

Pf **GRAND
PARIS**



Rapport
annuel
2021

Sommaire

- 5 Éditorial
- 6 Faits marquants
- 8 3 questions à ...
- 14 Transparence et exemplarité
- 19 PERIAL Positive 2030
- 22 Organes de direction et de contrôle
- 23 Rapport de gestion
- 24 Performances financières
- 32 Performances immobilières
- 34 Annexe extra-financière
- 38 Rapports
- 42 Document de synthèse
- 46 Projet de résolutions
- 48 Annexe comptable
- 57 Inventaire détaillé des placements immobiliers

L'éditorial



Après une année 2020 marquée par la résilience des SCPI face à une situation sanitaire et économique inédite, 2021 aura été l'année du rebond pour les économies européennes. Un rebond dont ont bénéficié les SCPI et les fonds immobiliers non cotés qui ont collecté 10,7 Mrds d'€. En 2022, l'épidémie de Covid 19 toujours en cours et la guerre qui fait rage aux portes de l'Europe au moment où nous rédigeons ces lignes [avril 2022, ndlr] nous font basculer dans un univers toujours plus incertain. **Dans ce contexte, la bonne résilience de nos économies et la robustesse éprouvée des SCPI maintiennent l'attractivité de l'épargne immobilière à des niveaux élevés.**

L'explication de ce succès renouvelé est à chercher du côté de la nature même de nos fonds. Dans « Épargne Immobilière », il y a le mot « immobilier » : **un placement qui continue à être utilisé par les investisseurs comme une valeur refuge.**

Les caractéristiques des SCPI, et celles des SCPI gérées par PERIAL Asset Management qui a toujours privilégié la diversification et les perspectives de long terme, leur ont également permis de traverser les époques et les cycles économiques.

Au-delà du bureau qui reste un actif incontournable, nous avons diversifié nos investissements sur différents secteurs d'activités économiques, comme l'hôtellerie, les commerces, ou l'immobilier d'accueil et d'hébergement... Et dans différents pays de la zone euro : en France, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Italie, au Portugal ou en Espagne.

En 2021, les équipes de PERIAL AM ont su valoriser le travail réalisé ces dernières années pour profiter de ce rebond et maintenir les performances de vos fonds au-dessus de la moyenne du marché. Dans le peloton de tête depuis plus de 55 ans, la société de gestion a cette année franchi plusieurs caps importants.

Nous sommes la première Société de Gestion de Patrimoine indépendante du marché.

Les mutations des besoins de nos locataires nous conduisent à gérer de façon toujours plus active et dynamique les patrimoines de nos SCPI. Les 550 M€ de collecte nette associés à un niveau de dette raisonnable nous ont permis de sécuriser plus de 930 M€ d'investissements en 2021. Sur la même période, nos équipes ont réalisé ou engagé près de 150 M€ de cessions d'immeubles. Enfin, plus de 120 000 m² ont été reloués ou renégociés par nos équipes : notre proximité avec les entreprises locataires des immeubles de nos fonds nous a donc permis d'accompagner leurs redressements. Dans un

contexte perturbé, **nous avons donc maintenu de bons taux de recouvrements, qui nous ont permis d'assurer le maintien de vos dividendes.**

Parce que nos méthodes prouvent depuis de nombreuses années leur efficacité, nous renforcerons en 2022 notre gestion responsable. Notre stratégie est désormais guidée par la **Raison d'Être du Groupe PERIAL**, dévoilée en 2021 : **« 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 »**. Cette ligne de force guide nos actions et se matérialise dans chacune de nos décisions de gestions pour une société plus juste et durable.

Après la SCPI PFO₂ et la SCI PERIAL Euro Carbone en 2020, **la SCPI PF Grand Paris a ainsi obtenu la labellisation ISR (Investissement Socialement responsable)** au mois de janvier 2022. Plus de 80% des en-cours gérés par PERIAL AM via ses SCPI et sa SCI sont couverts par le label ISR. Avec **la prise en compte des critères ESG (Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance) dans l'ensemble de nos stratégies d'acquisitions et de gestions**, notre objectif reste de faire labelliser l'ensemble des fonds que nous gérons à court ou moyen terme.

Au delà de la labellisation, l'ambition des femmes et des hommes qui travaillent chez PERIAL Asset Management est de participer à la transformation de l'immobilier pour le rendre plus performant et plus durable, au service des utilisateurs et des territoires. Nous sommes convaincus que c'est la seule façon de continuer à délivrer les meilleures performances possibles à tous nos clients.

ÉRIC COSSERAT

PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

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

Pf GRAND PARIS

Label
ISR



La SCPI PF Grand Paris labélisée ISR

Au-delà du label, la stratégie d'investissement et de gestion intègre un **objectif d'amélioration de la biodiversité urbaine**.

⁽¹⁾ Taux de Distribution sur Valeur de Marché. Il correspond à la division : du dividende brut avant prélèvement libératoire versé pour l'année n par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n. Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer.

⁽²⁾ Y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

⁽³⁾ Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



La labélisation de notre SCPI PF Grand Paris est une étape essentielle dans l'objectif ambitieux que nous nous sommes fixés, à savoir d'avoir une gamme de produits 100% labélisée ISR à moyen terme. Au-delà du label, c'est tout le travail réalisé par les équipes de PERIAL AM au service de nos clients qui est ainsi valorisé.

ÉRIC COSSERAT

PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT



L'obtention du label ISR pour PF Grand Paris ; c'est une étape importante pour cette SCPI historique que PERIAL AM gère depuis plus de 55 ans. Nous prouvons que l'innovation et la recherche d'objectifs extra-financiers quantitatifs, significatifs et ambitieux s'articulent avec un fonds comme PF Grand Paris.



ANNE-CLAIRE BARBERI
DIRECTRICE RSE &
INNOVATION DE PERIAL

Faits marquants

VALORISEZ VOS INVESTISSEMENTS GRÂCE À LA DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE D'ENVERGURE.

Les indicateurs de performance des SCPI évoluent

PERIAL Asset Management adopte les recommandations de l'ASPIM – l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier – pour la présentation de ses indicateurs de performance. Ces nouveaux modes de calculs permettent d'harmoniser la présentation du rendement des SCPI non-investies, partiellement investies ou entièrement investies à l'international, puisqu'ils s'expriment brut de fiscalité.

Le Taux de Distribution remplace le TDVM⁽¹⁾

COMMENT SE CALCULE LE NOUVEAU TAUX DE DISTRIBUTION :

DIVIDENDE BRUT
versé au titre de l'année n⁽²⁾
PRIX DE SOUSCRIPTION
au 1er janvier de l'année n

Le Taux de rentabilité interne⁽³⁾ (TRI) désormais exprimé brut de fiscalité

VICTOIRES
DE LA
PIERRE-PAPIER

2022

VP

PF GRAND PARIS

VICTOIRE DE
LA PIERRE PAPIER

PRIX DE LA MEILLEURE
SCPI À CAPITAL VARIABLE,
BUREAUX



Taux de distribution
2021
4,42 %



TRI 5 ans
7,76 %



TRI origine
9,47 %



2,3 % de hausse
du prix de la part
qui est passé de 532€ à 544€
au mois d'avril 2021

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

3 QUESTIONS À Laurent Boissin

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT PERIAL ASSET MANAGEMENT



Vous avez rejoint la direction de PERIAL AM en 2021, pouvez-vous vous présenter ?

Effectivement, j'ai intégré le groupe PERIAL en novembre 2021 au poste de Directeur Général Adjoint de PERIAL AM. Dans ce cadre, j'ai la responsabilité de l'activité fund management et de la partie commerciale à destination des investisseurs institutionnels.

L'immobilier est un secteur d'activité que je connais bien puisque j'y exerce depuis près de vingt ans, tant sur des sujets financiers que sur des questions opérationnelles de sélection d'actifs ou d'exécution de transactions. Avant 2010, je travaillais pour le groupe ING Real Estate et la mise en place des financements structurés pour ses fonds gérés à Paris. Depuis, et jusque mon arrivée chez PERIAL, je me suis occupé de fonds paneuropéens au sein de la division BNP Paribas REIM. J'y ai également opéré sur le lancement d'autres fonds et d'autres mandats à destination d'une clientèle institutionnelle. Parmi eux, une série de fonds

connus sous le nom de « Next Estate Income Funds » qui totalisaient deux milliards d'euros d'investissements. C'est une expérience que je veux mettre aujourd'hui au service de ma nouvelle maison, PERIAL AM.

Comment se sont comportés les fonds PERIAL Asset Management en 2021 ?

Globalement, l'année 2021 aura été marquée par une vraie résilience des performances des fonds de PERIAL Asset Management. Nos SCPI ont en effet pu afficher des taux de distribution soutenus, supérieurs à ceux du marché, qui ont même, pour certains, progressé par rapport à l'année 2020. Ces résultats témoignent à la fois de la bonne gestion effectuée par les équipes PERIAL AM et d'une sortie de la crise COVID qui avait considérablement impacté l'année 2020. 2021 restera, au contraire, synonyme d'une certaine stabilisation du marché.

Autre signe de la bonne santé de nos fonds, le niveau de collecte observé au global pour cette même année. Au total, la collecte brute pour l'ensemble de nos fonds a dépassé les 650 millions d'euros, ce qui les dote d'une capacité supplémentaire d'investissement et de diversification du patrimoine. Nos SCPI connaissent, dans la droite ligne des années précédentes, de beaux succès et nos clients restent particulièrement fidèles aux fonds PERIAL AM. Une dynamique que l'on retrouve aussi du côté de notre nouvelle SCI PERIAL Euro Carbone – uniquement vendue en unités de compte chez les assureurs – qui affiche un niveau de collecte remarqué et des performances très satisfaisantes en 2021, pour sa première année de résultats.

La stratégie de gestion de PERIAL Asset Management va-t-elle évoluer en 2022 ? Et plus spécifiquement celle de PF Grand Paris ?

La philosophie générale de notre stratégie reste celle que PERIAL AM a adoptée depuis ses origines. Nous sommes conscients de démarrer une année encore incertaine et de devoir réaliser des investissements dans un contexte particu-

lier. Nous serons donc, plus que jamais, stricts sur notre politique en termes d'allocations, la rigueur de nos choix d'investissements restant clé pour la performance future des fonds que nous gérons. Plus globalement, nous allons poursuivre pour chacun de nos fonds le travail d'asset management attendu sur les actifs, renforcer nos liens avec nos locataires pour mieux répondre à leurs besoins et, continuer à développer l'approche ESG de chacune des SCPI, afin de rester en pointe sur ces sujets nouveaux pour lesquels les réglementations deviennent de plus en plus strictes. Des conditions sine qua non pour sécuriser la valeur de nos patrimoines et contribuer à la performance de nos véhicules. Pour PF Grand Paris, la grande nouveauté tient dans sa labellisation ISR initiée en 2021 et obtenue à la fin du premier trimestre 2022. L'enjeu pour votre SCPI est donc de poursuivre l'acquisition d'actifs en adéquation avec sa stratégie, sur un marché du Grand Paris où la compétition est intense malgré le nombre d'opportunités d'investissements en Ile-de-France. Cette attractivité hors norme pour nombre d'investisseurs est bien entendue une contrainte pour l'investissement, mais témoigne en même temps de la liquidité et de la qualité du marché sur lequel nous avons spécialisé la SCPI.

3 QUESTIONS À Loïc Hervé

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ PERIAL ASSET MANAGEMENT

Quel bilan tirez-vous de l'année 2021 pour les fonds PERIAL AM ?

L'année 2021 a été une année de collecte exceptionnelle, l'une des meilleures de l'histoire de PERIAL AM. Ces résultats soulignent la résilience des SCPI au sens large, et des sous-jacents immobiliers en particulier. Autre fait majeur pour PERIAL AM: l'élargissement de notre gamme de fonds avec la première année de collecte complète pour notre dernière SCPI, PF Hospitalité Europe, et le lancement de notre SCI PERIAL Euro Carbone, qui a connu un rapide et franc succès.

On notera quand même que l'épisode prolongé du COVID semble avoir modifié l'appétence des épargnants pour certaines classes d'actifs. Nous avons pu observer un certain attentisme sur les produits de diversification qui intègrent de l'hôtellerie et/ou du commerce. Nous avons dû expliquer

nos choix et nos convictions pour rassurer les épargnants et les réconcilier avec ces patrimoines diversifiés qui offrent aujourd'hui de belles alternatives aux épargnants. Parallèlement, nous avons quelques interrogations pour la typologie des bureaux qui se sont réduites. Le bureau reste au cœur de l'organisation du travail et l'appétit pour cette classe d'actifs est toujours là. En témoigne l'attractivité de notre SCPI PF Grand Paris ou de PFO2 dont le patrimoine compte nombre de grands bureaux dans les principales métropoles européennes. Une dynamique dont bénéficie aussi notre nouvelle SCI PERIAL Euro Carbone qui investit dans des bureaux « Core* » encore plus performants en matière environnementale.

Enfin, les taux d'occupation, sur l'ensemble de nos véhi-

* Bureaux qui bénéficient d'une excellente localisation, de locataires de premier rang sur des baux fermes de longue durée.



cules, ont très bien résisté en 2021 et nos taux de recouvrement de loyers sont revenus, au fil de l'année, à des niveaux d'avant crise, renforçant ainsi la performance de nos fonds.

Les modes de travail évoluent. Cela a-t-il un impact sur votre gestion ?

L'irruption du télétravail dans le paysage et la sortie progressive de la crise COVID nous amènent à une plus grande vigilance sur les « break option » que certains locataires pourraient utiliser pour libérer des surfaces. On entre dans une période où, plus encore qu'auparavant, nous devons être très présents auprès des clients locataires, les fidéliser sur les sites et leur proposer des solutions sur mesure. C'est un travail de fond que mènent depuis déjà plusieurs années les équipes PERIAL Asset Management et qu'elles vont donc poursuivre de manière soutenue.

Notons quand même – ce qui sera de nature à nous rassurer – que les surfaces de bureaux les plus impactées par ces évolutions sont, le plus souvent, celles de « back office » situées en seconde couronne ou dans des zones de première couronne moins désirables. Un type d'actifs peu présents dans les patrimoines de nos fonds.

Reste qu'une observation s'impose : le marché de bureau se scinde de plus en plus en deux parties bien distinctes. Une première avec des bureaux désirables, aux dernières normes environnementales et offrant beaucoup de services, situés dans des centres urbains ou très bien desservis par les transports. Un atout pour booster les performances d'un fonds. Une autre rassemble des immeubles devenus obsolètes d'un point de vue normatif, offrant peu de services ou des capacitaires médiocres et souvent mal desservis. Ceux-là auront du mal à trouver preneurs, surtout dans un contexte

où les entreprises font face à une guerre des talents et doivent séduire leurs futures recrues, y compris par des conditions de travail optimales. On comprend donc pourquoi PERIAL AM sera, en 2022, toujours plus sélectif dans ses acquisitions et procédera, chaque fois que nécessaire à des cessions ou des restructurations d'actifs. Notre gestion immobilière sera clairement dynamique, à l'image de ce qu'elle était déjà en 2021 puisque nous avons mené durant cette année une cinquantaine de cessions, sur quelques 500 lignes d'actifs au total.

Quelle sera la stratégie immobilière de PF Grand Paris en 2022 ?

C'est avec beaucoup de prudence que je vous livre notre vision du marché à date. En effet, les tensions générées dans tous les domaines d'activité par la guerre en Ukraine peuvent nous conduire, à tout moment, à devoir réajuster nos positions. Néanmoins, notre stratégie pour PF Grand Paris devrait conjuguer continuité et ébauche de diversification. Rappelons d'abord que nous intervenons sur le premier marché de bureaux d'Europe (55 millions de m²) et dans le cadre du plus grand projet au monde de développement de transports en commun. Ce « terrain de jeu » extrêmement favorable a permis à la SCPI d'investir dans des bureaux de grande qualité et d'atteindre, en 2021, le milliard d'euros de patrimoine. En parallèle, sa labellisation ISR l'a fait entrer dans un club de SCPI susceptible d'attirer un peu plus les investisseurs institutionnels. Notre objectif sera donc, en 2022, de conserver un même niveau de collecte pour continuer d'investir de manière significative via une activité d'arbitrage dynamique. Nous continuerons le repositionnement de PF Grand Paris sur des nouveaux axes de transports favorables et des marchés tertiaires établis. Nous nous autoriserons également une « poche » de diversification, dans la limite de 20% du patrimoine, essentiellement autour de produits résidentiels gérés, susceptibles de venir équilibrer et diversifier le portefeuille de la SCPI.

