

Pf GRAND PARIS

RAPPORT ANNUEL 2019

07

LA DYNAMIQUE
D'UN PROJET URBAIN
HORS NORME

19

DES PERFORMANCES
RESPONSABLES

30

UNE ANNÉE DE COLLECTE
HISTORIQUE



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

Sommaire



04
LE MOT DU PRÉSIDENT

07
LA DYNAMIQUE
D'UN PROJET URBAIN
HORS NORME

08
FAITS MARQUANTS

10
ANALYSE CROISÉE

12
TRANSPARENCE ET EXEMPLARITÉ

17
LE POINT DE VUE
D'UN CONSEILLER EN GESTION
DE PATRIMOINE

19
PERFORMANCES
RESPONSABLES

22
ORGANES DE DIRECTION
ET DE CONTRÔLE

23
RAPPORT
DE GESTION

24
ACTUALITÉ ET ENVIRONNEMENT
ÉCONOMIQUE

27
LE POINT DE VUE
D'UN ASSOCIÉ

28
LES PERFORMANCES
FINANCIÈRES

30
UNE ANNÉE DE COLLECTE
HISTORIQUE

34
FOCUS ACQUISITIONS

37
FOCUS RESTRUCTURATIONS

39
LE POINT DE VUE
D'UNE LOCATAIRE

40
LES PERFORMANCES
IMMOBILIÈRES

42
RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

43
RAPPORTS DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

46
DOCUMENT DE SYNTHÈSE

50
PROJET DE RÉOLUTIONS

51
ANNEXE COMPTABLE

60
INVENTAIRE DÉTAILLÉ
DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Le mot du président

ÉRIC COSSERAT PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT



Fin 2019, la capitalisation des SCPI dépasse les 65 Md€. Elles sont désormais des acteurs immobiliers incontournables, au même titre que les foncières cotées.

Une dynamique 2019 porteuse

Les SCPI gérées par PERIAL Asset Management - PFO, PFO₂ et PF Grand Paris - ont ainsi collecté 535 M€ brut l'année dernière, 34% de plus qu'en 2018. Nous avons pu investir plus de 433 M€ dans les métropoles européennes et françaises, et procéder à près de 100 M€ d'arbitrages d'immeubles qui ne contribuaient plus de manière optimale à la performance des fonds.

La pertinence de nos récents investissements ainsi que la qualité des patrimoines des SCPI ont permis la revalorisation de leurs valeurs d'expertises. Cette amélioration s'est reflétée dans des valeurs de parts réévaluées

2019 a encore été une année de succès pour les SCPI, en particulier pour les SCPI gérées par PERIAL Asset Management. Avec plus de 8,6 Md€ de collecte, un montant qui atteint 11,4 Md€ si on y ajoute les OPC I grand public, les véhicules immobiliers s'imposent chaque année davantage dans le paysage de l'épargne en France.

à la hausse en 2019 : +3,5% pour PF Grand Paris, +2,1% pour PFO et +1% pour PFO₂. Les dividendes qui vous ont été distribués ont également progressé pour nos trois fonds grâce à la bonne gestion des immeubles et à l'amélioration des Taux d'Occupation Financiers dans un contexte économique favorable.

Préserver la performance des SCPI

Dans la droite ligne de 2019, cette année 2020 avait très bien démarré avec une collecte record au premier trimestre, un taux de recouvrement des loyers supérieur à 95%, une nouvelle augmentation du prix de la part pour PF Grand Paris...

La crise sanitaire, survenue au mois de mars, nous a amené à déployer un plan de continuité de l'activité pour assurer la gestion de vos investissements tout en proté-

geant la santé de nos collaborateurs, opérationnels via le télétravail dès le premier jour de confinement.

Notre préoccupation initiale a donc été d'assurer la relation avec nos Associés et nos partenaires. Compte tenu de l'impact économique de la crise, nous avons contacté l'ensemble de nos locataires et travaillons en étroite collaboration avec ceux qui sont le plus touchés. En tant qu'acteur de l'économie réelle, nous entendons participer à la relance économique. La pérennité des SCPI passe par l'aide que nous pourrions apporter à nos locataires pour traverser ces moments difficiles. Notre ligne de conduite s'articule autour d'axes forts : pérenniser la relation avec nos clients, rassurer nos investisseurs et négocier avec nos locataires afin de concilier les intérêts de toutes les parties. C'est la condition de la performance future de nos fonds.

Des SCPI résilientes

A l'heure où nous rédigeons ces lignes, nous sortons de cette période de confinement avec la conviction que le rebond de la vie économique devra également être environnemental et sociétal. Nous allons déclencher une nouvelle dynamique vertueuse pour vous assurer le meilleur dividende possible en 2020.

La crise que nous vivons modifie nos comportements, nos habitudes et notamment les usages des immeubles de bureaux. Nous devons inventer de nouvelles façons d'héberger le travail, dès aujourd'hui et pour demain. Au-delà de ces profondes mutations, nous sommes convaincus que l'immobilier joue plus que jamais son rôle de valeur refuge dans ce contexte instable.

Depuis plus de 50 ans, PERIAL Asset Management a su traverser les crises et prouver la résilience de ses SCPI. Nous restons confiants pour l'année 2020. Et au-delà.

Pf GRAND
PARIS

La dynamique d'un projet urbain hors norme

Premier marché en immobilier tertiaire d'Europe, la région Île-de-France redessine son offre immobilière : rénovations, créations de nouvelles surfaces, rationalisation des pôles tertiaires existants et créations de nouveaux pôles. Autant d'opportunités que la SCPI PF Grand Paris rend accessible au plus grand nombre.

LE GRAND PARIS
EXPRESS C'EST :
200 KM DE MÉTRO
ET 57 GARES
CRÉÉS D'ICI 2030

LES FAITS MARQUANTS 2019

RENDEMENT* | 4,38% | 791 M€ DE CAPITALISATION

+4,1% VALEUR D'EXPERTISE À PÉRIMÈTRE CONSTANT AU 31/12/2019 | TRI** 15 ANS 9,04%

85% DU PATRIMOINE INVESTI DANS LE GRAND PARIS

PLUS DE 4 MILLIARDS D'EUROS DE FONDS SOUS GESTION POUR PERIAL AM. CE CAP A ÉTÉ FRANCHI EN 2019.



VICTOIRE D'OR : PERIAL AM pour son information aux épargnants



VICTOIRE D'OR : PERIAL AM pour sa SCPI PF Grand Paris

+3,7% AUGMENTATION DU PRIX DE LA PART LE 1^{ER} AVRIL 2019, PASSANT DE 492€ À 510€

*Le RENDEMENT correspond au DVM qui est un indicateur de performance. Il s'agit du ratio entre le dividende brut distribué par part et le prix moyen de la part sur l'année.

**Le TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI) est un indicateur qui renseigne sur la performance globale : il prend en compte les revenus distribués et l'évolution du prix de la part. Il correspond au taux de rentabilité annualisé sur une période donnée.

Analyse croisée

DE **YANN GUIVARC'H** DIRECTEUR GÉNÉRAL PERIAL ASSET MANAGEMENT
ET **YANN VIDECOQ** DIRECTEUR FUND MANAGEMENT PERIAL ASSET MANAGEMENT



Quel regard portez-vous sur le marché des SCPI en 2019 ?

Yann Videcoq : L'année 2019 a été un cru exceptionnel pour les SCPI puisque, globalement, les collectes ont augmenté de 50%, passant de 6,3 Mds € en 2018 à 9,5 Mds €. Cet engouement confirme le statut particu-

veaux usages et de nouvelles générations d'utilisateurs poussent les entreprises à se rapprocher des cœurs de ville ; quitte à s'acquitter de loyers sensiblement plus élevés pour des sites qui offrent à leurs collaborateurs un accès facilité en transports en commun et une mixité d'offres culturelles, de restauration ou de loisirs.

Globalement, comment se sont comportées les SCPI gérées par PERIAL Asset Management ?

