
PARIS / BELLEVILLE	01/01/1979	381 m²	233 399 €	558 300 €	791 700 €	791 700 €
PARIS / BALARD	18/12/1995	701 m²	2 122 090 €	1 227 910 €	3 350 000 €	3 350 000 €
RÉGION PARISIENNE						
VINCENNES	01/01/1979	228 m²	123 636 €	288 182 €	411 818 €	411 818 €
EVRY/EPINETTES	01/07/1981	103 m²	1 895 €	45 879 €	47 774 €	47 774 €
EVRY/ROCHEFORT	01/07/1981	101 m²	1 858 €	44 988 €	46 846 €	46 846 €

Immeuble	Date acquisi
SCI BUREAUX	
RÉGION PARISIENNE	
PUTEAUX / VILLAGE 2	21/12/
SURESNES / HORIZON DEFENSE	26/04/
RUEIL / R COM	15/04/
WESTPARK	13/07/
OPPCI BUREAUX	
RÉGION PARISIENNE	
ARCUEIL / LES PORTES D'ARCEUIL	20/07/
TOTAL	

Dénomination du produit : PF Grand Paris **Identifiant d'entité juridique :** 969500PVLF9HONY07P98
ISIN : SCPI00000669

Objectif d'investissement durable

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

- [x] **Oui**
- [ ] **Non**

- [x] Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental : 97,3%**
  - [x] dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
  - [x] dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- [ ] Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social : ___%**

- [ ] 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
  - [ ] 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
  - [ ] 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
  - [ ] ayant un objectif social
- [ ] Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

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.

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

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux

appelée le coeffi
différents types d
que la gestion éco

La SCPI PF Grand P
surface (C2S) moy
C2S des actifs imr
PERIAL Asset Mana
non nulle, détenus
Des jalons intermé
- Au 31/12/202
- Au 01/01/202 évalué et des fois au jalon p
- Au 01/01/202 d'amélioration s'améliorent d
- Au 31/12/203 30%.

De plus, pour ch
constituant du so
plus tard un an ap

Quelle a été la p

Au 31/12/21, la SC
- 26% du périm
- Les projets de encore été en
- Le C2S moyen moyenne du f

...et par rapport

Au 31/12/22, la SC

Dans quelle mes à un objectif d'in

Par ailleurs, comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures.
En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.
Les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques. En outre, l'équipe Développement durable de PERIAL Asset Management travaille à la définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

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

La SCPI n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique[1].

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

par les huit co
internationale du
Charte internatio

Commen
incidenc

Ce produ
les facteurs de du
Dans la logique
performance des
indicateurs des p

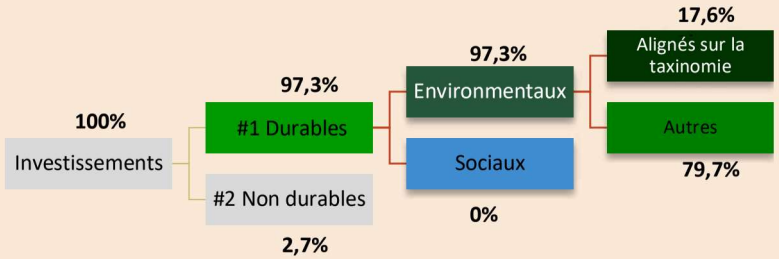
La SCPI a donc ob
- Exposition à
- Exposition à
- Intensité de

Quels or

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 1er janvier au 31 décembre 2022.

Investissement
VAL DE FONTEN
BOULOGNE/GA
PUTEAUX / VISI
NANTERRE / WI
PARIS/FAUBOU
NEST / COURBE
SEINE AVENUE

*en valeur vénale
** de nouveau
PARIS/FAUBOURS



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

*Au 31/12/22

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

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

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

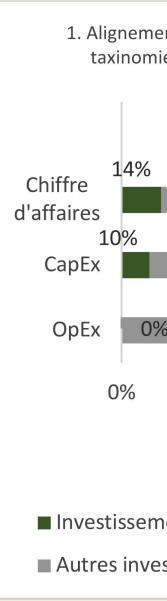
Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

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

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

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

Les graphiques ci-
taxinomie de l'UE
l'alignement des
la taxinomie par
souveraines, tand
rapport aux inves



** Aux fins de ces*
souveraines.

Ces calculs exclue
société de gestio

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

Quelle était la
habilitantes ?

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

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

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

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

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

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

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Non durables » correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est la distribution de dividendes ou l'acquisition d'actifs immobiliers ou de fonds immobiliers entrant dans la catégorie «#1 Durables ».
Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont l'utilisation et la proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du produit.

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

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

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

Quelle a été la p visant à déterm durable ?

Non applicable.

Quelle a été la p

Non applicable.

Quelle a été la p

Non applicable.

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

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

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

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

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

Pensez à recycler ce rapport annuel quand il sera obsolète.

IMPRIM'VERT

PERIAL
ASSET MANAGEMENT

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