3 QUESTIONS À Anne-Claire Barberi

DIRECTRICE RSE & INNOVATION DU GROUPE PERIAL

Après PFO₂ et la SCI PERIAL Euro Carbone fin 2020, la SCPI Grand Paris a été labellisée ISR...

Avant tout, précisons que si la démarche de labellisation ISR de PF Grand Paris a bien été initiée en 2021, son obtention a eu lieu en février 2022. C'est effectivement une étape importante pour la SCPI et, plus largement, pour PERIAL Asset Management qui vise, à terme, la labellisation de 100% de sa gamme.

Néanmoins, au-delà de ce label, PERIAL AM intègre dès cette année à la gestion de PF Grand Paris un nouvel objectif extra financier lié à la biodiversité. Il s'agit là quasiment d'une exclusivité car il n'y a pas, aujourd'hui, de fonds équivalent qui tienne autant compte de cet enjeu de biodiversité, pourtant clé au même titre que celui du réchauffement climatique. On comprend l'intérêt de s'en préoccuper quand on sait qu'à l'échelle mondiale 50% du PIB dépend de services rendus par la nature. Très concrètement, en termes immobiliers, les efforts porteront essentiellement sur la place accordée aux espaces végétalisés associés, mais également à la qualité de leur gestion et de l'accueil et de la protection des espèces animales et végétales locales. Une attention qui permettra, en constituant au sein de la ville des sortes de patchs verts, de préserver des corridors écologiques : des parcours où les espèces animales peuvent circuler sans rencontrer d'obstacles majeurs. Pour cela, nous travaillons avec des écologues sur des indicateurs de performance en matière de biodiversité, qui permettront à terme d'évaluer chaque actif à l'aune de ces exigences supplémentaires.

Selon vous, quelles seront les tendances sur l'immobilier tertiaire en 2022 ?

On observe aujourd'hui, consécutivement à la crise du COVID et à une prise de conscience des enjeux climatiques

qui progresse, que les locataires de nos actifs, en tant qu'entreprises responsables, sont de plus en plus sensibles aux politiques RSE et de qualité de vie au travail, ce qui impacte leur stratégie immobilière. PERIAL AM se doit, plus que jamais en 2022, de les accompagner dans cette approche. La qualité des bureaux et des services associés contribuent, très directement, au bien-être des collaborateurs et à la performance comme à la bonne santé financière des entreprises.

Toujours côté bureaux, une autre tendance se dessine avec la nouvelle souplesse dans l'utilisation des espaces. Aujourd'hui, les entreprises sont de moins en moins enclines à s'engager sur des baux longs. Dans ce cadre, sans doute faut-il anticiper le fait qu'entre deux usages de bureaux on puisse répondre à des besoins d'occupations



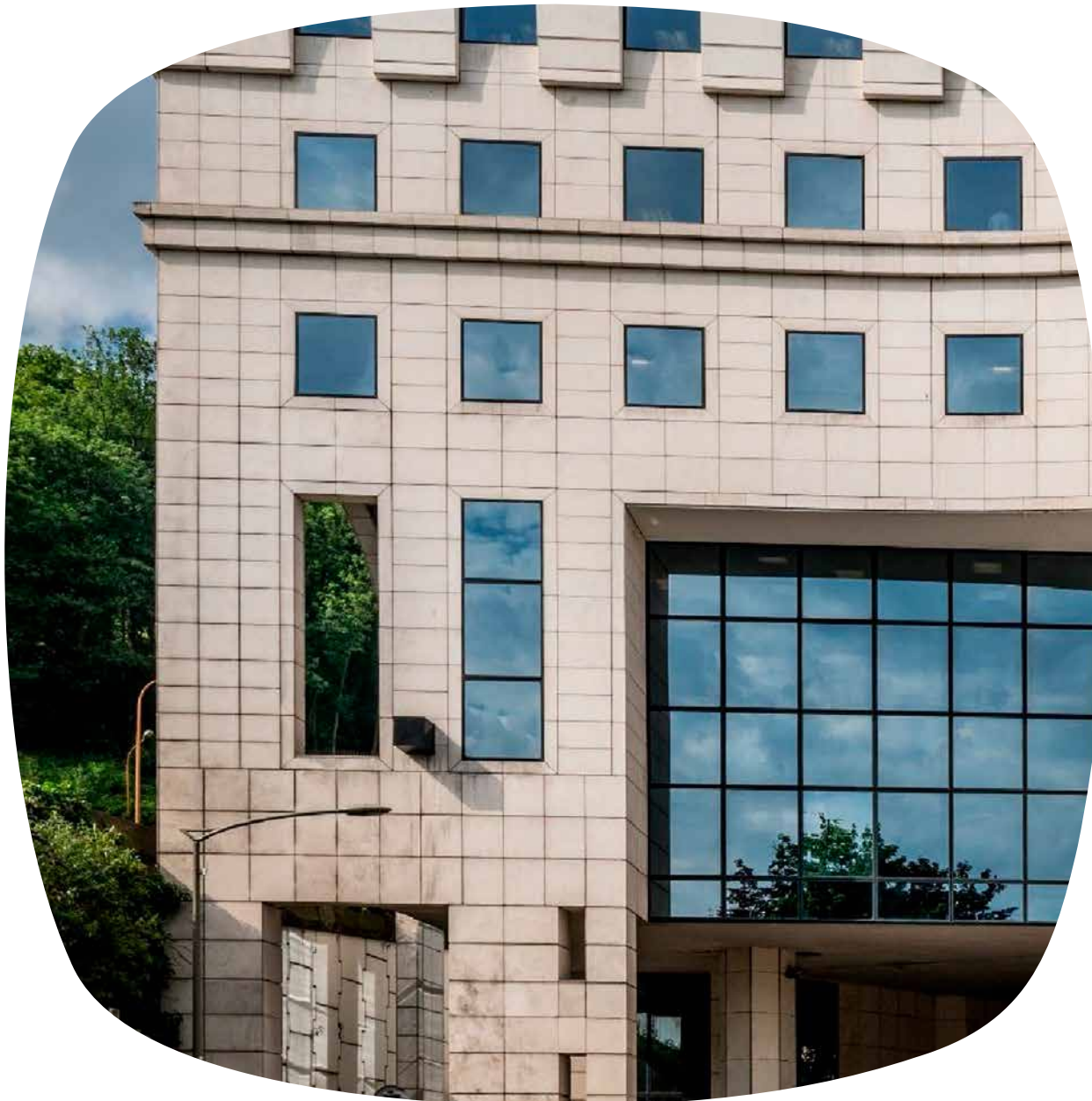
ponctuels. C'est un vrai travail sur la notion de réversibilité, mais qui concerne une réversibilité très rapide, à l'échelle de quelques semaines. On peut, par exemple, imaginer recevoir des artistes, participer à des hébergements de solidarité, dédier momentanément les locaux à des activités de loisirs. C'est un domaine où beaucoup de choses restent à faire et pour lequel le cadre juridique devra être ajusté, mais c'est sans aucun doute un nouveau défi que nous aurons à relever.

La gestion responsable de PF Grand Paris est-elle appelée à évoluer en 2022 ?

Avant d'aborder le cas spécifique de PF Grand Paris, précisons que la réglementation en matière de finance durable évolue très rapidement puisque, entre autres, la nouvelle taxonomie européenne s'applique dès 2022 aux activités de PERIAL Asset Management, en plus de la réglementation Disclosure ou de la loi Energie Climat en France notamment.

Pour faire simple, ces nouvelles dispositions visent à limiter les tentations de « greenwashing » de certains acteurs financiers européens et de permettre aux épargnants et investisseurs de mieux s'y retrouver. Il s'agit de constituer un socle commun pour pouvoir comparer les produits et surtout leurs impacts sur le climat et sur la société. Au-delà de l'accélération du socle réglementaire en matière de finance durable, de nouvelles approches se structurent, comme celle de la finance à impact. Sur toutes ces thématiques extra-financières, PERIAL AM veillera comme à son habitude à être à la pointe des différentes évolutions.

Si l'on en revient à PF Grand Paris, l'année 2022 se verra tout naturellement consacrée à la poursuite de la stratégie du label ISR et au déploiement de la stratégie d'amélioration de la biodiversité, évoquée précédemment. Toujours animés par de belles ambitions, et avec de belles perspectives.



NOTRE RAISON D'ÊTRE

*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.*

Le Groupe PERIAL a dévoilé sa raison d'être en 2021, prolongement naturel de ses engagements et de ses valeurs historiques. Elaborée en plaçant les collaborateurs et les collaboratrices au cœur du processus de réflexion, la Raison d'être oriente la stratégie du Groupe, guide ses choix et imprègne chacune de ses actions.

Transparence et exemplarité

PERIAL ASSET MANAGEMENT INNOVE DEPUIS 55 ANS
DANS LA GESTION D'ACTIFS IMMOBILIERS. SES DIFFÉRENTS PRODUITS
ET MÉTIERS SONT RÉGULÉS PAR UNE POLITIQUE DE GOUVERNANCE
EXIGEANTE ET TRANSPARENTE.

PERIAL est une société holding qui détient 100% du capital de ses deux filiales, PERIAL Asset Management et PERIAL Développement. Une organisation a été définie afin d'assurer l'exercice de ses activités de manière indépendante les unes des autres et dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds d'investissements alternatifs (FIA). Ses différentes activités ont un socle commun : la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs.

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 également la charge de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie. Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des

éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de contrôle ainsi que des principales recommandations à la Direction Générale de PERIAL AM.

Un dispositif de contrôle de PERIAL AM étendu

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

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

Trois niveaux de contrôles

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



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

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 2021 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Développement a perçu, des honoraires d'un montant de 36 000 € TTC au titre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisée pour le compte de la SCPI. Le montant de cette facture correspond à des conditions de marché.

Les associés informés tout au long de l'année

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable sont données dans différents documents et au travers de différents supports : bulletins semestriels d'information, PF News, rapport annuel, site internet www.perial.com.

PERIAL Asset Management présente également tri-

mestriellement 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.

PERIAL Asset management certifiée ISO 9001

En outre, PERIAL Asset Management s'est engagée dès 2001 dans une démarche résolument orientée autour de la qualité. Celle-ci vise la satisfaction des associés des SCPI gérées par PERIAL Asset Management et celle des locataires des immeubles composant leurs patrimoines. En 2020 l'AFNOR a de nouveau reconnu à PERIAL AM la certification ISO 9001 norme 2015. Cette norme est fondée sur sept principes de management de la qualité.

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. Cet engagement est une illustration des convictions de PERIAL AM, qui sont par ailleurs structurées autour du programme RSE du Groupe, PERIAL Positive 2030.

Par ailleurs, en 2020, deux fonds gérés par PERIAL Asset Management ont obtenu la nouvelle labélisation ISR Immobilier : La SCPI PFO₂ et la SCI PERIAL Euro Carbone. La SCPI PF Grand Paris a été labellisée ISR Immobilier au tout début de l'année 2022.

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.

Procédure de 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). La fonction de gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement des SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la liquidité de ce placement. Divers ratios 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. Le poids des

souscripteurs de parts est par ailleurs également suivi par un ratio. 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. PERIAL AM a ainsi déployé un dispositif de suivi périodique, avec notamment la réalisation de stress-tests de liquidité dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles.

A la clôture de l'exercice 2021, les limites fixées pour gérer les risques financiers de votre SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement.

Une politique de rémunération transparente

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

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

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

Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour l'exercice 2021 a représenté 7 640 385,37 € pour un effectif moyen de 119,33 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 031 717,88 € en part variable. Il est précisé que cette rémunération couvre les activités de distribution et gestion pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management.

S'ajoute à ce montant, la rémunération allouée aux collaborateurs du groupe PERIAL qui fournissent un support aux équipes de PERIAL Asset Management en matières financière, juridique, de développement durable, technique, fiscale, ressources humaines, marketing et informatique.

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

NOTRE RAISON D'ÊTRE
#DECYPATGE

**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.**

Le Groupe PERIAL cultive son esprit pionnier depuis 55 ans, hérité d'une tradition entrepreneuriale et familiale toujours au service de ses clients et de ses secteurs d'activités.

BELIN
RUEIL-MALMAISON (95)

PERIAL

Positive 2030 : des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

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 limiter le changement climatique.
 - La Communauté, pour développer les conditions pour un bien-vivre ensemble pérenne.
 - Le Territoire, pour être un acteur de territoires plus inclusifs.
- Chaque pilier se décline en quatre thématiques, qui infusent la pratique de PERIAL AM dans ses politiques d'investissement et de gestion. Pour plus d'information, veuillez consulter la page PERIAL Positive 2030, disponible au lien suivant : <https://www.perial.com/perial-positive-2030>.

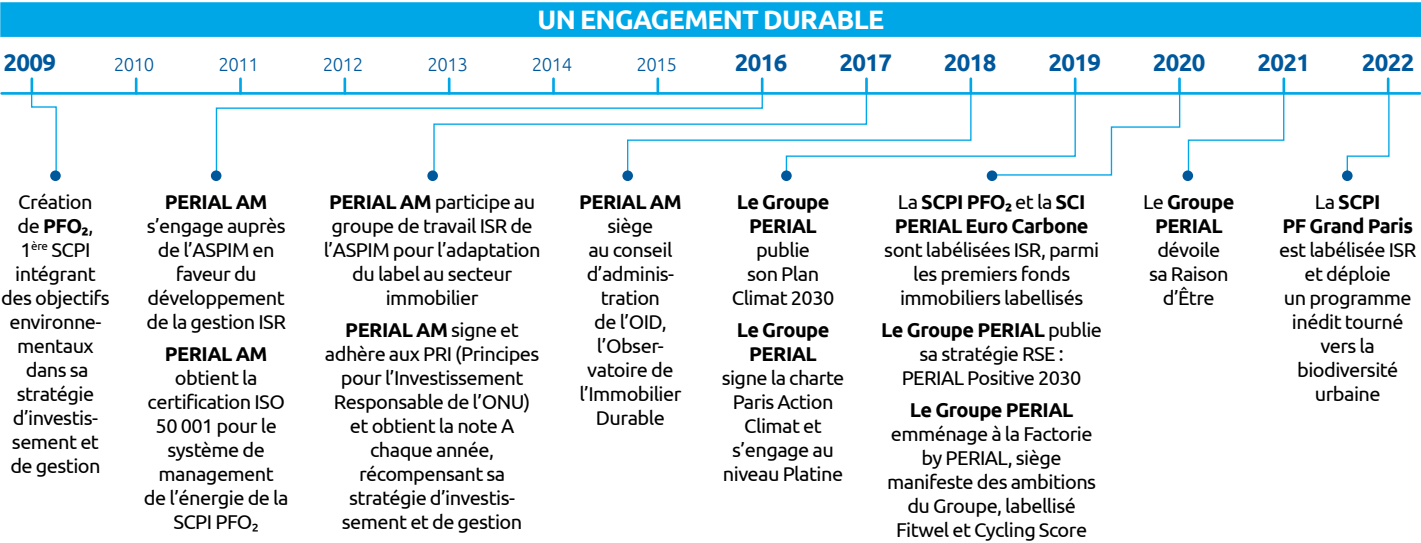
La Raison d'être, motrice de la performance

Dans la lignée directe de ce plan, le Groupe a formulé, en 2021, sa Raison d'être :

« 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. »

Elaborée avec la participation des collaborateurs et collaboratrices du Groupe mais aussi avec des représentants de ses parties prenantes externes, la Raison d'être oriente la stratégie du Groupe, guide ses évolutions et infuse dans chacune de ses actions.

Héritière d'une tradition entrepreneuriale audacieuse, PERIAL AM conjugue épargne et immobilier autour d'une



conviction : la performance environnementale, sociale et de gouvernance sous-tend intrinsèquement la viabilité de l'activité et la positivité de son impact sur l'ensemble des parties prenantes.