Yann Videcoq : Les trois SCPI que nous gérons ont bénéficié de la vitalité du marché, avec une augmentation de 51% de leur collecte, portée par des performances en hausse. Preuve de leur bonne santé, elles ont toutes vu leurs valeurs de parts augmenter en 2019. PERIAL AM dispose donc d'importants moyens pour poursuivre la stratégie d'investissement menée depuis plusieurs années et se concentre sur les grandes métropoles, en France et en Europe : des hubs économiques établis, solides et des marchés immobiliers profonds et bien structurés

Yann Guivarc'h : À noter que les nouvelles tendances évoquées plus haut – métropolisation, évolution des usages, nouvelles modalités de travail – ont poussé PERIAL AM à adopter pour ses SCPI une nouvelle grille de lecture des actifs. Désormais, c'est davantage le coût par poste que le coût de la sur-

face au m² qui importe. Cette (r)évolution impacte tous les investisseurs et tous les bailleurs de façon structurelle, mais chez PERIAL AM, elle fait clairement évoluer notre gestion. L'objectif est désormais de valoriser nos capacitaires, via certains travaux techniques et réglementaires, pour mieux exploiter nos sites.

La diversification géographique au-delà de nos frontières, engagée en 2017, s'est poursuivie en 2019. Ainsi, pour les SCPI PFO et PFO₂, 60% des investissements ont été réalisés hors de France en Europe.

Enfin, dans un contexte de forte collecte, la diversification s'est aussi portée sur la nature des actifs afin de pouvoir proposer à nos Associés de nouveaux produits. Nous avons notamment investi dans l'hôtellerie d'affaires, en Allemagne et en Espagne.

Plus spécifiquement, PF Grand Paris ?

Yann Guivarc'h : Pour PF Grand Paris, nous avons poursuivi la stratégie d'investissement en privilégiant les acquisitions dans des marchés établis du Grand Paris. Nous nous sommes appuyés sur la dynamique locative et la liquidité de la première couronne et de Paris intramuros.

Yann Videcoq : Côté sélection des locataires, la stratégie est spécifique. En effet, sur le Grand Paris, le niveau des loyers est en croissance constante. On privilégie donc des en-



gagements courts de façon à pouvoir augmenter les loyers à chaque renouvellement. Au final, les résultats pour PF Grand Paris sont plutôt satisfaisants : un TOF de 88,5%, un dividende 2019 à +4,8% qui progresse pour la 3^e année consécutive, un prix de la part qui augmente de 3,5% et, côté patrimoine, une valeur des actifs qui croît de 4,1% à périmètre constant.

sitions. Désormais, chaque actif convoité est passé au crible via une grille de 60 critères Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance, les critères ESG. La note obtenue permet de valider ou non l'acquisition et de mettre en place des plans d'action pour définir des objectifs et une trajectoire d'amélioration de l'actif.

Yann Guivarc'h : Soyons clairs ! PERIAL AM

PF GRAND PARIS CIBLE LES MARCHÉS LOCATIFS PROFONDS D'ÎLE-DE-FRANCE

Yann Guivarc'h : PF Grand Paris poursuit son développement en renouvelant progressivement son patrimoine. En 2019, ce sont 26 M€ d'actifs ne correspondant plus à la stratégie de la SCPI qui ont été cédés, permettant d'optimiser qualité et performance du fonds.

L'investissement responsable est au cœur de la stratégie PERIAL AM. Quelle est sa déclinaison à l'échelle des fonds et du groupe ?

Yann Videcoq : Cette approche se traduit très concrètement, pour l'ensemble de nos SCPI, dans la sélection des nouvelles acqui-

a l'ambition de rester leader en matière de développement durable et d'investissement socialement responsable. 2020 devrait ainsi voir la création de deux nouveaux fonds, dont un « bas carbone » qui en plus de travailler à réduire les émissions de ses immeubles, compensera son résiduel d'émissions carbone en investissant dans des projets de compensations volontaires sélectionnés par un partenaire leader du secteur.

Transparence et exemplarité



MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF : ÉRIC COSSERAT, PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE PERIAL, PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT, YANN GUIVARC'H, DIRECTEUR GÉNÉRAL 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

PERIAL Asset Management innove depuis plus de 50 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 trois filiales, PERIAL Asset Management, PERIAL Property 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 collectifs. 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 AM, 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 direc-

tive, dite « AIFM », 2011/61/UE en date du 22 juillet 2014.

Dispositif de contrôle interne de PERIAL AM

PERIAL AM 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, for-

mule 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, aux organes de Direction de PERIAL AM et notamment à la Secrétaire Générale à laquelle il est directement rattaché.

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 porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;

- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des Conseils de Surveillance pour la protection des investisseurs.
- Le dispositif de contrôle interne de PERIAL AM repose sur trois niveaux :**
1. les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles ;
 2. les contrôles permanents de second niveau placés sous la responsabilité du Contrôle Interne ;
 3. les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau exercés de manière indépendante.

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. Votre SCPI mandate divers gestionnaires, au nombre desquels figure PERIAL Property Management pour la gestion technique des immeubles. PERIAL PM gère ainsi, de manière non exclusive, certains des actifs situés en régions parisienne, toulousaine, bordelaise ou nantaise. PERIAL Développement peut effectuer des travaux de construction ou rénovation d'immeubles composant le patrimoine de votre SCPI voire, de manière exceptionnelle, acheter ou vendre des actifs aux SCPI. 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 2019 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Property Management a perçu, en sa qualité de syndic et gérant de divers immeubles détenus par **PF Grand Paris des honoraires d'un montant de 609 404,05 € TTC** pour prestation de gestion technique. Le montant de cette rémunération, correspondant à des conditions de marché, est refacturé aux locataires des immeubles et reste à la charge de PF Grand Paris en cas de vacance.

Des Associés informés

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de vos 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 (bulletin semestriel d'information, PF News chaque trimestre, rapport annuel, site internet). PERIAL AM présente également ses travaux aux Conseils de Surveillance des SCPI qui sont réunis trimestriellement. La note d'information des SCPI, remise lors de la souscription, détaille également leur mode de fonctionnement.

Un contrôle comptable et financier des SCPI

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

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE AU CŒUR DES PRIORITÉS PERIAL

PERIAL est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies, initiative internationale visant à promouvoir l'intégration des enjeux Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans les domaines de l'investissement et de la gestion d'actifs. Avec l'ASPIM, association professionnelle dont PERIAL est membre, le groupe participe également à la création d'un label Investissement Socialement Responsable (ISR) en immobilier. Afin d'ancrer ces engagements au cœur de sa stratégie, PERIAL a élaboré une Charte ad hoc pour chacune des SCPI gérées. Ce déploiement sera réalisé de manière progressive en intégrant les attentes et intérêts de ses parties prenantes sur le long terme.

- promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence ;
 - 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 certifiée ISO 9001

En outre, PERIAL AM s'est engagée, depuis 2001, dans une démarche orientée autour de la qualité. Celle-ci vise la satisfaction des Associés des SCPI PERIAL et celle des locataires des immeubles composant leurs patrimoines. En 2019 encore, l'AFNOR a attribué à PERIAL la certification ISO 9001 norme 2015. Cette norme est fondée sur sept principes de management de la qualité.

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 AM a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrô-

ler 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 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 2019, 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 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 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 AM pour l'exercice 2019 a représenté 5 752 116 € pour un effectif moyen de 80.76 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 136 255,27 € en part variable. Il est précisé que cette rémunération couvre les activités de distribution et gestion pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL AM soit, à ce jour, 3 SCPI, 2 OPCI et 2 mandats séparés. S'ajoute à ce montant, la rémunération allouée aux collaborateurs du groupe PERIAL qui fournissent un support aux équipes de PERIAL AM en matières financière, juridique, de développement durable, technique, fiscale, ressources humaines, marketing et informatique.

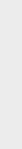
Des informations plus précises sur la politique de rémunération de PERIAL sont disponibles auprès de la société de gestion. www.perial.com/contact/



LE POINT DE VUE DE

M. René Paillusson

CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE - PANTHÈRE PATRIMOINE



Vous êtes Conseiller en Gestion de Patrimoine indépendant. Depuis quand travaillez-vous avec PERIAL Asset Management ?

René Paillusson : C'est en 2006 que j'ai, sur recommandation d'un confrère, eu recours à une SCPI PERIAL AM pour des investissements immobiliers en « collectif ». Depuis, notre collaboration se poursuit.

Quels critères ont motivé votre choix ?