Des exigences réglementaires qui se renforcent

À l'heure où le 6^e rapport du GIEC enjoint à une action climatique volontaire et immédiate et l'IPBES alerte quant à l'accélération du déclin de la vie sur Terre, la Commission Européenne, reconnaissant que le changement climatique et la dégradation de l'environnement constituent une menace existentielle pour l'Europe et le reste du monde, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière.

En particulier, l'entrée en vigueur du règlement Disclosure (ou SFDR), oblige depuis 2021 un nombre croissant d'acteurs financiers à plus de transparence quant à leur prise en compte des enjeux extra-financiers au sein de leur activité et de leurs produits. Les acteurs financiers doivent notamment préciser comment ils prennent en compte les impacts potentiels réciproques que font peser les facteurs extérieurs (environnementaux, sociaux, etc.) sur leur activité, et que leur activité peut avoir sur l'environnement, la société, la lutte contre la corruption, etc. Les produits financiers sont également soumis à des obligations de transparence, en fonction de la place qu'ils accordent, dans le cadre de leur activité, aux facteurs de durabilité.

En 2022, c'est la **taxinomie européenne** qui définit les premiers critères permettant de qualifier une activité de « durable » sur le plan environnemental, en fonction de sa participation à l'atteinte d'un de six objectifs environnementaux majeurs :

- l'atténuation du changement climatique ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines ;
- la transition vers une économie circulaire, économe en ressources ;
- la prévention et la réduction de la pollution ;
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : **l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique**. Pour être considérée comme durable au sens de la taxinomie européenne, une activité économique doit à la fois démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs précités ; prouver qu'elle ne nuit significativement à aucun des cinq autres (selon le principe dit DNSH, « *Do No Significant Harm* ») et respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

L'ensemble de ces dispositions vise à une compréhension commune des activités pouvant être considérées comme durables et à une orientation des investissements vers ces activités.

Une SCPI labellisée ISR

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

Au-delà de la labellisation, la SCPI PF Grand Paris s'est dotée d'un objectif innovant à horizon 2030 : améliorer 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) en matière de biodiversité locale. Cet objectif a nécessité la création d'un indicateur pour mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites des actifs immobiliers et son impact sur les utilisateurs : le C2S, ou Coefficient Socio-écologique par Surface.

La stratégie ESG de PF Grand Paris s'appuie notamment sur l'évaluation de la performance 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 d'une soixantaine de 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 et sociétaux : accessibilité en transports, services à proximité, accessibilité PMR (Personnes à Mobilité réduite), paramètres intérieurs de confort et de santé ;
- Critères de Gouvernance : engagement RSE des locataires, engagement avec les parties prenantes, résilience climatique.

De plus, pour chaque acquisition du périmètre pertinent, l'objectif est d'évaluer le C2S au plus tard un an après l'acquisition, et de s'améliorer de 30% sous 3 ans.

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

La dimension ESG de nos pratiques reflète nos convictions profondes quant à nos responsabilités vis-à-vis, notamment, de nos clients et partenaires

Changement climatique, déclin de la biodiversité, enjeux de confort et de santé, transformation digitale ou résilience urbaine : autant d'enjeux majeurs avec lesquelles les activités d'immobilier et d'épargne interagissent fortement. C'est pour contribuer à les résoudre et à ce que nos activités créent des impacts positifs sur ceux-ci qu'aujourd'hui 100% de nos fonds intègrent une stratégie ESG dite « Best-in-Progress », visant à améliorer en continu les performances ESG des actifs immobiliers. Et 80% des encours gérés sur nos SCPI et SCI sont couverts par le label ISR (en février 2022).

Grâce à cette stratégie, notre ambition est de transformer durablement les pratiques de notre secteur et faciliter les investissements engagés.

Ces dernières années, nous avons constaté à la fois des attentes grandissantes de la part de nos clients locataires

et investisseurs, mais également une forte accélération du cadre réglementaire national et européen. PERIAL AM participe à l'interprétation de ces réglementations en matière de finance et d'immobilier durables, sans oublier de participer activement aux démarches d'innovation préfigurant les prochaines évolutions réglementaires, comme le sujet de la finance à impact. Cet équilibre est l'illustration parfaite de notre raison d'être et nous sommes toutes et tous particulièrement enthousiastes à innover au service de nos clients.

PERIAL ESG score : Une grille créée par PERIAL AM regroupant 60 critères ESG pour noter chaque immeuble et le suivre en continu.



DÉCOUVREZ NOTRE POINT SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER SUR NOTRE SITE INTERNET



www.perial.com/actualites



VILLAGE 2 PUTEAUX (92)



Organes de direction & de contrôle

Société de gestion de portefeuille

PERIAL ASSET MANAGEMENT

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

DIRECTION

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

INFORMATION

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

SECA FOREZ

COMMISSAIRES AU 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

MANDDCIE représentée par Monsieur Hughes MISSONNIER

VICE PRÉSIDENT

Monsieur Marc GENDRONNEAU

MEMBRES

AXA FRANCE VIE, représentée par Monsieur Aldric VIOT
Monsieur Fabrice BONGIOVANNI
Madame Valérie JACQUEMIN
Monsieur David LENFANT

MEMBRES SORTANTS

Monsieur Jean PITOIS
Monsieur Damien VANHOUTTE
SPIRICA, représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON



YVOIRE
PARIS (75)

Rapport de gestion



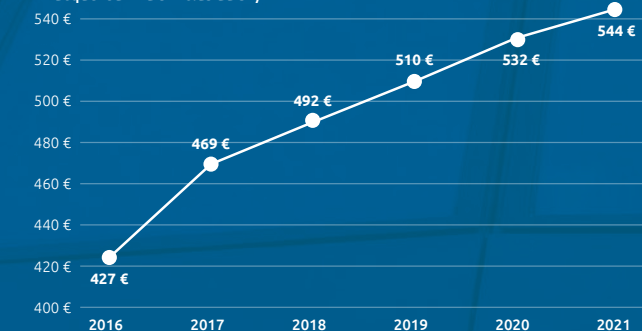
Performances financières

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

2021	
Nombre de parts	2 071 180
Prix de la part au 01/01	532 €
Prix de la part au 31/12	544 €
Prix de retrait au 31/12	492,32 €
Collecte nette des retraits	173 758 934 €
Nombre de parts échangées	347 479

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
À PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2022 :

DIVIDENDE BRUT
versé au titre de l'année n

PRIX DE SOUSCRIPTION
au 1^{er} janvier de l'année n

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

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



TRI 5 ans
7,76%



TRI origine
9,47%



Taux de distribution
2021
4,42 %



Prix de la part
544 €



20 269
associés
au 31/12/2021



1,13 Md€
capitalisation
au 31/12/2021

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

Une année riche pour PF Grand Paris qui a revalorisé sa part et passé le cap du milliard



ANTONY PARC 1
ANTONY (92)

Après une année 2020 chahutée par la crise sanitaire, l'économie française a retrouvé des couleurs en 2021 grâce aux mesures prises par l'Etat et au retour de la confiance des acteurs économiques qui s'est traduite par une augmentation de plus de 7% du PIB et une nette baisse du chômage sous les 8% en fin d'année.

Cette confiance, les épargnants l'ont également retrouvée, et la SCPI PF Grand Paris en a bénéficié avec une collecte record de plus de 187 M€ en 2021 qui confirme à nouveau son attractivité, sa résilience et la pertinence de sa stratégie : investir dans les marchés porteurs et résilients du Grand Paris avec des locataires fiables, tout en arbitrants le patrimoine qui ne répond plus à ces critères pour conforter PF Grand Paris dans son positionnement de SCPI "core".

C'est pourquoi nous avons fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux à La Défense en indivision avec la SCPI PFO₂ pour une quote-part de 33,8 M€, et en première couronne Sud pour 61,2M€ (valeur des parts de l'OPPCI Majestall 2). Nous avons également fait l'acquisition de deux plateaux de bureaux pour 18,8 M€ afin de renforcer notre présence dans l'immeuble Boulogne Gallieni qui présente un fort potentiel de valorisation. Cela porte le total investis sur l'année à 114 M€ avec un taux moyen d'acquisition qui s'élève à 4,6%. Ainsi la majeure partie des 152 M€ de collecte nette de commissions de souscriptions ont pu être placés, auxquels s'ajoutent 27,3M€ du fruit des arbitrages, dont une partie est investie en ce début d'année 2022.

Le résultat comptable par part en jouissance s'établit à 21,99 € contre 22,48 € en 2020, soit une diminution d'environ -2%. Le résultat courant permet d'honorer 94% de la distribution et nous avons décidé d'utiliser 1,51€ de RAN pour compléter les 6% restants. Ces résultats nous ont donc permis de maintenir la distribution à 23,50 €, soit le plus haut niveau de distribution depuis la réouverture du capital en 2017. Le RAN à fin 2021 se situe à 2,58€ par part en jouissance contre 4,63€ en 2020, soit 40 jours contre 72 jours à fin 2020.

Au total PERIAL Asset Management vous a donc délivré en 2021 une performance totale pour PF Grand Paris de 8,3% et 8,0% en 2020 (Taux de distribution + Variation du prix moyen de la part). Ces résultats traduisent le travail mené par les équipes de PERIAL Asset Management qui ont accompagné nos locataires sans relâche pendant la crise et ensuite pendant le rebond, afin de continuer à améliorer les résultats de votre SCPI et sa capacité à absorber des chocs exogènes de cette ampleur. Ils sont le reflet d'une stratégie pertinente qui anticipe au mieux les évolutions du bureau de demain et de ses nouveaux usages.

Perspectives 2022

La bonne nouvelle de ce début d'année, c'est l'obtention du label ISR pour la SCPI PF Grand Paris, ainsi que la publication

de son premier rapport extra-financier, expliquant la démarche active de développement de la biodiversité sur tout le patrimoine éligible.

Concernant les acquisitions, le marché francilien est l'un des plus profonds d'Europe, mais aussi l'un des plus concurrentiels sur les classes d'actifs alternatifs que nous ciblons depuis l'an passé, c'est pourquoi la diversification de notre patrimoine doit s'envisager sur du long terme si nous voulons maintenir la même rigueur de sélection de nos actifs.

Concernant le bureau, plus de 110 M€ d'acquisitions sont à l'étude à l'heure où nous écrivons ces lignes, et nous avons signé notre première acquisition autour du futur pôle de transport Val-de-Fontenay pour un volume de 48 M€ et un bail 12 ans ferme RATP.

Notre stratégie d'arbitrages se poursuit, avec plus de 10 dossiers actuellement sous exclusivité ou sous promesse de vente : 6 en province et 4 en région parisienne.

Nous négocions également de nouveaux financements hypothécaires afin de vous faire profiter des taux bas et revenir à des taux d'endettement supérieurs à 20% pour améliorer votre effet de levier et renforcer les performances de votre SCPI.

Dans ce contexte, nous avons décidé d'élargir la fourchette de dividende pour 2022 entre 21,75€ et 24,50€, soit un taux de distribution situé entre 4,0% et 4,5% en l'absence de retournement de marché.

Situation des placements

FINANCEMENTS

Deux emprunts CT de 20 M€ et 25 M€ ont été mis en place avec CADIF cette année, mais non utilisés au 31/12/2021. L'objectif est tout au long de l'année de pouvoir réaliser des acquisitions en anticipation de la collecte et ainsi créer de la valeur pour les porteurs de part. Par ailleurs nous vous précisons qu'au sein de l'OPPCI Majestall 2, un financement long terme a été signé avec LBBW dont la quote-part représente 46 M€ pour PFGP. Ces emprunts permettent, grâce à l'effet de levier, de bénéficier du différentiel de taux entre le rendement locatif des immeubles et le coût de la dette très faible ces dernières années. Le taux moyen de l'ensemble des emprunts contractés par PF Grand Paris s'établit à 1,59%. Au 31 décembre 2021, le niveau d'endettement global de la SCPI est de 17,5% ce qui nous permet d'améliorer le rendement distribué tout en conservant un niveau de risque limité.

CESSIONS

Les ventes sur l’exercice 2021 ont représentés la somme de 27 263 074 € net vendeur pour un résultat de cession net de 3 606 334 €.

Situation Locative

RELOCATIONS 2021

Les surfaces relouées en 2021 comptent 32 relocations et représentent 12 160m² pour un loyer annuel HT de 2 770 K€. Les mesures d’accompagnement accordées aux nouveaux locataires sont d’environ 12,6% des loyers fermes. En effet, lorsque la Société de Gestion accorde une franchise, celle-ci fait généralement l’objet d’un lissage sur la durée ferme d’engagement afin de garantir un revenu constant et immédiat. Les deux principales relocations sont celles d’ORANGE sur l’immeuble BAGNOLET (93), qui a décalé son congé de fin 2020 à mai 2021 sur une surface de 2708 m² pour un loyer annuel de 487 K€ et une prise à bail de 7SPACE sur l’immeuble BOULOGNE/ GALLIENI (92) pour une surface de 1 005 m² et un loyer annuel de 362 K€.

LES CONGÉS REÇUS EN 2021

Les congés au cours de cet exercice représentent une surface de 22 384 m² et un loyer annuel HT d’environ 5,4 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 évènements non pris en compte dans les prévisions. Les congés les plus significatifs portent sur les immeubles BAGNOLET (93) avec la libération d’ORANGE sur 2 708 m² pour un loyer annuel de 454 K€ et de WARGAMING EUROPE sur l’immeuble BOULOGNE/GALLIENI (92) pour un loyer annuel de 320 K€ sur une surface de 1 005m².

LES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS DE BAUX

15 baux ont été renouvelés ou renégociés au cours de l’exercice, portant sur 20 569 m². Le loyer annuel HT de ces baux est d’environ 2,6 millions d’euros. La principale renégociation est celle de LEONI WIRING SYSTEMS France dans l’immeuble MONTIGNY LE BRETONNEUX / LEONI (78), dans le cadre d’un bail commercial 7/9 ans sur 8 466 m² pour un nouveau loyer annuel de 867 K€, et le principal renouvellement est celui d’ORANGE sur l’immeuble NOISY/MAILLE NORD 2 (93) pour un loyer annuel de 472 K€ sur une surface de 2 622 m².

FOCUS ACQUISITIONS (EN K€)

IMMEUBLE	H.T.	FRAIS-DROITS	HONORAIRES	TVA	TTC	NIY*
Boulogne Gallieni	13 000	945	0	21	13 966	6,08%
Boulogne Gallieni Yoplaît	4 520	331	0	8	4 859	5,70%
Village 6 (ndivision quote-part 50%)	31 477	2 281	14	3	33 774	5,00%
Orange Arcueil (participation contrôlée OPPCI)	61 196	0	0	0	61 196	4,25%
TOTAL	110 193	3 557	14	32	113 795	

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

QUELQUES CHIFFRES ET INFORMATIONS CLÉS

PF GRAND PARIS	
Surface en m²	279 688 m²
Nombre immeubles	109
Nombre baux	425
TOF au 4T 2021	88,2 %

Définition du taux d’occupation financier (TOF) : division du montant total des loyers et indemnités d’occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l’hypothèse où l’intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

EXPERTISES

Le patrimoine immobilier de PF Grand Paris fait l’objet d’une analyse permanente : technique, financière, commerciale et prospective. Elle permet de planifier les travaux et les arbitrages à effectuer, de décider de la stratégie d’investissement des fonds. En 2021, la valeur d’expertise globale du patrimoine (valeur d’expertise des immeubles et valeur des parts) réalisée par l’expert indépendant JLL Expertise France, nette de tous droits et charges, est de : 987 650 518 € (897 376 308 € en 2020). La variation globale des valeurs d’expertise par rapport à 2020 est de +4,4% à périmètre global et +1,6% à périmètre constant. Globalement les valeurs d’expertise des immeubles de PF Grand Paris progressent fortement à Paris (+ 4,2%) et en Région Parisienne (+6,8%), confirmant ainsi la stratégie mise en place. Il faut en outre noter que les actifs ayant fait l’objet de rénovation ou reloués sur l’exercice ont vu leurs valeurs vénales augmenter le plus fortement. La plus-value globale latente sur le patrimoine s’élève à 132 498 170 € contre 134 390 596 € en 2020.

PGE

La PGE basée sur un plan quinquennal de travaux s’inscrit à fin décembre 2021 à 8 501 366 €, en variation de -14% par rapport à 2020.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Les loyers, produits annexes et produits de participations contrôlées se sont élevés à **52 225 192 €** contre **49 196 910 €** en 2020. Le résultat de l’activité immobilière ressort à **45 178 547 €** contre **43 908 949 €** en 2020 Le résultat d’exploitation autre que l’activité immobilière s’élève à - **6 046 927 €** contre - **8 334 195 €** en 2020 Les produits de trésorerie se sont élevés à **394 515 €** contre **75 987 €** en 2020. Le résultat financier peu contributif s’établit à **81 616 €** contre - **53 340 €** en 2020 Le résultat exceptionnel n’est pas significatif et s’établit à

194 431 € contre - **23 877 €** en 2020 Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **39 407 668 €** contre **35 497 536 €** en 2020.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :
Bénéfice de l’exercice : **39 407 668 €**
Report à nouveau antérieur : **+ 7 316 545 €**
Soit : **= 46 724 213 €**
Nous vous proposons :
• de fixer le dividende de l’exercice au montant des comptes déjà versés, soit **42 108 403 €**,
• d’affecter au report à nouveau le solde de **4 615 809 €**.
Le revenu par part en pleine jouissance s’élève ainsi à **21,99 €** et le dividende à **23,50 €** par part.
Le report à nouveau représente **2,58 €** par part en jouissance, soit 40 jours de distribution.
Le taux de distribution s’établit à **4,42%** en 2021 VS 4,61% en 2020, en prenant en compte la nouvelle méthodologie

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⁾
2017	182 813 274	21 342 643	1 194 858	14 155	2 514 886	*469,00
2018	209 702 871	85 506 082	1 370 607	15 409	10 018 301	492,00
2019	237 272 553	92 886 415	1 550 801	16 603	11 307 962	510,00
2020	267 935 130	106 393 527	1 751 210	17 522	12 872 236	**532,00
2021	316 890 540	173 758 934	2 071 180	20 269	17 724 144	544,00

⁽¹⁾ Prix payé par le souscripteur (prix de souscription en période d’augmentation de capital). – * Ouverture du capital au 01/10/2017 – ** Dernier prix d’exécution (Prix acquéreur Frais inclus) constaté.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CESSIONS	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS
2017	27 612	2,40%	-	NS	-
2018	46 878	3,92%	-	NS	-
2019	57 797	4,22%	-	NS	-
2020	61 682	3,98%	-	NS	-
2021	27 509	1,57%	-	NS	--

Informations sur les délais de paiement (euros)

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

	ÉCHÉANCES J1	ÉCHÉANCES J+30	ÉCHÉANCES ENTRE J+31 ET J+60	ÉCHÉANCES ENTRE J+61 ET J+90	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+90	HORS ÉCHÉANCES*	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Échéances au 31/12/2021							
Fournisseurs hors FNP	0	156 662	11 085	18 956	180 265	0	366 967
Fournisseurs d’immobilisations	0	0	0	0	0	137 207	137 207
Total à payer des échéances au 31/12/20	0	156 662	11 085	18 956	180 265	137 207	504 173
Fournisseurs hors FNP	382 599	0	0	0	179 247	0	561 846
Fournisseurs d’immobilisations	355 046	0	0	0	0	913 402	1 268 448
Total à payer	737 645	0	0	0	179 247	913 402	1 830 294

* Séquestres, Retenues de garanties …

de calcul de l’ASPIM. Cet indicateur remplace le Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM). 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.

PRIX ET MARCHÉ DES PARTS

En 2021, PF Grand Paris a bénéficié de l’intérêt des investisseurs pour son positionnement différenciant. Elle a ainsi créé **347 479** nouvelles parts pour **187 196 236 €**. Sur la même période, **27 509 parts** ont fait l’objet d’un retrait. La valeur de réalisation s’établit à **466,22 €** contre **469,16 €** en 2020 (-0,6%), tandis que la valeur de reconstitution atteint **570,47 €** par part contre **572,39 €** en 2020 (-0,3%).

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

Tableau d'affectation des résultats au 31/12/2021

	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2021	39 407 667,56	19,03	21,99
Report à nouveau au 01/01/2021	7 316 545,33	3,53	4,08
RAN PGR 31/12/2016	-	-	-
Résultat distribuable au 31/12/2021	46 724 212,89	22,56	26,08
Acomptes sur dividendes au 31/12/2021	42 108 403,46	20,33	23,50
Distribut Plus Values sur cessions imm au 31/12/2021	-	-	-
Report à nouveau au 31/12/2021	4 615 809,43	2,23	2,58
En nombres de jours		34,61	40,01
Dividende / Bénéfice	106,85%		

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

	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	31,43	98,56%	35,46	98,64%	33,61	94,86%	29,67	95,07%	26,87	90,93%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,02	0,06%	0,05	0,16%	0,22	0,75%
Produits divers*	0,46	1,44%	0,49	1,36%	1,8	5,08%	1,49	4,77%	2,46	8,32%
TOTAL REVENUS	31,89	100,00%	35,95	100,00%	35,43	100,00%	31,21	100,00%	29,55	100,00%
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	3,12	9,78%	3,53	9,82%	3,34	9,43%	2,77	8,87%	2,73	9,23%
Autres frais de gestion	1,50	4,70%	1,78	4,95%	1,47	4,15%	1,12	3,59%	0,99	3,34%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,76	5,52%	0,63	1,75%	1,87	5,28%	0,72	2,31%	1,03	3,50%
Charges locatives non récupérables	3,56	11,16%	3,84	10,68%	3,43	9,68%	2,30	7,37%	3,78	12,80%
Sous-total charges externes	9,94	31,17%	9,78	27,20%	10,11	28,54%	6,91	22,14%	8,53	28,87%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,02	0,06%	0,05	0,14%	0,05	0,14%	0,06	0,19%	0,00	0,00%
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-	0,06	0,21%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,95	2,98%	1,89	5,26%	0,74	2,09%	0,43	1,38%	-0,63	-2,14%
- autres	0,04	0,13%	0,2	0,56%	0,31	0,87%	1,34	4,29%	-0,40	-1,35%
Sous-total charges internes	1,01	3,17%	2,14	5,95%	1,10	3,10%	1,83	5,86%	-0,97	-3,29%
TOTAL CHARGES	10,95	34,34%	11,92	33,16%	11,21	31,64%	8,74	28,00%	7,56	25,58%
Résultat courant	20,94	65,66%	24,03	66,84%	24,22	68,36%	22,47	72,00%	21,99	74,42%
Variation report à nouveau	0,95	2,98%	3,09	8,60%	2,22	6,27%	-1,02	-3,27%	-1,51	-5,10%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire ⁽³⁾	20,00	62,72%	21,00	58,41%	22,00	62,09%	23,50	75,29%	23,50	79,52%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire ⁽³⁾	20,00	62,72%	21,00	58,41%	22,00	62,09%	23,48	75,23%	22,68	76,75%

⁽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 €)

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 01/01*	426,67	469,00	492,00	510,00	532,00
Dividende versé au titre de l'année	20,00	21,00	22,00	23,50	23,50
Rentabilité de la part (Taux de Distribution) en % ⁽¹⁾	4,35%	4,40%	4,38%	4,53%	4,42%
Report à nouveau cumulé par part	1,90	4,30	5,76	4,18	2,58

* Prix acquéreur frais inclus

⁽¹⁾ Dividende brut versé dans l'année rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année. Le dividende brut s'entend avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère.

Emploi des fonds(en €)

	TOTAL 31/12/2020*	VARIATIONS 2021	TOTAL 31/12/2021
Fonds collectés	750 403 503	173 758 934	924 162 437
+ Cessions d'immeubles	271 581 148	27 263 074	298 844 222
+ Divers (Emprunt)	121 884 000	-28 448 000	93 436 000
- Commission de souscription	44 230 279	21 363 289	65 593 569
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	1 029 126 145	118 220 786	1 147 346 931
- Frais d'acquisition (non récupérables)	0	0	0
- Divers	42 169 683	3 802 824	45 972 507
= Somme restant à investir **	28 342 544	29 187 108	57 529 652

* Depuis l'origine de la société. - ** Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles. En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est de 6 565 K€

COMPOSITION DU PATRIMOINE PFGP	ACTIVITÉ	BUREAUX	COMMERCE	ALTERNATIF	TOTAL
PARIS	0,62%	23,11%	2,90%	0,00%	26,63%
PROVINCE	0,20%	11,07%	0,00%	0,00%	11,27%
RÉGION PARISIENNE	1,28%	60,36%	0,45%	0,00%	62,10%
TOTAL	2,10%	94,54%	3,35%	1,8%	100%

INVESTISSEMENTS

IMMEUBLE	H.T.	FRAIS-DROITS	HONORAIRES	TVA	TTC
Boulogne Gallieni	13 000	945	0	21	13 966
Boulogne Gallieni Yoplait	4 520	331	0	8	4 859
Village 6 (ndivision quote-part 50%)	31 477	2 281	14	3	33 774
Orange Arcueil (participation contrôlée OPPCI)	61 196	0	0	0	61 196
TOTAL	110 193	3 557	14	32	113 795

NOTRE RAISON D'ÊTRE
#DECRYPTATGE

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.

Le Groupe PERIAL est à la croisée de deux mondes : celui de l'immobilier et celui de l'épargne. Ce positionnement singulier est nourri par une conviction commune : l'intégration des critères Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance est aujourd'hui essentielle pour assurer la viabilité de l'activité et la création d'impacts positifs pour l'ensemble des parties prenantes.



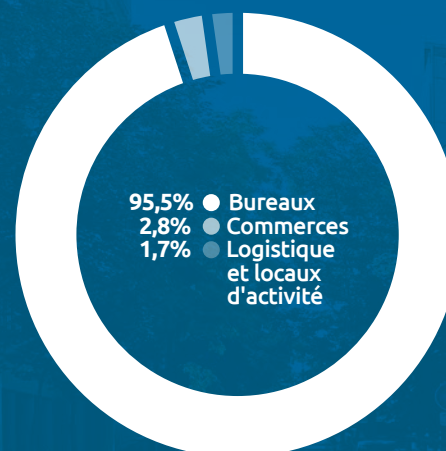
Performances immobilières

Acquisitions 2021

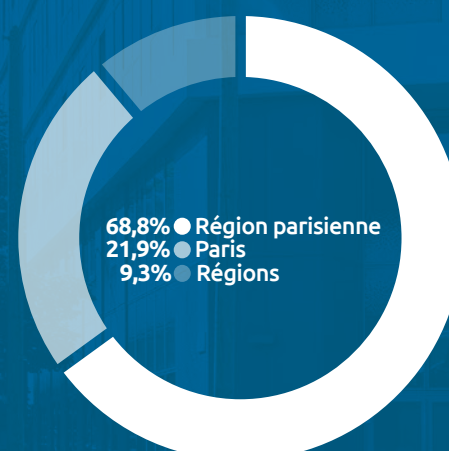


www.perial.com/documentation#pf-grand-paris

Répartition sectorielle



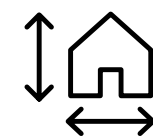
Répartition géographique



109
immeubles



425
baux



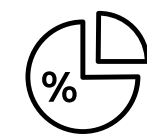
279 688 m²



Valeur d'expertise
987 650 518 €
(+1,6% par rapport à 2020
à périmètre constant)



Taux d'occupation
Financier
88,2 %



Taux d'occupation
Réal
91,2 %

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

Le format de la présente annexe est imposée par le cadre réglementaire européen. Le secteur de l'immobilier, particulièrement concerné par les enjeux environnementaux, est soumis à cette réglementation comme d'autres secteurs économiques. Il est néanmoins à noter qu'au-delà d'un alignement pur et simple à ce cadre réglementaire, l'enjeu principal pour l'immobilier est d'améliorer la performance du stock existant. Cette trajectoire d'amélioration doit s'entendre sur plusieurs années - c'est tout l'objet de la stratégie ESG que PERIAL AM met en œuvre.

Annexe extra-financière

La Commission Européenne, au travers de son Pacte vert, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière. Dans ce cadre, la Taxinomie européenne définit les caractéristiques des activités dites “durables” et le règlement Disclosure (ou SFDR) prescrit la publication d’informations extra-financières au sein des rapports de gestion des produits financiers. Les informations suivantes sont publiées à ce titre.

PF Grand Paris

SCPI classée en Article 9 selon le règlement Disclosure

OBJECTIF D’INVESTISSEMENT DURABLE

Ce produit a-t-il un objectif d’investissement durable ?

Le terme « **Investissement durable** » désigne un investissement dans une activité économique qui contribue positivement à un objectif environnemental ou social, pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun autre de ces objectifs.

☒ Oui	☐ Non
☒ Ce produit a réalisé des investissements durables avec un objectif environnemental : 100% ☒ dans des activités considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne ☒ dans des activités qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne	☐ Ce produit a promu des caractéristiques environnementales/sociales et, bien que n'ayant pas l'investissement durable pour objectif, il présentait une proportion de _% d'investissements durables ☐ avec un objectif environnemental dans des activités considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne ☐ avec un objectif environnemental dans des activités qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne

AVERTISSEMENTS
Les informations suivantes sont publiées sur la base de l'interprétation des textes des réglementations européenne et française en vigueur à la date de rédaction.
Le terme « investissements », sauf mention contraire, correspond aux actifs immobiliers présents en portefeuille au 31/12/2021.

La **Taxinomie européenne** désigne un système de classification établissant une liste d'activités économiques environnementalement durables. Elle n'inclut pas, à l'heure actuelle, de liste d'activités économiques socialement durables. Les investissements durables avec un objectif environnemental peuvent être alignés à la Taxinomie ou non.

Une activité durable au sens de la taxinomie doit :
Contribuer à un ou plusieurs des six objectifs de la taxinomie. Seuls les objectifs environnementaux ont été définis, et, parmi eux, seuls l'atténuation et l'adaptation du et au changement climatique ont vu leurs critères techniques définis.



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

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DES INDICATEURS DE DURABILITÉ ?

Les **indicateurs de durabilité** mesurent la manière dont les objectifs durables de ce produit financier sont atteints.
L'avancement du premier jalon des objectifs biodiversité de PF Grand Paris était de 100% au 31/12/2021 : trois premiers actifs avaient vu leur Coefficient Socio-écologique Surfacique (ou C2S) évalué.
Le second jalon vise, au 1er janvier 2025, l'évaluation de 50% du périmètre pertinent* (en valeur vénale hors droits) et la détermination d'actions d'amélioration, ainsi que l'amélioration d'au minimum 30% du C2S pour les actifs évalués au 31/12/2021.
** Périmètre pertinent : actifs détenus hors copropriété, d'une surface supérieure à 1 000 m², et dotés d'une surface végétalisée extérieure, à l'exclusion des actifs inscrits au plan d'arbitrage.*

COMMENT LES INVESTISSEMENTS DURABLES NE CAUSENT-ILS PAS DE PRÉJUDICE IMPORTANT À AUCUN DES AUTRES OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

Les **principales incidences négatives** correspondent aux impacts négatifs les plus significatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux enjeux environnementaux, sociaux, de personnel, de respect des Droits Humains, de corruption et d'actes de corruption.

COMMENT LE PRODUIT PREND-IL EN COMPTE LES AUTRES OBJECTIFS ET COMMENT VEILLE-T-IL À NE LEUR PAS CAUSER DE PRÉJUDICE IMPORTANT ?

Pour l'activité de la SCPI, seul l'objectif « adaptation au changement climatique » fait l'objet de critères « DNSH ».
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.
L'exposition aux risques climatiques identifiés comme les plus significatifs à ce

La taxinomie européenne définit un principe « **DNSH** », « do no significant harm », « ne pas causer de préjudice significatif », selon lequel les investissements alignés à la taxinomie ne doivent pas causer de préjudice significatif aux objectifs de la Taxinomie Européenne et qui est accompagné de critères de l'Union Européenne spécifiques.

jour par la société de gestion a été évaluée pour l'ensemble des actifs immobiliers en France métropolitaine grâce à l'outil Bat-Adapt', développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable afin d'évaluer l'exposition et la vulnérabilité des bâtiments aux risques climatiques. Les hypothèses sont fondées sur le scénario RCP 8.5 du GIEC.