René Paillusson : En premier lieu, nous recherchions des solutions d'investissement en immobilier collectif géré, ce qui était le cas. Nous souhaitions aussi, comme aujourd'hui, des sociétés partenaires à taille humaine, non cotées en bourse pour éviter les à-coups directs et irrationnels liés aux périodes de crises répétitives. Aussi, avec les SCPI PERIAL AM, les encours investis par nos clients bénéficient d'un rendement honorable et pérenne tandis que les capitaux sont parfaitement décorrélés des incertitudes financières. Enfin, le cahier des charges de PERIAL AM, son modèle de gestion et ses services opérationnels sont en parfaite adéquation avec notre ADN basé sur l'indépendance et l'éthique.

Quels sont les profils de vos clients qui investissent dans nos SCPI ?

René Paillusson : Historiquement, une part significative de nos clients était constituée de seniors. Ils souhaitent bénéficier pour leur retraite de rendements suffisants, matérialisés par des revenus fonciers pérennes que génèrent les locations de long terme, via des baux commerciaux ou professionnels. C'est donc à dessein que nous récusons les investissements locatifs d'habitation, plus incertains par nature. Aujourd'hui, ce besoin de sécurisation de l'avenir concerne tout autant de nouvelles générations de clients en activité.

Connaissez-vous l'engagement de PERIAL AM en termes d'investissements responsables ? Cela influe-t-il vos choix ou ceux de vos clients ?

René Paillusson : Pour nous, le choix de PERIAL AM s'est d'abord fait sur la réputation de sérieux dont bénéficiait cette Société de gestion dans notre profession de conseils. Mais, c'est un fait qu'aujourd'hui l'orientation éco-responsables des SCPI PERIAL AM et

plus particulièrement de PFO₂ - leader sur ce marché émergent - devient pour beaucoup un critère de choix décisif.

Qu'attendez-vous de PERIAL AM dans les années à venir ?

René Paillusson : Je souhaite avant tout que les équipes continuent de faire preuve de lucidité face à la croissance exponentielle des collectes de leurs SCPI, et qu'elles restent plus que jamais vigilantes, réactives et proactives.

INTERVIEW DU 27 MARS 2020



Performances responsables

Une réglementation qui conforte la stratégie verte du groupe

Après des mois de consultations dont PERIAL AM a été partie prenante, le Décret Tertiaire paru le **23 juillet 2019** vient préciser les modalités d'application d'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale d'au moins **40 % en 2030**.

Le Décret Tertiaire oblige conjointement bailleurs et preneurs de bâtiments intégrant plus de **1 000 m²** de surfaces à usage tertiaire à **engager des actions d'efficacité énergétique** à l'échelle de chaque actif. Pour atteindre les seuils de réduction fixés par la loi, trois leviers peuvent être activés :

- optimisation de l'exploitation (pilotage de l'éclairage, notamment en fonction de l'occupation du bâtiment) ;
- travaux (amélioration des équipements techniques et du bâti) ;
- sensibilisation des occupants (transformation des comportements).

En 2030, le parc tertiaire français concerné devra avoir diminué de 40% sa consommation énergétique sur tous les usages du bâtiment. **Cette approche valorise les**

performances réelles et non les consommations théoriques, conviction que PERIAL AM partage depuis plus de dix ans.

Le décret est entré en vigueur le **1^{er} octobre 2019** ; l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire vient préciser certaines dispositions.

Les équipes de PERIAL AM sont particulièrement **impliquées dans la rédaction du Décret Tertiaire** et des arrêtés d'application. PERIAL AM siège depuis 2018 au Conseil d'Administration de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), association créée en 2012 et reconnue d'intérêt général, elle-même particulièrement active dans la participation aux réflexions sur ce sujet.

PERIAL AM saisit ces opportunités pour **aligner** en permanence **sa méthodologie de gestion de l'énergie** - notamment certifiée ISO 50 001 dans le cadre de la gestion immobilière de la SCPI PFO₂ - **avec les dispositions détaillées du Décret Tertiaire** et de ses arrêtés d'application, pour l'appliquer à la gestion de tous ses fonds.

Une démarche concrète d'amélioration continue

ÉTUDE DE CAS :

MEUDON (92) - LES MONTALETES

2 rue de Paris - 141 Avenue de Verdun - 92 190 MEUDON	
Typologie	bureaux
Année de construction	2001
Surface Utile	11 378 m ²
Occupation	Multi-locataire
Réglementation Thermique	RT 2000
Niveau	R-2, R+5

En septembre 2018, votre SCPI s'est portée acquéreur à Meudon (92) de l'ensemble immobilier tertiaire « Les Montalets » d'une surface de 11 378 m².

Avec le concours de PERIAL Property Management, PERIAL AM s'est attachée à associer les locataires dans la démarche d'amélioration des performances énergétiques, qui s'est notamment manifestée par la tenue d'un comité vert. L'occasion d'échanger avec les occupants sur les bonnes pratiques et de partager les retours d'expérience de chacune des parties. Un lien de confiance s'est rapidement créé, aboutissant à des économies concrètes dans les charges de l'immeuble.

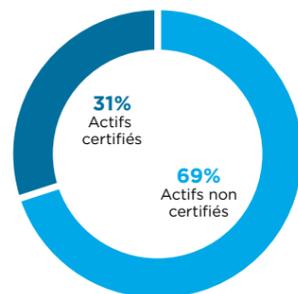
Plusieurs actions ont été mises en place sur cet actif, en particulier :

- Concernant l'éclairage :
 - le remplacement de l'éclairage économe par des éclairages LED ;
 - la reprogrammation des consignes horaires des éclairages parking, associé à un passage progressif en LED.
- Concernant le pilotage des équipements :
 - la programmation des jours fériés et exceptionnels dans la GTB ;
 - la mise en réduit le samedi ;
 - la reprogrammation des consignes GTB de température de chauffage sur l'ensemble du bâtiment.

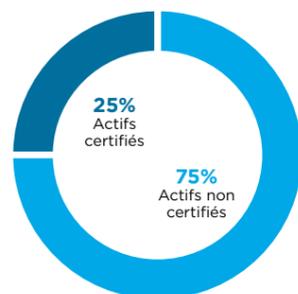
En moins d'un an, c'est une **baisse de 7,9% des consommations d'énergie facturées** qui a été atteinte.

Une stratégie de certification de nos actifs emblématiques

Pour le patrimoine de PF Grand Paris, l'intégralité des immeubles de bureaux d'une surface supérieure à 2000 m² est prise en compte. Par actifs certifiés nous entendons les immeubles certifiés en construction rénovation ET/OU en exploitation. Sur cette base, voici la répartition de certification par fonds en % de la valeur vénale :



2019



2018

ACTIFS CERTIFIÉS 2019 VERSUS 2018

Les politiques de cession de petits actifs et d'investissement "Best in Class", couplées avec une évolution à la hausse des valeurs d'expertise, justifient ces évolutions.

Renouvellement de notre stratégie d'achat d'énergie

PERIAL AM centralise depuis 2015 l'achat d'électricité pour l'ensemble des parties communes et des lots vacants de votre SCPI, suite à la sortie des marchés régulés.

Un nouvel appel d'offres a été mené en septembre 2019 afin de contractualiser de nouveau pour une durée de deux ans l'ensemble des points de livraison d'électricité (parties communes et lots vacants) représentant près de **50 GWh**. Soit une consommation d'électricité équivalente à plus de **10 600 foyers**¹.

OBJECTIFS

- **Sécuriser le prix de l'énergie** alimentant les immeubles ;
- **centraliser la donnée énergétique** et en accroître sa maîtrise ;
- associer pour chaque alimentation une **garantie d'origine renouvelable** qui contribue à l'atteinte de nos objectifs carbone fixés dans notre Plan Climat 2030 à l'échelle du Groupe.

RÉSULTATS

- Une économie financière sur le **prévisionnel** global de près de **3,5%** ;
- une augmentation du pourcentage de flexibilité de notre contrat, en cohérence avec la

politique d'investissement du Groupe. Ce gain **bénéficie directement aux occupants des immeubles**, mais permet également de diminuer le coût des charges en cas de locaux vacants et, par conséquent, de **préserver le rendement du fonds**.

Votre société de gestion a également réaffirmé son choix durable de soutenir la filière française d'énergies renouvelables en couvrant **100% de la consommation d'électricité par des garanties d'origine** auprès du fournisseur ENGIE.

Une démarche d'investissement responsable créatrice de valeurs

PERIAL a formalisé en 2019 une **démarche d'investissement responsable** propre au Groupe, une étape supplémentaire franchie après s'être engagé **en 2016 auprès de l'ASPIM** "en faveur du développement de la gestion ISR", puis d'avoir adhéré aux **Principes de l'Investissement Responsable (PRI)** de l'ONU en 2017.

Cette démarche d'investissement responsable se décline à l'échelle de l'ensemble des fonds gérés par PERIAL AM, tout en prenant en compte les stratégies de gestion de chacun. Un socle commun de critères ESG, définis selon les meilleures pratiques du secteur et **en capitalisant sur plus de dix ans de gestion de fonds PFO**², permet d'analyser la performance de chaque actif dès la phase de pré-acquisition et de la piloter tout au long de sa période de détention².

CRITÈRES ESG PRIS EN COMPTE DANS L'ANALYSE (LISTE NON EXHAUSTIVE)

ENVIRONNEMENT

- Enveloppe du bâtiment
- Chauffage, ventilation, climatisation
- Biodiversité

SOCIAL / SOCIÉTAL

- Accessibilité PMR (Personnes à Mobilité Réduite)
- Service à proximité du site
- Santé et confort des occupants

GOUVERNANCE

- Secteur d'activité des locataires et controverses
- Engagement avec les parties prenantes (ex. annexe environnementale)
- Chaîne de sous-traitance

¹ La consommation moyenne d'électricité en 2016 pour un foyer français est de 4 679 kWh. Par Français, cela représente environ 2300 kWh (environ 7000 kWh si on compte l'industrie).

² Pour en savoir plus : <https://www.groupe-perial.com/actualites/perial-explique-sa-strategie-dinvestissement-responsable>

POURQUOI UNE DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE ?

La démarche d'investissement responsable définie par PERIAL AM vise plusieurs objectifs.

- Analyser la performance d'un actif identifié **en vue d'une acquisition** et assurer que ses caractéristiques (en termes techniques, d'aménagements, de services, de localisation ou encore de locataires et prestataires y intervenant par exemple) sont alignées avec les **engagements de PERIAL AM** et les **stratégies de chaque fonds** ;
- permettre une **approche d'investissement transparente** à la disposition des investisseurs et des épargnants ;
- participer aux **meilleures pratiques de marché** qui permettront à PERIAL AM de répondre aux réglementations à l'échelle nationale et européenne à venir, notamment la taxonomie européenne ;
- **se préparer au label ISR** : PERIAL AM a participé au sein de l'ASPIM à la création du référentiel de labellisation ISR pour les fonds à sous-jacents immobiliers. En effet, le label ISR actuel, disponible depuis 2015, n'est accessible qu'aux fonds à valeur mobilière ;
- **objectiver la corrélation positive entre performance ESG et performance financière** d'un actif : les caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance participent en effet à la valorisation des actifs.

PERIAL AM est convaincu que les **performances ESG** des actifs participent positivement à leur **performance financière** : notre démarche d'investissement responsable nous amène à **connaître parfaitement chaque actif**, identifiant dès l'état initial les leviers d'amélioration de l'empreinte environnementale et des paramètres de confort et de santé. Cette démarche nous amène également à établir une **relation privilégiée avec les locataires** qui sont ensuite plus à même de suivre des comportements vertueux, ce qui est également une source précieuse de **retours d'expérience** pour les généraliser à **l'échelle du patrimoine des fonds**.

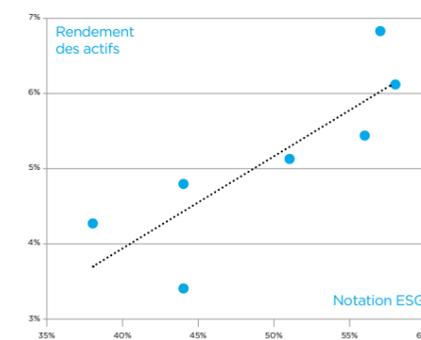
Au-delà de cette approche qualitative, notre démarche d'investissement responsable s'apprécie également de manière quantitative. Il apparaît en effet que la **notation ESG** (selon la grille d'évaluation PERIAL AM) des **actifs acquis en 2019 par les trois SCPI** (hors hôtels) et leur **rende-**



Bagnolet (93) - Sadi Carnot

ment net initial sont bien **corrélés positivement** (cf graphique). Évidemment, de nombreux autres facteurs concourent à la performance financière de l'actif, mais il nous semble primordial de démontrer que notre approche d'investissement responsable y participe également.

CORRÉLATION ESG / RENDEMENT DES ACTIFS ACQUIS EN 2019



Découvrez le Plan Climat PERIAL 2030

Téléchargez-le sur [groupe-perial.com](https://www.groupe-perial.com) : <https://www.groupe-perial.com/actualites/perial-publie-son-plan-climat-2030>
Retrouvez tous les engagements de la SCPI dans le Plan climat PERIAL sur [groupe-perial.com](https://www.groupe-perial.com)

Émissions de CO ₂ /m ² liées aux consommations énergétiques des parties communes et privatives du parc immobilier par rapport à 2015	- 60%
Émissions de CO ₂ /m ² liées aux opérations de rénovation par rapport aux standards du secteur	- 10%
Parties prenantes (locataires, prestataires, ...) engagées dans notre démarche	100%
Immeubles gérés représentés dans la cartographie des risques climatiques	100%

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 : 9 rue Jadin - 75017 Paris
Agrément AMF n°GP 07000034
775 696 446 RCS PARIS

DIRECTION

Président
Monsieur Éric COSSERAT
Directeur Général
Monsieur Yann GUIVARC'H

INFORMATION

Madame Céline MICHEL
Responsable services clients
Tél. : 01 56 43 11 11
E-mail : infos@perial.com

CO-COMMISSAIRES AUX COMPTES

COGETEC
SECA FOREZ
Co-commissaires aux comptes titulaires
FINEXSIS AUDIT
Laurent BECUWE
Co-commissaires aux comptes suppléants

PF Grand Paris

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable
Siège social : 9 rue Jadin - 75017 Paris
Visa AMF n°17-39 du 05/09/2017
784 826 257 RCS PARIS

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert Immobilier

Société Crédit Foncier Expertise

Commissaire aux comptes

B&M Conseils
Commissaire aux comptes titulaire
Monsieur Bernard LABOUESSE
Commissaire aux comptes suppléant

Capital maximum statutaire

600 000 000 euros

Conseil de surveillance

PRÉSIDENTE

Société ISIS, Madame Dany PONTABRY

VICE-PRÉSIDENT

Monsieur Marc GENDRONNEAU

MEMBRES

AVIVA VIE, représentée par
Monsieur Benoit POZZO DI BORGIO
AXA France Vie, représentée par
Monsieur Aldric VIOT
Monsieur Fabrice BONGIOVANNI
MANDDCIE, représentée par
Monsieur Hugues MISSONNIER
Monsieur Jean PITOIS
SPIRICA, représentée par
Monsieur Daniel COLLIGNON
Monsieur Damien VANHOUTTE

RENOUVELLEMENT

DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

3 postes à pourvoir

MEMBRES DONT LES MANDATS

PRENNENT FIN

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

NOMBRE DE CANDIDATS

11 (dont ceux dont le mandat prend fin)

RÉMUNÉRATION

DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

15 000 euros annuels (inchangé)

RAPPORT DE GESTION

Lerain-Perret (92) - Le Wilson

Le point sur l'actualité & l'environnement économique

Une économie française robuste face au ralentissement mondial, mais dans l'incertitude face à l'épidémie.

Au quatrième trimestre 2019, l'activité s'est contractée de 0,1%. Sur l'ensemble de l'année écoulée, le PIB n'a progressé que de 1,2%, après 1,7% en 2018. Ce recul observé sur le dernier trimestre résulte principalement des mouvements de grève contre la réforme des retraites.