Cet outil évalue les risques climatiques liés à la submersion marine, aux vagues de chaleur, aux inondations, et aux sécheresses et retraits ou gonflements des argiles, pouvant fragiliser les fondations, les structures et le fonctionnement des actifs.

L'équipe Développement Durable de la société de gestion œuvre à l'amélioration de la résilience, y compris climatique, des actifs de la SCPI. En outre, les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques.

Comment ce produit financier prend-il en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

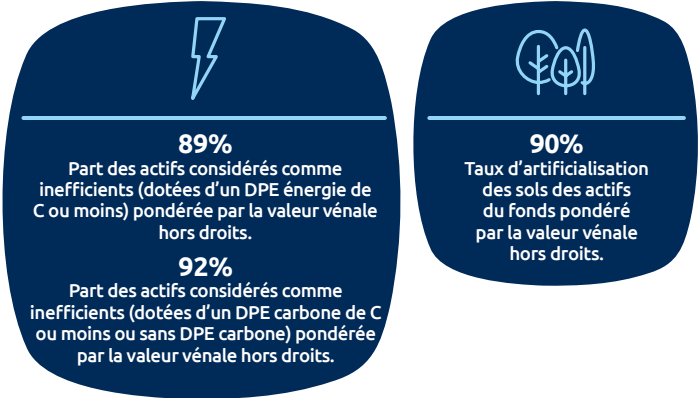
Consciente de son impact, la société de gestion prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité pour ce produit financier.

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

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 pour cette SCPI.

Chaque actif immobilier de ce produit financier fait l'objet d'une note sur 100, prenant en compte 60 critères ESG. Cette note est calculée dès l'acquisition et mise à jour annuellement. Elle intègre notamment l'efficacité énergétique de l'actif immobilier à travers plusieurs critères, mais également son impact sur la biodiversité . On trouve, parmi ces critères :

- La classe de DPE ou d'Energy Performance Label ;
- La performance énergétique des actifs (comparée à un benchmark) ;
- Le taux de végétalisation des actifs ;
- etc.



Quels étaient les principaux investissements de ce produit financier ?

INVESTISSEMENTS 2021	SECTEUR	% DU FONDS EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS	PAYS
BOULOGNE/GALLIENI	Immobilier	1, 80%*	France
PUTEAUX / VILLAGE 6	Immobilier	2,88%	France
ARCUEIL/ LES PORTES D'ARCUEIL 1	Immobilier	9,11%	France

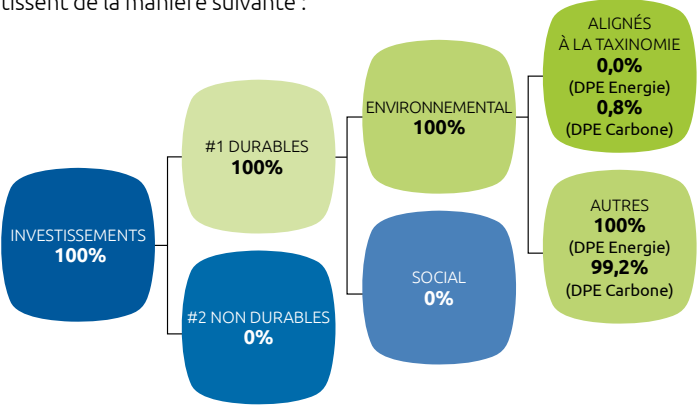
Cette liste recense les investissements constituant la majeure part des investissements de ce produit financier pour la période de référence s'étendant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021 et représente 13,79%

Ces investissements représentent la totalité des acquisitions 2021 de la SCPI.

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

QUELLE ÉTAIT L'ALLOCATION DES ACTIFS ?

Au 31/12/2021, les investissements de la SCPI se répartissent de la manière suivante :



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

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

Ce produit investit exclusivement dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AVEC UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS AVEC LA TAXINOMIE EUROPÉENNE ?

Les activités alignées avec la taxinomie sont exprimées en part :

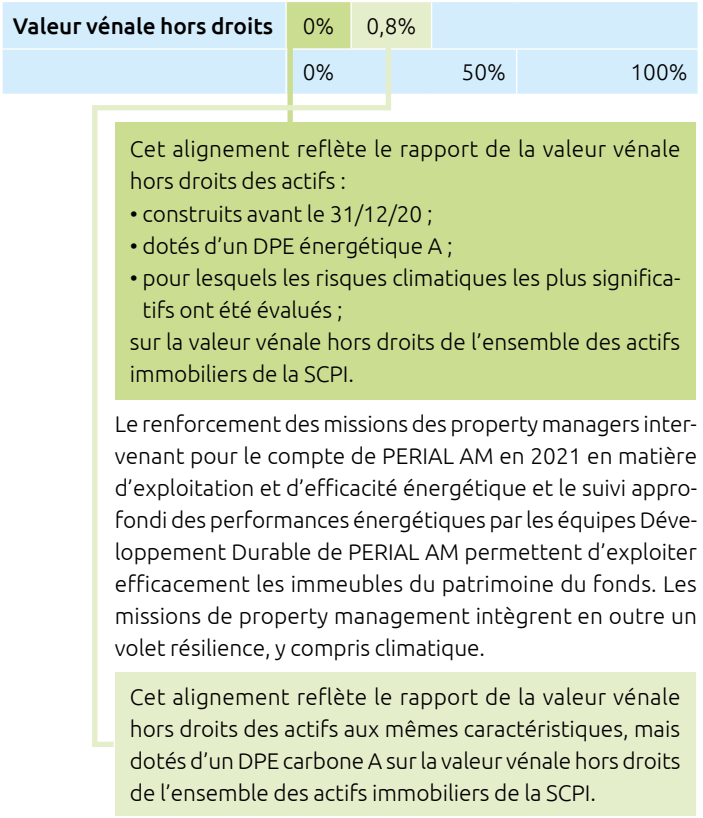
- De la valeur vénale hors droits des actifs alignés avec la taxinomie (en prenant en compte les EPC et DPE A énergétique) ;
- De la valeur vénale hors droits des actifs alignés avec la taxinomie (en prenant en compte les DPE A carbone).

* La SCPI a acquis de nouveaux plateaux dans la copropriété de l'actif Boulogne/Gallieni. Le pourcentage indiqué correspond aux acquisitions 2021.

La SCPI a adopté un objectif minimum d'investissement aligné aux critères de la taxinomie pour l'atténuation du changement climatique de 10% à horizon du 31 décembre 2024 sur son patrimoine immobilier. En date du 31/12/2021, le patrimoine est aligné à :

- 0% en prenant en compte les DPE énergétique, ou
- à 0,8%, soit un avancement de 8,0%, en prenant en compte les DPE carbone.

ALIGNEMENT DES INVESTISSEMENTS AVEC LA TAXINOMIE



QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DANS DES ACTIVITÉS TRANSITOIRES ET HABILITANTES ?

Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de réaliser une contribution substantielle à un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles des alternatives bas-carbone ne sont pas encore disponibles et qui présentent des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances.

La SCPI n'investit que dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier. Ces activités ne sont pas considérées comme habilitantes ni transitoires.

Quelle était la part d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés avec la Taxinomie européenne ?

L'ensemble des actifs immobiliers de la SCPI s'inscrivent dans une logique d'amélioration de la biodiversité locale. En particulier, pour chaque acquisition du périmètre pertinent*, l'objectif est d'évaluer le C2S au plus tard un an après l'acquisition, et de s'améliorer de 30% sous 3 ans. Ainsi, on comptait, au 31/12/21, une part d'investissements durables avec un objectif environnemental, mais non-alignés avec les critères de la taxinomie de :

- 100,0%, en considérant les Energy Performance Label et DPE énergétiques A ;
- ou
- 99,2 %,en prenant en compte les DPE carbone.

Quels investissements étaient inclus dans « Non durables », quel était leur rôle et étaient-ils soumis à des minima sociaux ou environnementaux ?

La SCPI ne réalise pas d'investissement non durable, tous les actifs immobiliers étant engagés dans la démarche d'amélioration de la biodiversité locale.

En outre, une performance ESG minimale ou la définition d'un plan d'action d'amélioration est nécessaire à l'acquisition. Elle se caractérise par un PERIAL ESG Score de 35/100.

Quelles actions ont été mise en œuvre au long de la période de référence s'étendant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021 afin d'atteindre les objectifs d'investissement durable ?

La société de gestion s'est rapprochée des écologues du cabinet de conseil ARP-Astrance, pour définir un indicateur qui permette de mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites des actifs immobiliers et leur impact sur les utilisateurs : ainsi est né le C2S, ou Coefficient socio-écologique par Surface.

Trois premiers sites ont fait l'objet d'une évaluation avec le C2S, pour lesquels une restructuration est par ailleurs envisagée. Cette évaluation permet, dans une logique d'amélioration continue, de faire l'état des lieux de la biodiversité et de son intérêt social sur site. Pleinement intégré à la conception du projet architectural, le C2S sert alors d'outil d'aide à la décision pour l'équipe. Il garantit la prise en compte de la biodiversité dans l'élaboration du projet architectural et fournit des pistes d'amélioration.

*Périmètre pertinent : actifs détenus hors copropriété, d'une surface supérieure à 1 000 m², et dotés d'une surface végétalisée extérieure, à l'exclusion des actifs inscrits au plan d'arbitrage.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

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 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles

et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion PERIAL ASSET MANAGEMENT.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et re-

cueille 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 7 avril 2022

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre so-
ciété la SCPI PF grand paris et en application de l'article
L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous pré-
sentons notre rapport sur les conventions réglementées.
Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des in-
formations 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'occa-
sion 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'in-
térêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en
vue de leur approbation.
Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous com-
muniquer les informations relatives à l'exécution, au cours
de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par
l'assemblée générale.
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons
estimées nécessaires au regard de la doctrine profession-
nelle de la Compagnie nationale des commissaires aux
comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consis-
té 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'au-
cune convention et engagement conclus au cours de l'exer-
cice 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 acqué-
reurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un mon-
tant 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 **17 724 144 € hors taxes** pour l'exercice 2021.
- Une commission de gestion égale à 10 % hors taxes por-
tant sur les produits locatifs encaissés hors taxes (hors
charges refacturées aux locataires) et sur les produits fi-
nanciers nets et assimilés perçus par votre société. À ce titre,
votre société a comptabilisé en charges un mon-
tant de **4 885 417 € hors taxes** au cours de l'exercice 2021.
- Une commission de cession perçue auprès de l'acquéreur
lors de la cession des parts en cas d'intervention de la so-
ciété 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 2021,
le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre
S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **519 928 € hors taxes**.
- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux
maximal de 3 % TVA en sus du montant des travaux réali-
sés. Pour 2021, le montant facturé par votre société de ges-
tion au titre de cette commission s'élève à **258 645 € hors taxes**.

Fait à Paris, le 7 avril 2022

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 2021 conformément aux statuts de notre société et aux dispositions
qui régissent la SCPI.
Au cours de l'exercice écoulé, la société de gestion nous a régulièrement informés
de sa gestion, et nous a communiqués les informations et explications utiles nous
permettant de suivre la vie et l'activité de notre SCPI et d'assurer ainsi notre mis-
sion dans de bonnes conditions . Votre Conseil s'est réuni à 5 reprises en 2021 dont
4 fois par vidéo conférence du fait des restrictions sanitaires.
Lors de l'Assemblée Générale 2021, vous avez élu 2 nouveaux membres au Conseil
de Surveillance Mme Valérie Jacquemin et M. David Lenfant. Ce choix a été béné-
fique pour votre Conseil en lui apportant des expériences intéressantes et des
membres plus jeunes pour assurer la relève, et je vous en remercie.
Deux Webinaires ont été organisés par Perial à l'attention des épargnants le 2 mars et le
19 octobre 2021. Ce contact « direct » est le bienvenu, et il a été bien perçu par les épar-
gnants. Nous souhaitons que cette nouvelle façon de communiquer perdure en 2022.

Le patrimoine social

Cette année 2021 a été une belle année pour la collecte des SCPI avec un rebond
par rapport à l'année 2020, infirmant ainsi les discours pessimistes de certains cas-
sandes. PERIAL AM est classé 5ème collecteur sur le marché des SCPI avec 604M€. PF
Grand Paris en a largement profité, confirmant l'engouement des investisseurs
et épargnants pour cette SCPI positionnée sur la dynamique du Grand Paris.
En 2021, la collecte de PF Grand Paris a été de 187 M€ contre 136 M€ en 2020, et
114 M€ ont été investis dans un contexte de forte demande sur des biens de qua-
lité. Temporairement, dans le courant de l'année 2021, la société de Gestion a dé-
calé des acquisitions parce qu'elle ne trouvait pas les actifs qui convenaient à PF
Grand Paris en termes de valeurs, de performance, et de rendement, et qui tiennent
compte de l'évolution de la gestion des bureaux par les locataires. Ceci s'est traduit
par une relative diminution de la performance par part.
La société de Gestion a poursuivi le recentrage en région parisienne et 8 actifs hors
Ile de France ont été cédés pour 8,3 M€.
En 2021, la pandémie de Covid19 a continué à perturber le fonctionnement de nos
entreprises locataires et a renforcé le recours au télétravail. Le retour physique au
bureau s'accompagne d'une véritable révolution de l'organisation du travail et de
son espace. On parle de concept de « Flex Office » qui vise au bien-être des collabo-
rateurs et réaménagement les locaux avec moins d'espace de bureaux au profit de plus
d'espace de détente et d'échanges. Ce changement pourrait s'accompagner d'une
réduction globale de la surface louée par les entreprises. Votre SCPI devra donc faire
part d'agilité pour adapter son patrimoine aux nouvelles demandes des locataires.
Le patrimoine est constitué de 109 immeubles occupés par 425 locataires. Ce
patrimoine est constitué à 95% d'actifs de bureaux, 3% de commerces et 2%
d'activités, situé à Paris et en région parisienne à plus de 90%.

Valeur et marché des parts

La valeur de souscription de la part a été portée à 544 €, le 01/04/2021, en hausse
de 2,3%. C'est la 5^e année consécutive que le prix de la part est relevé, poussé par la
revalorisation du patrimoine au dire d'experts, preuve de sa grande qualité.
La valeur de reconstitution s'établit à 1 181 552 652 € au 31 décembre 2021, soit
570,47€ par part, en très légère baisse par rapport à la valeur au 31 décembre 2020,
572,39€ par part, du fait de la forte augmentation des souscriptions. Le nombre
d'associés a continué à augmenter passant de 17 522 fin 2020 à 20 269 fin 2021 en

hausse de 15,7%, et le nombre de parts en jouissance est en hausse de 13,5% pas-
sant de 1 579 317 au 31 décembre 2020 à 1 791 847 au 31 décembre 2021, prou-
vant le fort intérêt qu'exerce notre SCPI auprès des épargnants.

Situation locative et résultat

Le taux d'occupation financier est en hausse à 88,2% au 31 décembre 2021
contre 87,3% fin 2020.
Le dividende distribué est resté stable à 23,50€ par part, généré par un résultat comptable
de 21,99€ auquel s'ajoute un prélèvement de 1,51€ sur le report à nouveau qui s'établit dé-
sormais à 2,58€ soit 40 jours par part en pleine jouissance, ce qui reste un bon chiffre. Le
Conseil se réjouit que le Report à nouveau ait été réduit à nouveau en 2021, étant précisé
que le report à nouveau est une réserve dont l'impôt a été payé en son temps par les associés.
Les arbitrages réalisés ces 2 dernières années ont généré des plus-values distri-
buables d'un montant de 4,15 M€ que votre Conseil souhaite voir en partie distri-
buées aux associés en 2022.
Le taux de distribution sur valeur de marché est de 4,42% en 2021 contre 4,61%
en 2020 selon les nouvelles préconisations de l'ASPIM, et la performance globale
(TD+VPM) atteint 8,3%.