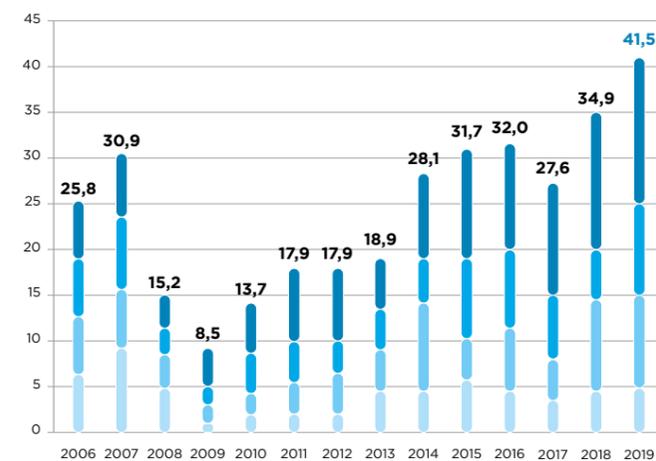
Mais la croissance française a plutôt mieux résisté en 2019 que celle des autres pays européens. Après une année 2019 difficile pour la croissance mondiale, les nouvelles perspectives pour 2020 sont, à l'heure où nous écrivons ces lignes, très difficiles à anticiper et risquent d'être inférieures à celles de l'année précédente à cause de l'impact réel de l'épidémie du COVID-19. Celui-ci reste encore difficilement quantifiable car beaucoup d'incertitudes pèsent sur la conjoncture actuelle. Néanmoins, tant les différentes États

que les banques centrales ont promis d'apporter tout le soutien nécessaire pour en limiter les effets.

2019, Un nouveau record historique pour le marché de l'investissement en France

41,5 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise pendant l'année 2019, soit une hausse de 19% par rapport à 2018. Un nouveau record.

Si les bureaux ont enregistré à nouveau une



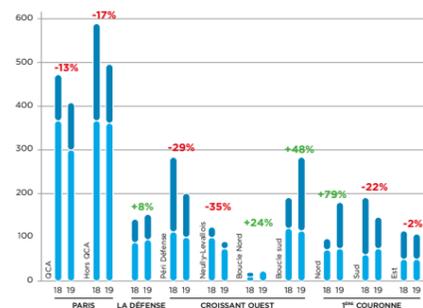
très bonne année et restent la classe d'actifs la plus convoitée (61% du total des montants investis), ce sont bien les autres classes d'actifs qui ont largement profité de la bonne dynamique du secteur immobilier, le contexte économique actuel incitant les investisseurs à élargir leur périmètre de recherche en diversifiant leurs investissements.

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

● T1 ● T2 ● T3 ● T4

Source : BNP Paribas Real Estate

Une demande placée limitée par l'offre disponible



TRANSACTIONS BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE (en milliers de m²)

Source : BNP Paribas Real Estate

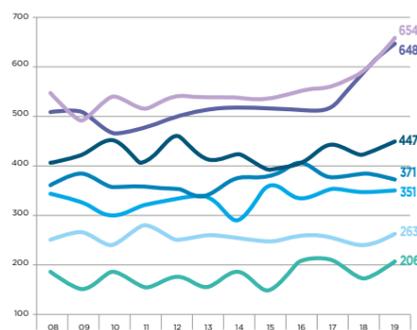
On observe une baisse des prises à bail de 10% sur un an, avec un volume de près de 2,3 millions de m² commercialisés. Ce repli est principalement dû au créneau des grandes surfaces (> 5000m²) et au manque d'offre disponible. Ce niveau place néanmoins l'année 2019 dans la moyenne décennale.

Paris est pénalisé par son manque d'offre avec -13% pour le QCA tandis que l'on note de belles progressions pour certains secteurs d'Île-de-France comme la 1ère couronne Nord (+79%) ou la boucle Sud (+48%).

Le taux de vacance poursuit sa baisse en Île-de-France pour s'établir à 5% fin 2019, alors que la capitale affiche toujours un taux historiquement bas de 2,2%. Le manque d'offre parisienne engendre de nouveau une forte hausse des loyers faciaux moyens sur les immeubles de seconde main.

Ce phénomène confirme, une fois encore, la pertinence de notre stratégie axée sur l'investissement sur le marché des bureaux en Île-de-France, marché dont les fondamentaux sont solides.

Bureaux IDF	T4 2017	T4 2018	T4 2019	Tendance 19/18
Paris QCA	3,05	3,00	2,80	↘
Paris hors QCA	3,40	3,25	3,10	↘
La Défense	4,10	4,00	4,00	→
Croissant Ouest	3,25	3,25	3,25	→
1ère couronne	4,05	3,80	3,80	→
2nde couronne	5,20	5,20	4,85	↘



LOYER FACIAL MOYEN SECONDE MAIN SUR 12 MOIS

Source : BNP Paribas Real Estate

LE MARCHÉ DES PARTS SCPI (Chiffres IEIF 2019)

Collecte brute SCPI Immobilier d'Entreprise
9,5 milliards d'€ (+50% par rapport à 2018)

Collecte nette SCPI Immobilier d'Entreprise
8,5 milliards d'€ (+70% par rapport à 2018)

Capitalisation SCPI Immobilier d'Entreprise
61 milliards d'€ (+18% par rapport à 2018)

Une collecte en forte hausse pour les SCPI

L'année 2019 a connu des montants de collecte records pour les SCPI Immobilier d'Entreprise. En effet, la limitation de l'accès aux fonds euros par les assurances-vie, la chute des marchés boursiers et l'attrac-

tivité du couple rendement/risque de l'immobilier ont convaincu de nombreux épargnants à investir dans les SCPI. Dans cette période de forte collecte, nous restons vigilants et nous sommes convaincus que la clé d'une gestion performante est d'optimiser au mieux l'adéquation collecte/investissement en continuant comme nous le faisons depuis maintenant 3 ans, d'être systématiquement en avance dans nos investissements par rapport à l'épargne collectée.

Cependant, il est à noter que nous ne mesurons pas encore significativement l'impact que provoquera dans la durée l'épidémie du COVID-19 sur la sphère économique et financière. Alors que les marchés boursiers connaissent une chute spectaculaire, l'immobilier réagit de manière progressive et est, par nature, une classe d'actifs moins volatile qui joue souvent le rôle de valeur refuge. Nous restons donc particulièrement attentifs à toutes les évolutions pour pouvoir anticiper au mieux celles du marché.

Crise sanitaire du Covid-19, évolution de notre stratégie

Nous restons vigilants quant à l'incertitude liée à l'épidémie du COVID-19 qui pèse sur l'économie mondiale. Les équipes de PERIAL Asset Management mettent tout en œuvre pour limiter les impacts négatifs qui pourraient se répercuter sur le résultat de votre SCPI et pour anticiper les éventuels aléas à venir dans l'objectif de délivrer la meilleure performance aux porteurs de parts.

LE POINT DE VUE DE

M. Hughes M.

RETRAITÉ - 70 ANS - MARIÉ - 3 ENFANTS - ASSOCIÉ PERIAL AM DEPUIS MAI 2011

Vous êtes Associé PERIAL Asset Management depuis plusieurs années. Pouvez-vous nous dire de quelles SCPI et pourquoi ?

Hughes M. : À ce jour, je suis Associé des 3 SCPI existantes : PF Grand Paris, PFO et PFO2. Pour ce type d'investissement, je privilégie la diversification des supports et des gestionnaires, à l'image de ce que je fais pour les portefeuilles boursiers. C'est ce principe de bonne gestion qui me fait aussi apprécier les profils différenciés des SCPI PERIAL AM : PF Grand Paris centrée sur l'Île-de-France, PFO qui se développe au niveau européen et PFO2, toujours à la pointe des stratégies responsables et durables.

À quels besoins spécifiques ces investissements répondent-ils ?

Hughes M. : J'ai réalisé très tôt l'importance de l'épargne pour sécuriser l'avenir, mais c'est plus tardivement, il y a une dizaine d'années, que j'ai investi dans les SCPI PERIAL AM. L'objectif : disposer d'un revenu foncier régulier pour améliorer ma retraite - ce que des placements boursiers n'offrent pas systématiquement - tout en bénéficiant à terme de potentielles plus-values. Ajoutons que les SCPI répondent aussi à mon « obsession » de



confiance en procédant à mes premières acquisitions et j'ai moi-même, par la suite, été régulièrement prescripteur de ces supports auprès de mes amis.

Connaissez-vous notre engagement en termes d'investissements responsables ? Cela a-t-il influé votre choix ?

Hughes M. : Oui. « Investir responsable » est un critère auquel je suis sensible s'il reste conjugué à celui de la rentabilité. En ce sens, j'apprécie la démarche de PERIAL AM car elle est à la fois bénéfique pour l'environnement, pour les locataires qui réduisent leurs coûts de fonctionnement et pour nous, les propriétaires, qui bénéficions d'un patrimoine valorisé.

Qu'attendez-vous de votre société de gestion dans les années ou les jours à venir ?

Hughes M. : Au vu de l'actualité immédiate, j'attends de PERIAL AM une vraie transparence et, s'il devait y avoir une baisse de revenus temporaire, une utilisation raisonnable des reports à nouveau pour la compenser autant que faire se peut.

Votre premier contact avec PERIAL Asset Management ?

Hughes M. : Mon frère avait acquis, bien avant moi, des parts de SCPI PERIAL AM et m'en disait le plus grand bien. Je lui ai donc fait

INTERVIEW RÉALISÉE LE 24 MARS 2020

LES PERFORMANCES FINANCIÈRES 2019

DIVIDENDE 2019
22,00 € / part

Puteaux-La Défense (92) - Village 2

RENDEMENT 2019
4,38%

Le rendement correspond au DVM qui est un indicateur de performance. Il s'agit du ratio entre le dividende brut distribué par part et le prix moyen de la part sur l'année.

TRI 15 ANS
9,04%

Le Taux de Rendement Interne est un indicateur qui renseigne sur la performance globale : il prend en compte les revenus distribués et l'évolution du prix de la part. Il correspond au taux de rentabilité annualisé sur une période donnée.

PRIX DE LA PART | **ÉPARGNANTS**
510 € | **16 603**

CAPITALISATION
790 908 510 €

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2019
Nombre de parts	1 550 801
Prix de la part au 01/01	492 €
Prix de la part au 31/12	510 €
Prix de retrait au 31/12	461,55 €
Montant annuel des transactions sur le marché	119 426 208 €
Nombre de parts échangées	237 991
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	501,75 €
VPM (Variation du prix moyen de la part)	5,21%

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12



Une année de collecte historique pour PF Grand Paris

Après une année 2018 exceptionnelle, 2019 a enregistré une collecte de capitaux record pour votre SCPI. Depuis la réouverture de son capital en octobre 2017, PFGP a collecté plus de **250 M€**, permettant d'investir près de **340 M€** dans de nouvelles opportunités d'investissement offertes par le marché de l'immobilier d'entreprise, très porteur aujourd'hui. Cette bonne dynamique confirme la pertinence de notre stratégie d'investissement centrée sur le projet du Grand Paris et suscite l'intérêt de nombreux épargnants à la recherche du meilleur couple rendement/risque.

Au total, **119 M€** ont été collectés sur l'année 2019, permettant d'investir près de **105 M€** d'actifs situés en Île de France pour un rendement moyen total de **5,1%**. Ces acquisitions se décomposent en **73 M€** répartis sur trois actifs de bureaux ainsi que **32 M€** au travers de l'acquisition de la SCI Horizon Défense. Ces investissements ont été possibles grâce à **93 M€** de collecte nette, **22 M€** résultant du produit des arbitrages et **31 M€**

de financements bancaires, le but étant de pouvoir investir par anticipation des capitaux collectés et de bénéficier de l'effet de levier positif lié à un contexte de taux historiquement bas.

Sur cette bonne lancée, la valeur de la part a d'ailleurs été revalorisée au cours de l'année 2019 à **510 €** contre **492 €** précédemment pour prendre en compte l'appréciation du patrimoine sous-jacent, soit une revalorisation de **3,7%** et de **8,7%** sur 2 ans.

Dans ces conditions, le résultat comptable par part en jouissance s'établit à **24,22 €** contre **24,02 €** en 2018, soit une augmentation d'environ **1%**. Ces bons résultats ont permis d'augmenter la distribution à **22 €** par part en jouissance contre **21 €** l'année dernière, soit une augmentation de près de **5%**. Le résultat courant permet d'honorer en totalité la distribution et a un impact très positif sur le compte de report à nouveau qui s'élève à **6,52 €**, équivalant à 108 jours par part en jouissance contre **4,92 €** à fin 2018. Au final, PERIAL vous a délivré pour PFGP une performance totale de **9,3%** en 2018 et de **8%** en 2019. Ces excellents résultats

signent la capacité de notre société de gestion à s'adapter et à créer durablement de la performance, et ce dans un contexte de marché hors du commun où les prix de l'immobilier et les valeurs locatives continuent de grimper.

Les équipes de PERIAL Asset Management se sont parallèlement mobilisées tout au long de l'année pour atteindre un Taux d'Occupation Financier de **88,5%** à fin 2019.

Perspectives 2020

Dans l'année qui vient nous continuerons à investir dans des immeubles de bureaux situés sur le marché d'Île-de-France en profitant des opportunités offertes par la dynamique du Grand Paris. Nous continuerons également à mettre en œuvre notre stratégie d'arbitrage qui consiste à vendre essentiellement les actifs situés hors de la région parisienne.

À l'heure où nous écrivons ces lignes la France et le monde sont touchés par le Coronavirus, une crise inédite dont il est très difficile d'anticiper les effets. L'impact princi-

pal est lié à l'incertitude sur la collecte des loyers du 2e trimestre. Néanmoins PF Grand Paris dispose de fondamentaux solides pour affronter cette crise qui s'annonce. Elle est tout d'abord sur une très bonne dynamique depuis plusieurs années avec des hausses régulières de ses dividendes et de sa valeur de part. Elle dispose par ailleurs d'un report à nouveau significatif qui pourra lui permettre de compenser d'éventuels baisses de loyer. Enfin sa taille importante, la granularité de ses revenus et sa stratégie centrée sur l'investissement dans des immeubles de bureaux situés en Île de France, premier marché de bureaux européen, nous semblent être des facteurs importants de résilience face aux incertitudes de la situation à venir.

Évènement post clôture

Les états financiers présentés dans ce rapport ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. Les activités ont commencé à être affectées par COVID-19 au premier trimestre 2020 et nous pouvons nous attendre à un impact négatif sur les états financiers de la société en 2020. Compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, la société n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. A la date d'arrêté des comptes par la société de gestion des états financiers 2019 de l'entité, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

Situation des placements

FINANCEMENTS

Deux financements long terme pour un montant total de **31 M€**, y compris celui contracté par le biais de la SCI Horizon Défense, ont été mis en place cette année avec LCL et La Banque Postale. 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. 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 PFGP s'établit à **1,35%**. Au 31 décembre 2019, le niveau d'endettement global de la SCPI est de **18,9%**, ce qui nous permet d'amé-

NOUS CONTINUERONS À INVESTIR DANS DES IMMEUBLES SITUÉS SUR LE MARCHÉ D'ÎLE-DE-FRANCE

liorer le rendement distribué tout en conservant un niveau de risque limité.

CESSIONS

Les ventes sur l'exercice 2019 ont représenté la somme de **21 553 855 €** net vendeur.

Situation locative

QUELQUES CHIFFRES ET INFORMATIONS CLÉS

PF Grand Paris	
Surface	292 756 m ²
Nbre immeubles	122
Nbre locataires	519
TOF* au 4T 2019	88,5%

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 2019, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de :

842 986 282 € (751 730 176 € en 2018).

La variation globale des valeurs d'expertise par rapport à 2018 est de **+11%** et de **+4%** à périmètre constant. Globalement les valeurs d'expertise des immeubles de PF Grand Paris progressent davantage à Paris (**+ 6,4%**) et en Région Parisienne (**+3,7%**), 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, les immeubles vacants étant à nouveau sanctionnés par les experts immobiliers.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Les loyers et produits annexes se sont élevés à **46 481 735 €** contre **42 997 575 €** en 2018. Les produits de trésorerie se sont élevés à

25 854 € contre **2 518 €** en 2018.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **33 176 875 €** contre **28 795 448 €** en 2018.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

Bénéfice de l'exercice : **33 176 875 €**
Report à nouveau antérieur : **+ 5 895 265 €**
Soit : **= 39 072 140 €**

Nous vous proposons :

- De fixer le dividende de l'exercice au montant des comptes déjà versés, soit **30 139 186 €**
- D'affecter au report à nouveau le solde de **8 932 954 €**

Le revenu par part en pleine jouissance s'élève ainsi à **24,22 €** et le dividende à **22,00 €** par part.