Conclusion

Dans un contexte sanitaire délicat et changeant, notre SCPI a fait preuve de résistance.
La nécessaire diversification du patrimoine retiendra toute l'attention du Conseil de
Surveillance, pour que hausse des revenus et hausse de la valeur de la part se com-
binent le plus harmonieusement possible.
La société de gestion a organisé le 27 janvier 2022 une réunion de tous les Conseils
de Surveillance pour expliquer notamment la politique de PERIAL en matière de
stratégie ESG et de politique ISR et la nouvelle réglementation ASPIM relative aux
calculs d'indicateurs, pour aider les épargnants à comparer les performances.
«Être moteur de la transformation vers l'épargne et l'immobilier responsables, pour accom-
pagner chacun de nos clients et construire, tous ensemble, un avenir durable » est la raison
d'être de PERIAL. Ce programme RSE 2030 va s'appliquer à toutes les SCPI du Groupe.
La SCPI PF Grand Paris dispose de ses propres objectifs de performance sur 8 cri-
tères, dont la performance énergétique, les émissions de CO2, la labélisation des
immeubles, ou encore la Biodiversité, les services à proximité ou la mobilité.
Ce programme renforcera le lien entre notre SCPI et ses locataires pour leur bien-
être et le bien de la relation de long terme entre un bailleur et un locataire.
Nous remercions le Commissaire aux comptes pour ses investigations tout au long
de l'année et pour ses commentaires.
Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux comptes et, no-
tamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L.214-106
du code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée générale, nous
vous invitons à considérer notre avis favorable à l'approbation des comptes de
l'exercice, et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.
Au cours de l'Assemblée Générale, 3 postes du Conseil de Surveillance sont à renouveler.
Je profite de ce rapport pour remercier M. Jean Pitois pour tout le travail accompli pen-
dant sa longue présidence de notre Conseil, et qui se retire ayant atteint la limite d'âge.
Nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée. Nous remer-
cions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à notre SCPI et pour leur engage-
ment à représenter l'ensemble des associés.
En résumé, votre SCPI PF Grand Paris continue à vous apporter un bon revenu et un
bon rendement, et à offrir des plus-values potentielles, gages pour rester une SCPI
de référence, tant par sa collecte que par sa capitalisation. L'engagement RSE 2030
est un atout supplémentaire pour fidéliser les locataires et satisfaire les investis-
seurs, tout en contribuant à sauver la planète du réchauffement climatique. Et nous
avons eu la confirmation le 11 février 2022 que votre SCPI a obtenu le label ISR.

HUGHES MISSONNIER
PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

État du patrimoine (en euros)

	31/12/2021		31/12/2020	
	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	+	757 317 114,92	901 633 000,00	726 361 378,02
Immobilisations en cours	+	610 586,67		589 177,35
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-	8 501 365,65		9 838 894,93
Provisions pour risques et charges	-			
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisation financières contrôlées	+	97 224 646,39	86 017 517,78	36 035 156,20
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-			
Provisions pour risques et charges	+			
TOTAL I (Placements immobiliers)		846 650 982,33	987 650 517,78	753 146 816,64
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+			
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-			
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	11 106 320,89	11 106 320,89	11 200 527,57
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)		11 106 320,89	11 106 320,89	11 200 527,57
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...)	+	172 758,80	172 758,80	194 145,56
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-			
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	11 091 712,23	11 091 712,23	18 424 185,07
Autres créances	+	29 789 534,87	29 789 534,87	35 116 867,93
Provisions pour dépréciation des créances	-	3 038 934,19	3 038 934,19	3 756 030,70
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+			
Fonds de remboursement	+			
Autres disponibilités	+	82 567 469,60	82 567 469,60	53 256 907,21
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		120 582 541,31	120 582 541,31	103 236 075,07
Provisions pour risques et charges	-	-	-	1 456,60
Dettes				
Dettes financières	-	103 648 988,50	103 648 988,50	131 992 759,47
Dettes d'exploitation	-	25 843 222,61	25 843 222,61	28 982 817,09
Dettes diverses	-	24 308 140,50	24 308 140,50	29 538 030,64
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		- 153 800 351,61	- 153 800 351,61	- 190 515 063,80
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+		-	-
Produits constatés d'avance	-	323 140,59	323 140,59	233 334,69
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	416 361,42	416 361,42	525 430,70
TOTAL V (Comptes de régularisation)		93 220,83	93 220,83	292 096,01
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		824 632 713,75		677 360 451,49
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			965 632 249,20	821 589 942,61

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 01/01/2021	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2021
Capital				
Capital souscrit	295 241 193,00		53 164 287,00	348 405 480,00
Capital en cours de souscription				
Capital retrait de parts	- 27 306 063,00		- 4 208 877,00	- 31 514 940,00
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	537 149 685,39		134 031 949,00	671 181 634,39
Primes d'émission en cour de souscription			-	
Primes d'émission retrait de parts	- 54 681 312,41		- 9 228 425,44	- 63 909 737,85
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 83 536 052,69		- 24 923 147,73	- 108 459 200,42
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation	160 749,73			160 749,73
Ecart 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	3 015 706,14		1 137 212,33	4 152 918,47
Réserves				
Report à nouveau	8 932 954,25	- 1 616 408,92		7 316 545,33
Résultat de l'exercice	35 497 535,86	- 35 497 535,86	39 407 667,56	39 407 667,56
Acompte sur distribution	- 37 113 944,78	37 113 944,78	- 42 108 403,46	- 42 108 403,46
TOTAL GENERAL	677 360 451,49	-	147 272 262,26	824 632 713,75

Compte de Résultat

PRODUITS IMMOBILIERS					
Produits de l'activité immobilière					
Loyers	+	48 153 095,72	46 862 142,60	1 290,95	3%
Charges facturées	+	14 254 722,82	11 898 979,05	2 355,74	20%
Produits des participations contrôlées	+	3 523 697,89	2 166 808,02	1 356,89	63%
Produits annexes	+	548 398,10	167 959,30	380,44	227%
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	1 605 419,85	324 077,07	1 281,34	395%
Transferts de charges immobilières	+	-	-	-	0%
TOTAL I : Produits immobiliers		68 085 334,38	61 419 966,04	6 665,37	11%
Charges de l'activité immobilière					
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	14 254 722,82	11 898 979,05	2 355,74	20%
Travaux de gros entretiens	-	1 397 042,76	514 037,40	883,01	172%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	456 460,26	628 982,35	- 172,52	-27%
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	473 661,91	1 004 563,16	- 530,90	-53%
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-	0%
Autres charges immobilières	-	6 324 899,15	3 437 619,53	2 887,28	84%
Charges des participations contrôlées	-	-	26 836,00	- 26,84	-100%
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges immobilières		22 906 786,90	17 511 017,49	5 395,77	31%
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		45 178 547,48	43 908 948,55	1 269,60	3%
Produits d'exploitation					
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	-	0%
Reprise de provision d'exploitation	+	1 456,60	35 000,00	- 33,54	-96%
Transferts de charges d'exploitation	+	21 803 930,69	20 975 395,83	828,53	4%
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	1 928 800,37	341 717,20	1 587,08	464%
TOTAL I : Produits d'exploitation		23 734 187,66	21 352 113,03	2 382,07	11%
Charges d'exploitation					
Commissions de la société de gestion	-	4 885 416,72	4 369 731,92	515,68	12%
Charges d'exploitation de la société	-	5 088 162,44	8 475 778,59	- 3 387,62	-40%
Diverses charges d'exploitation	-	18 486 762,21	14 261 782,98	4 224,98	30%
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	109 069,28	89 126,44	19,94	22%
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	1 456,60	- 1,46	-100%
Dépréciation des créances douteuses	-	1 211 703,86	2 488 432,00	- 1 276,73	-51%
TOTAL II : Charges d'exploitation		29 781 114,51	29 686 308,53	94,81	0%
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		- 6 046 926,85	- 8 334 195,50	2 287,27	-27%



NOTRE RAISON D’ÊTRE
#DECRYPTAGE

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.

Le Groupe PERIAL compte aujourd’hui plus de 50 000 Associés, clients de nos SCPI, 40 investisseurs institutionnels et family office, 1 400 locataires et des milliers d’autres d’utilisateurs des immeubles gérés partout en France et en Europe.

Compte de Résultat (suite)

Compte de Résultat (suite)		31/12/2021	31/12/2020	Variation En K€	En %
Produits financiers					0%
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	-	0%
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	-	0%
Autres produits financiers	+	394 515,07	75 987,28	318,53	419%
Reprise de provisions sur charges financières	+			-	0%
TOTAL I : Produits financiers		394 515,07	75 987,28	318,53	419%
Charges financières					0%
Charges d'intérêts des emprunts	-	312 725,71	129 327,06	183,40	142%
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-	0%
Autres charges financières	-	173,84	-	0,17	-
Dépréciations	-	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges financières		312 899,55	129 327,06	183,57	142%
Résultat financier C = I - II		81 615,52	- 53 339,78	134,96	-253%
Produits exceptionnels					0%
Produits exceptionnels	+	334 448,75	47 345,19	287,10	606%
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-	0%
TOTAL I : Produits exceptionnels		334 448,75	47 345,19	287,10	606%
Charges exceptionnelles					0%
Charges exceptionnelles	-	140 017,34	71 222,60	68,79	97%
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges exceptionnelles		140 017,34	71 222,60	68,79	97%
Résultat exceptionnel D - I + II		194 431,41	- 23 877,41	218,31	-914%
Résultat net (A + B + C + D)		39 407 667,56	35 497 535,86	3 910,13	11%

Hors bilan au 31/12/2021

	2021	2020
DETTES GARANTIES		
Engagements donnés		
Engagements d'achats d'immeubles*	50 964 431	33 722 097
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions		
Engagements sur immeubles acquis en VEFA		
Garanties données		
Hypothèques liées aux emprunts***	36 148 200	45 348 200
Promesses d'affectation hypothécaires 1 ^{er} rang **	28 303 000	28 303 000
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1 ^{er} rang	38 813 600	23 413 600
Total	154 229 231	130 786 897

	2021	2020
ENGAGEMENTS REÇUS		
Engagements de vente d'immeuble	1 180 972	1 827 841
Cautions reçues des locataires	1 180 863	1 536 327
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	N/A
Ligne CT Palatine 35 M€	35 000 000	35 000 000
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Total	82 361 835	63 364 168

* Engagement d'achat d'immeubles : Esterel Val de Fontenay : 48 238 531 € – Yoplait - 150 Gallieni : 2 725 900 €. – ** Engagement de ventes d'immeubles : Montpellier - Parthena BAT II : 830 655 € – Merignac/KENNEDY : 289 317 € – Toulouse/BUROPOLIS : 61 000 € – *** Hypothèques liées aux emprunts : Emprunt SAAR Neuilly : 8 050 000 € - Emprunt Bayern LB Paris Artois/Sébastopol/Calais, Boulogne Gallieni : 28 098 200 € – *** Promesses d'affectations hypothécaire : Emprunt LCL Meudon : 27 500 000 € - Emprunt Palatine Bagnole : 803 000 € – *** Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1^{er} rang : Emprunt Palatine Bagnole : 10 570 000 € – Emprunt Montreuil Tryalis : 12 843 600 € – Emprunt Cap Sud Malakoff : 15 400 000 € – **** Montant tiré au 31/12/2021 : Ligne CT Credit Agricole 25 M€ : 20 000 000 € - Ligne CT Credit Agricole 20 M€ : 20 000 000 € - Ligne CT Palatine 35 M€ : 0 €

Résolutions à titre ordinaire

RÉSOLUTION 1.1

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 2021 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés qui se soldent par un bénéfice de 39 407 667,56 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 2021.

RÉSOLUTION 1.2

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 39 407 667,56 euros de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice **39 407 667,56 €**
- report à nouveau antérieur **7 316 545,33 €**

Formant un bénéfice distribuable de : 46 724 212,89 € décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **42 108 403,46 €** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
- d'affecter le solde au report à nouveau : **4 615 809,43 €**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 à 23,50 euros.

RÉSOLUTION 1.3

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du commissaire aux comptes concluant à l'absence de nouvelles conventions réglementées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 1.4

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 2021 :

- valeur comptable de la société **833 134 079,40 €**
- valeur de réalisation **965 632 249,20 €**
- valeur de reconstitution **1 181 552 652,02€**

RÉSOLUTION 1.5

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 2022 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

RÉSOLUTION 1.6

L'Assemblée Générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler trois postes au sein du Conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle se prononçant en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les 3 candidats qui ont reçu le plus

grand nombre de voix, parmi :

- CEZARD Frédéric ;
- DAVY Olivier ;
- RAEMO Luc ;
- SCI ISIS – Dany PONTABRY ;
- SCHWARTZ Eric ;
- SOPAGIR – Eric GIRARDEAU ;
- SPIRICA – Daniel COLLIGNON ;
- VANHOUTTE Damien.

Résolutions à titre extraordinaire

RÉSOLUTION 2.1

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la Société de Gestion, de supprimer la première phrase du second alinéa de l'article 12 des Statuts qui sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :

« Article 12 - Retraits [...] Chaque associé de la Société ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1^{er} janvier de l'exercice en cours et ne peut passer une nouvelle demande que lorsque la précédente demande a été totalement servie ou annulée. Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription. [...] »

Nouvelle version :

« Article 12 – Retraits [...] Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription. [...] »

RÉSOLUTION 2.2

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 12 iv) des statuts qui sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :

« Article 12 – Retraits [...] iv) l'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RG AMF, 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 du RG AMF ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres. La Société de Gestion procède tous les vendredis à dix heures à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente. 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 présente 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 du prix d'exécution intervient dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5% appliqué sur le prix revenant au vendeur ; » [soulignement ajouté]

Nouvelle version :

« Article 12 – Retraits [...] iv) l'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RG AMF, 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 du RG AMF ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres. La Société de Gestion procède tous les vendredis à dix heures à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente. 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 présente 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 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% appliqué sur le prix revenant au vendeur ; » [soulignement ajouté]

RÉSOLUTION 2.3

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 21.3 alinéa 4 des Statuts qui sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :

« 21 .3 – Mission et pouvoirs du conseil de surveillance [...] Il est obligatoirement consulté pour fixer les limites dans lesquelles la Société de Gestion est autorisée à emprunter ainsi que pour tout paiement à terme, pour toute affectation de sûreté ou d'hypothèque sur le patrimoine immobilier. Son avis devra être communiqué à l'assemblée pour la présentation de demande d'autorisation. [...] » [soulignement ajouté]

Nouvelle version :

« 21 .3 – Mission et pouvoirs du conseil de surveillance [...] Il est obligatoirement consulté pour fixer les limites dans lesquelles la Société de Gestion est autorisée à emprunter. Son avis devra être communiqué à l'assemblée pour la présentation de demande d'autorisation. [...] »

Résolution à titre ordinaire et extraordinaire

RÉSOLUTION 2.4

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

Annexe comptable

PF Grand Paris

NOTRE RAISON D'ÊTRE
#DECRYPTAGE

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.

— Limiter le dérèglement du climat, protéger la biodiversité, anticiper la digitalisation croissante, les évolutions démographiques, ... Pour tendre vers un modèle résilient et adapter les solutions d'investissement pour répondre aux grands enjeux de notre société actuelle, le Groupe PERIAL, acteur pionnier sur les enjeux ESG peut s'appuyer sur ses 180 collaborateurs et collaboratrices sensibilisés sur ces enjeux collectifs et individuels.

LES PORTES D'ARCUEIL
ARCUEIL (94)

— I — FAITS SIGNIFICATIFS

- Dans le cadre de la crise liée au COVID-19 de nouvelles mesures ont été mises en place en France afin de limiter la propagation du virus. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.
- Collecte 2021 de 347 479 parts pour un montant de 187 196 236 € contre 262 091 parts pour 136 048 196 € en 2020.
- 27 509 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2021 pour un montant de 13 437 302 €.
- Acquisition de deux immeubles plus des plateaux supplémentaires à Boulogne sur l'exercice pour un montant TTC de 52 591 010 € et prise de participation dans MAJESTAL 2 à hauteur de 33,08% pour un montant de 61 195 511 €.
- Onze cessions d'immeubles sur l'exercice pour un prix de vente global de 27 263 074 € avec une plus-value avant impôts égalitaire 3 849 300 €.