Le report à nouveau représente **6,52 €** par part en pleine jouissance, soit **108 jours** de distribution.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit à **4,38%** pour 2019.

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 2019, PFGP a bénéficié de l'intérêt des investisseurs pour son positionnement différenciant. Elle a ainsi créé **237 991** nouvelles parts pour **119 411 808 €**.

Sur la même période, **57 797** parts ont fait l'objet d'un retrait.

La valeur de réalisation s'établit à **466,63 €** par part tandis que la valeur de reconstitution atteint **570,52 €** par part.

* 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 loué.

Évolution du capital (en € HT)

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⁾
2015	176 026 806		1 150 502	14 377		425,51*
2016	176 026 806		1 150 502	14 266		426,67*
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

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 01/01	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération HT de la gérance sur les cessions
2015	22 874	1,99%	329	NS	-
2016	23 274	2,02%	111	NS	-
2017	27 612	2,40%		NS	-
2018	46 878	3,92%		NS	-
2019	57 797	4,22%		NS	-

Informations sur les délais de paiement (en € HT)

En application de l'article D.441-4 du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant, la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Échéances J1	Échéances J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances au-delà de J+90	Hors Échéances*	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2019							
Fournisseurs	3 936 299	-38 785				118	3 939 600
Fournisseurs d'immobilisations						250 961	212 176
Total à payer	3 936 299	-38 785	-	-	-	251 079	4 151 776
Échéances au 31/12/2018							
Fournisseurs	1 422 068					7 384	1 429 452
Fournisseurs d'immobilisations	5 824					252 110	257 934
Total à payer	1 427 892	-	-	-	-	259 494	1 687 386

* Séquestres, Retenues de garanties...

Tableau d'affectation des résultats au 31/12/2019

Périodes	Total	Par part	Par part en pleine jouissance
Bénéfice au 31/12/2019	33 176 874,84	21,39	24,22
Report à nouveau au 01/01/2019	5 895 265,12	3,80	4,30
RÉSULTAT DISTRIBUABLE AU 31/12/2019	39 072 139,96	25,19	28,52
Acomptes sur dividendes au 31/12/2019	30 139 185,71	19,43	22,00
distribut +Values s/cessions imm au 31/12/2019		-	
REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2019	8 932 954,25	5,76	6,52
En nombre de jours		95,57	108,18
Dividende / Bénéfice	90,84%		

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices pour une part en pleine jouissance (en € HT)

	2015 (€)	% du total des revenus	2016 (€)	% du total des revenus	2017 (€)	% du total des revenus	2018 (€)	% du total des revenus	2019 (€)	% du total des revenus
REVENUS (1)										
- Recettes locatives brutes	31,86	96,75	31,64	97,87	31,43	98,56	35,46	98,64	33,61	94,86
- Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,11	0,33	0,01	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,06
- Produits divers *	0,96	2,92	0,68	2,11	0,46	1,44	0,49	1,36	1,80	5,08
TOTAL REVENUS	32,93	100,00	32,33	100,00	31,89	100,00	35,95	100,00	35,43	100,00
CHARGES (1)										
- Commission de gestion	3,17	9,63	3,19	9,87	3,12	9,78	3,53	9,80	3,34	9,43
- Autres frais de gestion	2,41	7,32	2,50	7,77	1,50	4,74	1,78	4,94	1,47	4,15
- Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,85	11,70	5,03	15,55	1,76	5,51	0,63	1,74	1,87	5,28
- Charges locatives non récupérables	3,15	9,58	3,18	9,83	3,56	11,15	3,84	10,71	3,43	9,68
Sous total charges externes	12,58	38,22	13,90	43,01	9,94	31,19	9,78	27,19	10,11	28,54
Amortissements nets										
- Patrimoine					0,02 €	1,13	0,05	0,13	0,05	0,14
- Autres										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- Travaux	-0,36	-1,09	-1,36	-4,22	0,95	2,97	1,89	5,28	0,74	2,09
- Autres	-0,16	-0,46	0,13	0,41	0,04	0,14	0,20	0,57	0,31	0,87
Sous total charges internes	-0,52	-1,55	-1,23	-3,80	1,01	4,23	2,14	5,97	1,10	3,10
TOTAL CHARGES	12,06	36,67	12,67	39,21	10,95	35,42	11,92	33,17	11,21	31,64
RÉSULTAT COURANT	20,87	63,33	19,66	60,79	20,94	64,59	24,02	66,83	24,22	68,36
- Variation report à nouveau	-0,63	-1,91	-0,34	-1,08	0,95	2,95	3,09	8,59	2,22	8,59
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	21,50	65,24	20,00	61,87	20,00	62,72	21,00	58,42	22,00	62,09
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	21,42	65,05	20,00	61,87	20,00	62,72	21,00	58,42	22,00	62,09

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. - ⁽²⁾ Dotations de l'exercice diminuées des reprises. - * dont quote part des produits des participations contrôlées soit : 1,41 € /part

Évolution du prix de la part (en € HT)

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01*	416,26	425,51	426,67	469,00	492,00
Dividende versé au titre de l'année	21,50	20,00	20,00	21,00	22,00
Rentabilité de la part (DVM) en % ⁽¹⁾	5,21%	4,76%	4,35%	4,40%	4,38%
Report à nouveau cumulé par part	2,74	2,39	1,90	4,30	5,76

* Prix acquéreur frais inclus - ⁽¹⁾ Dividende versé au titre de l'année, rapporté au prix moyen acquéreur constaté sur la même année

Emploi des fonds (en € HT)

	Total 31/12/18*	Variations 2019	Total 31/12/19
Fonds collectés	574 342 067	92 886 415	667 228 483
+ Cessions d'immeubles	189 657 831	21 553 855	211 211 685
+ Divers (Emprunt)	121 808 000	6 376 000	128 184 000
- Commission de souscription	38 342 259	13 613 164	51 955 423
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	845 329 538	86 538 902	931 868 440
- Frais d'acquisition (non récupérables)	0	0	0
- Divers	28 727 680	5 011 197	33 738 877
= Sommes restant à investir	- 24 515 659	15 653 006	-10 938 572

* Depuis l'origine de la société.

Focus acquisitions 2019

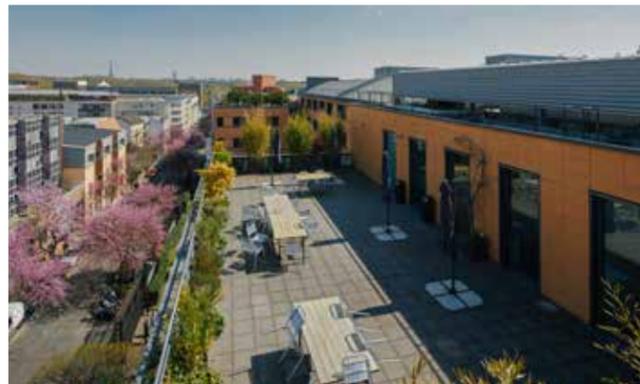


ANTHONY (92) *Anthony Parc - 1*

Mot du gérant :

« Cette acquisition répond au souhait de nous positionner dans des zones tertiaires établies, déjà bien connectées et desservies, et dont l'attractivité va être renforcée avec le déploiement du Grand Paris Express. L'immeuble, qui est totalement loué, offre par ailleurs une bonne mutualisation du risque locatif et un rendement attractif pour nos SCPI ».

DATE D'ACQUISITION	Juin 2019
PRIX D'ACQUISITION	82 M€ (dont 33 M€ par PF Grand Paris)
DESCRIPTION	Détention à 60% par PFO ₂ et 40% par PFGP Immeuble de bureaux 404 places de parking Labellisé BREEAM « exploitation » very good Certifié HQE Exploitation
SURFACE	18 826 m ²
LOCATAIRES	Entièrement loué à 10 locataires



SURESNES (92) *Horizon Défense*

Mot du Gérant :

« Cette acquisition nous permet de prendre position sur le marché dynamique de la Péri-Défense, au sein d'un parc de bureaux de plus de 400 000 m² constituant un pôle tertiaire à part entière, et assurant la jonction entre les marchés de Paris Centre Ouest, La Défense et la boucle Sud. Cet immeuble offre une bonne mutualisation du risque locatif et un rendement attractif pour nos SCPI ».