Au 31 décembre 2021 :

- L'Etat du patrimoine de la société PF GRAND PARIS fait apparaître une valeur bilantielle totale de 824 632 714 € et une valeur estimée totale de 965 632 249 €.
- Le bénéfice s'établit à 39 407 668 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 23,5 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 173 758 934 €.
- La valeur nominale des parts est de 153 € et la prime d'émission de 391 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 2 071 180 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables 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 comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

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

L'Etat 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 cout d'acquisition. Le cout d'acquisition initial de l'élément remplacé est sorti de l'actif à son cout 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 réalisés des cessions. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société JONES LANG LASALLE EXPERTISE agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

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

La Société JONES LANG LASALLE EXPERTISE a procédé sur cet exercice à 91 actualisations, 4 premières expertises et 15 révisions quinquennales.

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	855 152 348	412,88
Valeur vénale / expertise	987 650 518	476,85
Valeur de réalisation	965 632 249	466,22
Valeur de reconstitution*	1 181 552 652	570,47

** Droits de mutation calculés par l'expert immobilier à un taux moyen de 8,22 % sur 2021 et 7,41% sur 2020.*

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 tire de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

- Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattement de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.
- 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 HT (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 20 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI, de 10% HT sur les recettes brutes de toute nature (Produits locatifs HT, 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 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 charge 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 notaires) 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)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 2021		VALEURS NETTES 2020	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels	0	0	0	0
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	734 845 503	851 829 413	701 601 576	812 547 669
Commerces	9 922 542	30 223 000	12 403 530	32 460 000
Logistique et locaux d'activités	12 549 070	18 970 000	12 356 272	17 650 000
Immobilisations en cours				
Bureaux	610 587	610 587	589 177	589 177
Participations contrôlées				
SCI Village 2	16 843 747	17 176 637	16 858 747	19 135 758
SCI Horizon Défense	12 152 788	9 628 397	12 158 809	10 231 065
SCI R'COM	7 032 600	4 432 913	7 017 600	4 762 638
MAJESTAL 2	61 195 511	54 779 571	0	0
TOTAL	855 152 348	987 650 518	762 985 711	897 376 307

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

DROITS RÉELS, CONCESSIONS

Néant.

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2021	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31/12/2021
Terrains nus	3 902 320	0	97 675	3 804 645
Terrains et constructions	719 606 396	57 010 055	25 956 643	750 659 976
Construction et sol d'autrui	2 852 494	0	0	2 852 494
Immobilisations en cours de construction	589 177	21 409	0	610 587
Autres	36 035 156	61 195 511	6 021	97 224 646
TOTAL	762 985 712	118 226 975	26 060 339	855 152 348

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01/01/2021	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31/12/2021
Construction sur sol d'autrui				
TOTAL	0	0	0	0

**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 comptables applicables aux SCPI.*

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2021	ACQUISITIONS	CESSIONS**	MONTANT AU 31/12/2021
Titres de Participations*	36 035 156	61 195 511	6 021	97 224 646
Autres				
TOTAL	36 035 156	61 195 511	6 021	97 224 646

**En 2021, prise de participation de 33,08% dans l'OPPCI MAJESTAL 2, lors de sa création, en partenariat avec la SCPI PFO₂ et la SCI PEC.*

*** Reclassement de poste*

IMMOBILISATION FINANCIÈRES CONTROLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE *
SCI Village 2	16 843 747	17 176 637
SCI Horizon Défense	12 152 788	9 628 397
SCI R'COM	7 032 600	4 432 913
MAJESTAL 2	61 195 511	54 779 571
TOTAL	97 224 646	86 017 518

**La valeur estimée de chaque SCI 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 31/12/2020	IMPACT CHANGEMENT DE MÉTHODE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE		MONTANT AU 31/12/2021
				VENTES	PGE	
Provisions pour gros entretien	9 838 895	0	473 662	205 771	1 605 420	8 501 366
TOTAL	9 838 895	0	473 662	205 771	1 605 420	8 501 366

	MONTANT PROVISION 01/01/2021	ACHATS D'IMMEUBLE	DOTATION PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	VENTES D'IMMEUBLE	REPRISE PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	MONTANT PROVISION 31/12/2021
DEPENSES N+1	4 914 316	0	-200 907	-205 771	-840 926	3 666 712
DEPENSES N+2	3 479 537	0	493 454	0	0	3 972 991
DEPENSES N+3	1 100 641	0	0	0	-698 448	402 193
DEPENSES N+4	259 331	0	181 115	0	0	440 446
DEPENSES N+5	85 070	0	0	0	-66 046	19 024
TOTAUX	9 838 895	0	473 662	-205 771	-1 605 420	8 501 366

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	TITRES	AVANCE EN COMPTE COURANT *	CRÉANCES RATTA- CHÉES **	VALEUR BRUTE COMPTABLE 2021	VALEUR ESTIMÉE 2021	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE- PART RETENUE
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières contrôlées	Sci Village 2	778 855	7 737	786 592	786 592	-	-	-	-
	Sci Horizon Défense	2 364 258	305 680	2 669 938	2 669 938	-	-	-	-
	Sci RCOM	7 288 856	135 813	7 424 669	7 424 669	-	-	-	-
	MAJESTAL 2	-	225 122	225 122	225 122	-	-	-	-
TOTAUX		10 431 968	674 353	11 106 321	11 106 321	0	0	0	-

** 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

	2021	2020
Solde locataires débiteurs	6 807 183	8 917 021
dont locataires douteux *	4 721 628	7 567 219
Factures à établir	3 846 768	9 275 120
Provisions sur charges	437 761	232 044
TOTAL	11 091 712	18 424 185

** Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 3 631 638 € dépréciée à hauteur de 3 038 934 €*

Valeurs de placement et disponibilités

À fin d'année 2021, il n'existe pas de valeurs mobilières de placement ni aucun placement en comptes à terme.

AUTRES DISPONIBILITÉS

Seuls 424 K€ sont placés en dépôts à terme, auprès de la banque Société Générale à fin 2021.

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2021	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2021
Charges à répartir	525 431	0	109 069	416 361
TOTAL	525 431	0	109 069	416 361

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	2021	2020
Produits afférents aux loyers	323 141	233 335
TOTAL	323 141	233 335

Provisions

	MONTANT AU 01/01/2021	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2021
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	3 756 031	1 211 704	1 928 800	3 038 934
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	0	0	0	0
Provisions pour risques et charges	1 457	0	1 457	0
TOTAL	3 757 487	1 211 704	1 930 257	3 038 934

** Les 5 dotations les plus importantes pour un total de 490 K€ représentent 43,74% de la dotation globale. 170K€ des reprises sont dues à des créances irrécouvrables. Les 5 reprises les plus importantes pour un total de 828,5 K€ représentent 42,96% de la reprise globale.*

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2021	2020
Emprunts bancaires et intérêts courus	93 517 871	121 920 337
Dépôts de garantie reçus des locataires	10 123 403	10 045 978
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	7 714	26 445
TOTAL	103 648 989	131 992 759

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables	140 000	4 987 000	0	5 127 000
Emprunts « in fine »	0	62 633 000	25 676 000	88 309 000
Lignes de crédit moyen terme	0	0	0	0
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Lignes de crédit court terme	0	0	0	0
TOTAL	140 000	67 620 000	25 676 000	93 436 000

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS	2021	2020
Emprunts immobiliers	93 436 000	101 884 000
Lignes de crédit court terme/moyen terme	0	20 000 000

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

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	IMMEUBLE FINANCÉ	MONTANT	TAUX D'EMPRUNT	DURÉE (ANNÉE)
mars-16	SAAR	Neuilly Gravier	5 127 000	1,62%	7
juil.-17	BAYERN LB	Paris Yvoire	26 260 000	2,16%	7
nov.-17	PALATINE	Bagnolet Sadi Carnot	11 373 000	1,40%	7
sept.-18	LCL	Meudon	25 000 000	1,94%	7
déc.-19	LBP	Montreuil Tyralis	11 676 000	1,15%	8
déc.-20	CE	Cap Sud - Malakoff	14 000 000	1,50%	7
TOTAUX			93 436 000		

DETTES D'EXPLOITATION

	2021	2020
Comptes locataires créditeurs	4 797 186	5 560 115
Avoirs à établir*	17 982	937 552
Locataires provisions sur charges reçues	16 185 657	18 537 276
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	4 842 398	3 947 875
TOTAL	25 843 223	28 982 817

*Liés pandémie Covid-19

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 316 890 540 € dont 347 479 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 53 164 287 €. Le prix de la part est à 544 € au 31/12/2021 Le délai de jouissance des parts a été porté depuis le 1er juin 2016 de 4 à 6 mois.

DETTES DIVERSES

	2021	2020
Dettes fiscales et sociales	3 045 508	4 035 310
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	137 207	1 268 447
Associés dividendes à payer	16 397 198	15 354 916
Créditeurs divers	4 728 228	8 879 357
TOTAL	24 308 141	29 538 031

*dont séquestre de 31 K€ / contrepartie en débiteurs divers

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits s'élève à 31 514 940 € à fin décembre 2021 dont 27 509 parts en retrait sur l'exercice pour 4 208 877 €. Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION /PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 01/01/2021	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2021
Prime d'émission brute	398 625 226	134 031 949	532 657 175
Prime d'émission brute-retrait des parts	-54 681 312	-9 228 425	-63 909 738
Prélèvements sur prime d'émission			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-7 017	0	-7 017
- frais d'acquisition des immeubles	-34 182 572	-3 559 858	-37 742 430
- commissions de souscription	-44 230 279	-21 363 289	-65 593 569
Total des prélèvements	-78 419 868	-24 923 148	-103 343 016
Prime d'émission nette	265 524 046	99 880 376	365 404 421
Prime de fusion nette	133 408 275	0	138 524 459
TOTAL	398 932 320	99 880 376	498 812 696

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 sur cessions et de sorties d'immobilisations au 31 décembre 2021, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une plus-value nette globale après impôt égalitaire de 4 152 918 €. Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 9 759 435 €. Une reprise de la provision pour gros entretien a été effectuée pour 205 771 €.

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION *	IMPÔT	+ VALUE	- VALUE*
Régularisation exercice antérieur	18 360	-1 332	78 410	-35 850	18 360
TOULOUSE BUROPOLIS	125 355	68 116	0	0	57 239
LABEGE	104 910	217 523	0	112 613	0
LABEGE	47 991	42 424	0	0	5 566
LABEGE	131 634	115 394	0	0	16 240
RAMBOUILLET	1 675 614	1 644 435	48 634	0	31 179
FOT DE BABYLONE	1 108 912	1 376 270	0	267 358	0
PARTHENA	549 766	766 502	8 468	216 736	0
MONTIGNY LE LEONI	14 472 125	17 205 974	94 055	2 733 848	0
MERIGNAC - ARES	664 761	1 138 995	5 381	474 234	0
EVRY - OREE DU BOIS	154 043	162 825	8 019	8 782	0
LA MARQUE	4 325 787	4 525 950	0	200 163	0
23 379 256		27 263 074	242 966	3 977 885	128 584
Plus value nette de l'exercice				3 606 334	
Sorties d'immobilisations				-2 674 893	
Reprise PGE sur cession d'immobilisations				205 771	
Variation sur les capitaux propres de l'exercice				1 137 212	

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 22 juin 2021 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2020 d'un montant de 35 497 536 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 37 113 945 € et de prélever sur le report à nouveau la somme de 1 616 409 €.

Compte de résultat

VENTILATION DES REMBOURSEMENTS DE CHARGES

NATURE DES CHARGES	2021	2020
Charges diverses, fournitures et services	4 251 414	1 666 000
Taxes locatives (TOM...)	705 477	833 807
Total charges locatives	4 956 891	2 499 807
Travaux, entretien courant	2 397 940	1 083 091
Assurances	132 959	123 382
Taxes foncières	4 060 981	5 859 970
Taxes sur les bureaux en IDF	1 784 702	1 845 155
Frais de procédures	47 330	36 543
Commissions et honoraires	873 919	451 031
Total charges immobilières	9 297 832	9 399 172
TOTAL	14 254 723	11 898 979

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2021	2020
Charges de copropriétés	618 992	71 201
Commissions, honoraires, frais de procédures ...	803 155	983 456
Impôts locaux	1 615 901	761 718
Intérêts d'emprunts	1 862 860	1 578 792
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée ...)	1 423 991	42 452
TOTAL	6 324 899	3 437 620

CHARGES D'EXPLOITATION

	2021	2020
Rémunération de la gérance	4 885 417	4 369 732
Commissions de la société de gestion	4 885 417	4 369 732
Honoraires Depositaire	75 391	59 719
Honoraires commissaire aux comptes*	47 850	47 654
Honoraires expertise immeubles	75 414	86 878
Honoraires de recherche locataires	149 791	351 437
Honoraires divers **	309 357	1 034 528
Publicité et publication	80 644	21 767
Frais de PTT	178 852	5 339
Services bancaires	369 766	209 956
CET (CVAE)	352 655	777 172
TVA non récupérable	41 122	89 793
Droits d'enregistrement**	3 407 320	5 787 740
Autres (frais de déplacements ...)	0	3 796
Charges d'exploitation de la société	5 088 162	8 475 779
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	225 731	76 027
Commission de souscription***	17 724 144	12 872 236
Commissions d'arbitrage	519 928	1 298 520
Autres charges d'exploitation	1 959	0
Diverses charges d'exploitation	18 486 762	14 261 783
TOTAL	28 460 341	27 107 293

* Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes. ** dont 12 518 174 € 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.

- IV -
INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

	2021	2020
Créances rattachées à des participations		
Locataires et comptes rattachés*	3 846 768	9 265 782
Autres créances d'exploitation		
Disponibilités		
TOTAL	3 846 768	9 265 782

*Essentiellement lié à des charges locatives à refacturer

CHARGES À PAYER

	2021	2020
Intérêts courus sur emprunt	81 871	36 337
Services bancaires (frais, intérêts)	7 714	26 445
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	4 385 715	3 379 963
Charges immobilières	3 479 065	3 711 428
Frais d'Assemblée Générale	89 716	195 845
Divers	21 984	15 000
CVAE	0	0
Avoirs à établir sur loyers	17 982	937 552
TOTAL	8 084 046	8 302 570

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2021

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

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m²	Prix de revient 31/12/2020	Immeubles au 31/12/2021	Agencements 31/12/2021	Prix de revient 31/12/2021
BUREAUX						
PARIS						
PARIS / VILLIERS	22/09/1967	192 m²	109 313 €	87 696 €	19 990 €	107 686 €
PARIS / SAINT LAMBERT	29/12/1967	223 m²	98 398 €	62 504 €	35 894 €	98 398 €
PARIS / VOLNEY	14/02/1969	170 m²	105 741 €	105 741 €	209 148 €	314 889 €
PARIS / BASTIAT	19/02/1969	146 m²	82 028 €	82 028 €	- €	82 028 €
PARIS / MARBEUF R+2	07/07/1969	190 m²	155 610 €	107 748 €	47 862 €	155 610 €
PARIS / MARBEUF R+3	14/03/1969	207 m²	162 947 €	162 947 €	- €	162 947 €
PARIS / BALZAC	30/12/1969	321 m²	2 335 000 €	2 050 552 €	284 448 €	2 335 000 €
PARIS / ARTOIS	02/07/1971	663 m²	4 433 220 €	4 219 100 €	214 120 €	4 433 220 €
PARIS / 22 COURCELLES	01/07/1972	189 m²	1 241 973 €	1 217 291 €	57 529 €	1 274 820 €
PARIS / MOULIN DES PRES	01/11/1976	424 m²	823 579 €	568 380 €	255 200 €	823 579 €
PARIS / VIENNE	07/07/1977	633 m²	2 759 184 €	2 530 158 €	229 025 €	2 759 184 €
PARIS / VIEILLE DU TEMPLE	12/08/1977	3 702 m²	13 653 287 €	10 650 094 €	3 027 597 €	13 677 691 €
PARIS / SEBASTOPOL	05/03/1979	1 485 m²	5 603 232 €	5 028 209 €	579 374 €	5 607 583 €
PARIS / 88 COURCELLES	24/05/1985	410 m²	1 951 945 €	1 668 758 €	289 017 €	1 957 775 €
PARIS / PERGOLESE	13/03/1986	331 m²	505 391 €	387 417 €	123 980 €	511 396 €
PARIS / MILAN	23/04/1986	220 m²	524 756 €	498 150 €	26 607 €	524 756 €
PARIS / CONDAMINE	21/06/1991	664 m²	3 945 982 €	3 716 492 €	240 283 €	3 956 775 €
PARIS / BRUNEL	26/05/2015	390 m²	3 297 642 €	3 200 000 €	97 642 €	3 297 642 €
PARIS / CALAIS	18/06/2015	2 187 m²	10 613 556 €	10 240 637 €	372 920 €	10 613 556 €
PARIS / ZOLA	21/01/1986	205 m²	254 590 €	254 590 €	- €	254 590 €
PARIS / 164 FAUBOURG ST HONORE	08/10/2018	734 m²	9 501 337 €	9 501 337 €	- €	9 501 337 €
PARIS / DENIS POISSON	28/11/2019	549 m²	7 813 333 €	7 813 333 €	- €	7 813 333 €
PARIS / 89 FAUBOURG ST HONORE	28/05/2020	3 337 m²	59 969 167 €	59 956 500 €	1 774 828 €	61 731 328 €
RÉGION PARISIENNE						
MONTIGNY LE B./CAPRICORNE	01/07/1987	2 568 m²	3 728 961 €	3 507 419 €	254 685 €	3 762 104 €
LOGNES/MANDINET	11/09/1987	4 820 m²	5 503 496 €	5 468 791 €	56 769 €	5 525 560 €
BOULOGNE/GALLIENI	01/01/1987	6 501 m²	12 171 530 €	28 814 968 €	1 469 584 €	30 284 552 €
ARCEUIL	01/01/1988	4 323 m²	7 725 080 €	6 742 393 €	981 805 €	7 724 198 €
MONTREUIL/LE MELIES	06/11/1989	3 120 m²	6 865 133 €	6 615 106 €	250 026 €	6 865 133 €
IVRY/GRANDCOING	09/02/1990	5 176 m²	11 244 787 €	10 336 871 €	921 247 €	11 258 118 €
LEVALLOIS/A.FRANCE	27/08/1991	1 077 m²	5 088 702 €	4 751 131 €	383 268 €	5 134 398 €

PRODUITS ANNEXES

	2021	2020
Charges forfaitaires	61 998	0
Remises en état facturées (départs locataires)	395 280	167 139
Etat des lieux facturés	320	320
Remboursement assurance	0	0
Autres produits	90 800	500
TOTAL	548 398	167 959

PRODUITS PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

	2021	2020
SCI Village 2	628 850	628 855
SCI Horizon Défense	1 111 521	1 134 354
SCI R'COM	611 608	403 600
MAJESTAL 2	1 171 719	0
TOTAL	3 523 698	2 166 809

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

	2021	2020
Frais acquisition immeubles *	3 559 858	6 667 140
Commissions souscriptions *	17 724 144	12 872 236
Commission sur arbitrage ***	519 928	1 298 520
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt **	0	137 500
TOTAL	21 803 931	20 975 396

* Intégralement prélevés sur la prime d'émission.

** Passé en charge à répartir

*** Imputé sur le résultat de cession en capitaux propres

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

ÉLÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non contrôlées	0	0
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	312 900	0
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...	0	20 981
Produits financiers sur compte courant SCI	0	373 534
TOTAL	312 900	394 515

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

ÉLÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
DG et crédits locataires conservés	0	177 545
Divers	20 017	17
Pénalités de retard	0	0
Produits antérieurs	0	156 886
Sequestre	120 000	0
TOTAL	140 017	334 449

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m²	Prix de revient 31/12/2020	Immeubles au 31/12/2021	Agencements 31/12/2021	Prix de revient 31/12/2021
VELIZY/MORANE SAULNIER	29/10/1997	6 985 m²	16 582 244 €	16 579 127 €	15 836 €	16 594 963 €
SEVRES/TROYON	27/04/2000	1 379 m²	3 807 485 €	3 714 926 €	125 812 €	3 840 738 €
SURESNES/SALOMON	30/07/2002	4 228 m²	11 091 508 €	10 406 098 €	685 410 €	11 091 508 €
NOISY/MAILLE	18/01/2005	2 622 m²	4 346 010 €	3 637 760 €	716 741 €	4 354 501 €
NEUILLY/GRAVIERS	21/12/2006	2 060 m²	11 774 547 €	11 170 000 €	604 547 €	11 774 547 €
CHATILLON	29/03/1988	1 696 m²	2 687 834 €	2 525 735 €	210 479 €	2 736 213 €
JOUY EN JOSAS	30/06/1988	2 973 m²	4 097 760 €	3 858 201 €	239 559 €	4 097 760 €
CLICHY	29/09/1989	6 721 m²	13 203 801 €	12 294 937 €	924 260 €	13 219 197 €
SEVRES/TROYON	22/09/2010	493 m²	1 540 000 €	1 540 000 €	31 495 €	1 571 495 €
BOULOGNE/ST DENIS	30/09/2010	2 154 m²	8 758 580 €	8 466 406 €	675 967 €	9 142 373 €
NANTERRE/ARRAS	18/04/2011	903 m²	5 320 000 €	5 320 000 €	- €	5 320 000 €
LEVALLOIS/LE WILSON	10/12/2012	1 654 m²	8 800 567 €	8 554 000 €	256 167 €	8 810 167 €
IVRY/LE FLAVIA	27/01/2015	1 535 m²	7 998 008 €	7 998 008 €	- €	7 998 008 €
ASNIERES/ANJOU	18/06/2015	1 088 m²	2 650 988 €	2 650 988 €	- €	2 650 988 €
ELANCOURT/BUROPLUS 1	16/06/2016	1 600 m²	2 711 900 €	2 711 900 €	- €	2 711 900 €
ELANCOURT/BUROPLUS 2	24/03/2016	5 940 m²	10 851 000 €	10 851 000 €	- €	10 851 000 €
ELANCOURT/BUROPLUS 3	24/03/2016	3 719 m²	7 056 600 €	7 056 600 €	- €	7 056 600 €
BOULOGNE/ROUTE DE LA REINE	09/05/2016	2 295 m²	11 784 149 €	11 741 788 €	50 763 €	11 792 551 €
CERGY/CAP CERGY	20/12/2016	6 329 m²	10 554 882 €	10 535 131 €	33 435 €	10 568 565 €
PARIS/YVOIRE	11/07/2017	5 086 m²	24 428 849 €	24 115 071 €	382 773 €	24 497 844 €
FONTENAY SOUS BOIS/LE TECHNIPOLE	24/10/2017	3 278 m²	7 333 445 €	7 323 300 €	10 145 €	7 333 445 €
BAGNOLET/CARNOT	13/11/2017	4 131 m²	10 604 531 €	10 570 000 €	68 244 €	10 638 244 €
BOURGET/M²	15/12/2017	3 958 m²	13 900 000 €	13 900 000 €	2 616 €	13 902 616 €
SEVRES/LA CRISTALLERIE	12/07/2018	7 936 m²	30 501 543 €	29 675 107 €	1 200 377 €	30 875 484 €
RUEIL MALMAISON	16/07/2018	4 525 m²	24 416 767 €	24 100 115 €	559 021 €	24 659 136 €
MEUDON/LES MONTALETs	28/09/2018	4 551 m²	26 027 581 €	25 989 930 €	110 006 €	26 099 936 €
MONTREUIL/LA GRANDE PORTE	06/12/2018	4 813 m²	16 936 950 €	16 936 950 €	- €	16 936 950 €
SERRIS/GREENWICH	20/12/2018	5 386 m²	23 693 523 €	23 239 575 €	465 202 €	23 704 777 €
ANTONY PARC 1	27/06/2019	7 592 m²	30 721 860 €	30 710 000 €	13 039 €	30 723 039 €
MONTREUIL/LE TRYALIS	26/12/2019	5 480 m²	29 316 500 €	29 301 500 €	15 000 €	29 316 500 €
MALAKOFF / CAP SUD	29/12/2020	4 653 m²	26 770 346 €	26 770 000 €	2 472 €	26 772 472 €
PUTEAUX / VILLAGE 6	17/03/2021	4 052 m²	- €	31 484 963 €	2 369 €	31 487 332 €
RÉGIONS						
MACON	22/03/1985	1 451 m²	1 545 638 €	1 545 638 €	- €	1 545 638 €
LABEGE/GRANDE BORNE	01/01/1987	3 193 m²	3 645 918 €	2 973 574 €	539 737 €	3 513 311 €
NICE/CASSIN	08/06/1986	80 m²	437 255 €	370 854 €	66 401 €	437 255 €
LYON/CHALLENGE	17/12/1986	3 557 m²	3 833 637 €	3 441 671 €	391 966 €	3 833 637 €
TOULOUSE/BUROPOLIS	01/01/1987	1 689 m²	2 144 270 €	1 714 609 €	304 889 €	2 019 498 €
MERIGNAC/KENNEDY	01/01/1995	2 710 m²	2 980 725 €	2 080 007 €	1 066 903 €	3 146 910 €
MONTPELLIER/BEC	15/12/1986	3 149 m²	3 904 305 €	3 535 171 €	378 988 €	3 914 159 €
NANTES/ACROPOLE	19/01/1987	6 733 m²	8 328 502 €	7 891 770 €	529 191 €	8 420 961 €
LILLE/LE TIGRE	27/01/1987	1 120 m²	2 022 279 €	1 847 258 €	205 559 €	2 052 817 €
BORDEAUX/EXPOBURO	16/02/1987	966 m²	918 007 €	857 647 €	60 360 €	918 007 €
MERIGNAC/HELIOPOLIS	15/06/1987	1 148 m²	1 548 388 €	1 144 064 €	423 915 €	1 567 979 €
ORLEANS/LA CHAP.ST M	05/08/1987	926 m²	1 010 350 €	998 248 €	12 101 €	1 010 350 €
BORDEAUX/BUOPARC	23/03/1989	2 154 m²	2 266 517 €	2 083 699 €	182 818 €	2 266 517 €
MONTPELLIER/PARTHENA	29/06/1989	391 m²	1 244 026 €	594 224 €	100 036 €	694 260 €
STRASBOURG/MEINAU	04/05/1990	964 m²	1 109 329 €	1 066 381 €	42 948 €	1 109 329 €
LYON/VAISE	11/12/1991	2 502 m²	4 572 452 €	4 144 975 €	440 610 €	4 585 585 €
AIX/PICHAURY	21/04/1999	951 m²	1 356 137 €	1 151 774 €	220 898 €	1 372 672 €
TOULOUSE/CAMBOULIVE	27/12/2002	2 006 m²	3 617 662 €	3 450 000 €	167 662 €	3 617 662 €
MONTPELLIER/CLOS DES MUSES	12/03/2007	2 553 m²	4 891 454 €	4 649 414 €	242 039 €	4 891 454 €
GRENOBLE/BERNIN	04/05/2007	2 929 m²	4 562 500 €	4 562 500 €	- €	4 562 500 €
NANTES/BARTHOU	09/11/2007	2 903 m²	7 058 902 €	7 058 902 €	- €	7 058 902 €
ILLKIRCH/GRAFFENSTADEN	27/11/2007	2 201 m²	4 227 500 €	4 227 500 €	- €	4 227 500 €
COLOMIERS	19/12/2007	3 860 m²	7 461 397 €	7 444 487 €	33 222 €	7 477 709 €
RENNES/LAENNEC	09/01/2008	2 314 m²	4 787 540 €	4 716 139 €	71 401 €	4 787 540 €
COLOMIERS	29/09/2008	2 924 m²	5 488 600 €	5 488 600 €	- €	5 488 600 €
TOULOUSE/CENTRAL PARC	12/04/1988	4 264 m²	5 062 935 €	4 392 311 €	862 991 €	5 255 302 €

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m²	Prix de revient 31/12/2020	Immeubles au 31/12/2021	Agencements 31/12/2021	Prix de revient 31/12/2021
COMMERCES						
PARIS						
PARIS / PH. AUGUSTE	02/10/1968	4 325 m²	910 084 €	811 791 €	99 581 €	911 372 €
PARIS / BEAUSEJOUR	10/10/1969	194 m²	108 746 €	107 557 €	1 189 €	108 746 €
PARIS / THEATRE	15/11/1967	78 m²	33 120 €	26 983 €	16 370 €	43 354 €
PARIS / DAMREMONT	31/07/1969	76 m²	38 951 €	38 951 €	- €	38 951 €
PARIS / DOMBASLE	13/12/1973	145 m²	71 111 €	70 897 €	213 €	71 111 €
PARIS / 61 ENTREPRE	13/04/1970	281 m²	1 250 000 €	1 234 104 €	15 896 €	1 250 000 €
PARIS / 54 ENTREPRE	21/05/1976	457 m²	820 281 €	820 281 €	- €	820 281 €
PARIS / BELLEVILLE	01/01/1979	381 m²	791 700 €	791 700 €	- €	791 700 €
PARIS / BALARD	18/12/1995	701 m²	3 350 000 €	3 350 000 €	- €	3 350 000 €
RÉGION PARISIENNE						
VINCENNES	01/01/1979	228 m²	411 818 €	411 818 €	- €	411 818 €
EVRY/EPINETTES	01/07/1981	103 m²	152 134 €	0 €	- €	0 €
EVRY/ROCHEFORT	01/07/1981	101 m²	- €	- €	- €	- €
DRANCY	30/09/1983	1 200 m²	2 125 211 €	2 116 065 €	9 147 €	2 125 211 €
LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITES						
PARIS						
PARIS / BAGNOLET	20/03/1980	2 771 m²	2 400 811 €	1 678 443 €	789 296 €	2 467 739 €
RÉGION PARISIENNE						
IVRY / MICHELET	15/09/1986	9 047 m²	7 671 465 €	7 480 439 €	314 922 €	7 795 362 €
PROVINCE						
BORDEAUX / INNOLAC	01/02/1987	3 726 m²	2 283 996 €	2 068 080 €	217 890 €	2 285 969 €
ALTERNATIFS						
RÉGION PARISIENNE						
ROISSY / BELLE ETOILE	20/05/1988	0 m²	- €	- €	- €	- €
SCI BUREAUX						
RÉGION PARISIENNE						
PUTEAUX / VILLAGE 2	21/12/2018	4 806 m²	16 858 747 €	16 843 747 €	- €	16 843 747 €
SURESNES / HORIZON DEFENSE	26/04/2019	5 974 m²	12 158 809 €	12 152 788 €	- €	12 152 788 €
RUEIL / R COM	15/04/2020	3 723 m²	7 017 600 €	7 032 600 €	- €	7 032 600 €
OPPCI BUREAUX						
RÉGION PARISIENNE						
ARCUEIL / LES PORTES D'ARCEUIL	20/07/2021	14 762 m²	- €	61 195 511 €	- €	61 195 511 €
TOTAL		279 688 m²	741 019 465 €	827 738 627 €	27 413 721 €	855 152 348 €

Pour réaliser les Rapports Annuels des SCPI,
nous avons travaillé exclusivement avec des papetiers
certifiés PEFC, qui proposent des papiers issus de
forêts durablement gérées pour limiter
leur impact sur l'environnement.

Les encres que nous utilisons ne contiennent
pas d'ingrédients considérés comme persistants,
bioaccumulables ou toxiques (PBT).

Par ailleurs, la marque Imprim'vert affichée par
l'imprimeur avec qui nous collaborons lui a été
attribuée en contrepartie du respect d'un strict cahier
des charges sur la gestion des déchets dangereux,
la sécurisation des liquides dangereux,
la non-utilisation des produits toxiques,
la sensibilisation environnementale de ses
collaborateurs et de ses clients, ainsi que le suivi
des consommations énergétiques de son site.



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

Certification ISO 9001:2015 - N°2001/15764C