DATE D'ACQUISITION	Avril 2019
PRIX D'ACQUISITION	81 M€ (dont 32 M€ pour PF Grand Paris)
DESCRIPTION	Détention à 60% par PFO ₂ et 40% par PFGP Immeuble de bureaux 318 place de parking
SURFACE	16 015 m ²
LOCATAIRES	Entièrement loué à 9 locataires



Focus restructuration 2019

Avec méthode, les équipes de PERIAL Asset Management suivent les projections d'investissements et de Provisions pour Gros Entretien (PGE). Un exercice de mise à jour du Plan Pluriannuel de Travaux a été réalisé afin de maintenir une projection sur les cinq prochaines années. Le niveau maîtrisé de charges de l'année 2019 reflète également les résultats des appels d'offres relatifs à la maintenance technique menés en 2018. Les exigences des nouveaux contrats et la qualité des prestataires qui nous accompagnent permettent d'orienter une partie des dépenses vers des opérations de maintenance prédictive.

Les chiffres

En 2019, environ 1 018 289 € HT au titre de travaux pour entretien, et près de 4 011 714 € HT de travaux d'investissement ont été engagés sur PF Grand Paris.

Comment comprendre ces chiffres ? Le premier qualifie le montant des charges dépensées en 2019 afin de maintenir le patrimoine (environ 0,2 % de la valeur d'expertise des actifs du fonds).

Le second comprend les investissements réalisés en 2019 sur l'ensemble des actifs de PF Grand Paris et visent à valoriser ainsi le patrimoine (environ 0,7% de la valeur d'expertise des actifs du fonds).

Focus restructuration 2019

LEVALLOIS-PERRET - LE WILSON

Ce site a été acquis par PF Grand Paris en 2012, en indivision avec PFO₂.

Il s'agit d'un bâtiment de 11 800 m², de bureaux essentiellement, situé au centre de Levallois-Perret.

Suite au départ d'un locataire, un projet ambitieux a été initié sur les 965m² libérés pour répondre aux standards du marché.

Après la restructuration du RIE en 2018, la rénovation des bureaux s'inscrit dans un projet global visant à rendre cohérent l'intégralité de l'immeuble.

Plusieurs mois d'études ont été nécessaires pour fiabiliser un planning de travaux réduit aux mois de juin à septembre.

En amont des futures obligations du décret

tertiaire, un cahier des charges technique a été établi pour améliorer l'efficacité énergétique des locaux objets des travaux.

Ainsi, ont été intégrés au projet :

- l'installation d'un système VRV réversible ;
- la régulation du plateau par pilotage ;
- l'optimisation de l'éclairage.

Dès 2020, l'équipe du Développement Durable de PERIAL AM s'assurera de la parfaite adéquation entre l'optimisation théorique et la réalité de la consommation.

CHIFFRES CLÉS

Budget de travaux	≈ 500 k€ HT
Surface du projet	965 m ²
Début des travaux	juin 2019
Fin des travaux	septembre 2019



LE POINT DE VUE DE

Mme Valérie Fourthies

VEOLIA - DIRECTRICE DE L'IMMOBILIER FRANCE - LOCATAIRE À SAINT-MAURICE DEPUIS 2014

VEOLIA France est locataire d'un immeuble PERIAL à Saint-Maurice. Pouvez-vous, en introduction, nous présenter son secteur d'activité ?

Valérie Fourthies : Le Groupe VEOLIA conçoit et déploie des solutions pour la gestion de l'eau, des déchets et de l'énergie, sur les cinq continents.

PERIAL a fait l'acquisition de cet immeuble en 2014. Comment se passe la collaboration avec ce « nouveau » propriétaire ?

Valérie Fourthies : Depuis 2014, et l'arrivée de PERIAL, la collaboration s'est toujours bien passée et tous les sujets sont abordés lorsque nécessaire. Il est vrai que, jusqu'ici, toutes les obligations contractuelles ont été définies avec l'ancien propriétaire. Mais, avec l'année prochaine arrive une nouvelle échéance. L'heure est aux échanges avec les équipes PERIAL Asset Management pour définir les modalités et conditions de la prolongation du contrat. Nous espérons bien sûr arriver à un accord satisfaisant pour tout le monde.

Quelles sont vos attentes vis-à-vis de votre bailleur ?

Valérie Fourthies : Nous comptons avant tout sur sa réactivité et sa capacité à être un vrai partenaire.

Culturellement, VEOLIA est un locataire fidèle et de longue durée. Mais cela implique que nos propriétaires – parmi lesquels PERIAL – soient prêts à nous accompagner sur ce long terme. En participant, par exemple, financièrement et techniquement à des travaux de rénovation pour adapter les immeubles aux nouveaux usages, des travaux parfois lourds. Ou en nous aidant, si besoin, à trouver des sociétés pour une sous-location lorsque notre organisation nous contraint à laisser une partie des surfaces inoccupée.

Que pensez-vous de l'engagement de PERIAL Asset Management en matière de développement durable ?

Valérie Fourthies : Nous y sommes sensibles, bien sûr. Le développement durable est au cœur même de nos métiers. Aussi, dans les immeubles que nous occupons, nous activons d'emblée des dispositifs durables chaque fois que possible (collecte des déchets, zéro plastique, fin du plastique à usage unique, etc.).



Quelles sont vos perspectives de collaboration avec PERIAL ?

Valérie Fourthies : Concernant notre site de Saint Maurice, le bail arrive à échéance en juin 2021. Nous souhaitons conserver cette implantation. Aussi notre objectif immédiat est de travailler ensemble sur les conditions de renouvellement de ce bail et sur les travaux de rénovation à réaliser car l'immeuble Le Dufy date des années 80. C'est tout l'objet de nos discussions.

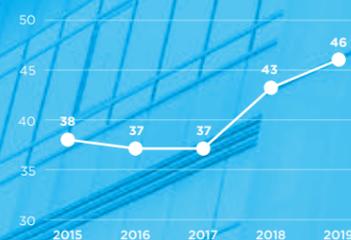
INTERVIEW RÉALISÉE LE 30 MARS 2020

Elancourt (78) - Baropius

LES PERFORMANCES IMMOBILIERES 2019

4
ACQUISITIONS D'IMMEUBLES EN 2019.

REVENUS LOCATIFS (EN M €)



IMMEUBLES

122

LOCATAIRES

519

SURFACE

293 000 M²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

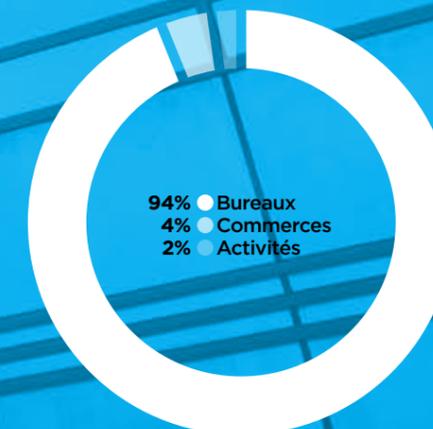
88,5%

VALEUR D'EXPERTISE

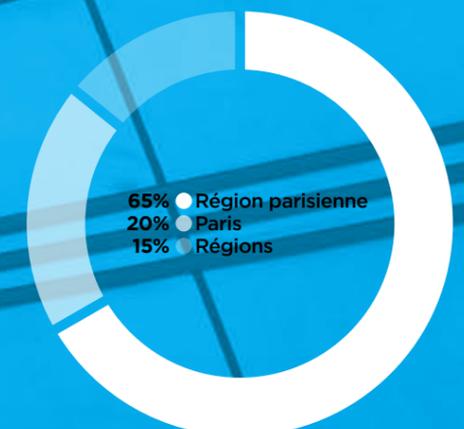
842 986 282 €

COMPOSITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



Mesdames, Messieurs, cher(e)s Associé(e)s de PF Grand Paris

Conformément aux statuts de notre société et aux dispositions légales, et en ma qualité de Présidente de votre Conseil de Surveillance, je vous présente, au nom de l'ensemble de votre Conseil, notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2019.

Le patrimoine social

La collecte de l'année 2019 a permis à notre SCPI de bénéficier d'une augmentation de son capital de 16,65% par rapport à la fin de l'exercice 2018.

Notre SCPI a légèrement augmenté sa superficie de bâtiments au cours de l'exercice 2019, la valeur d'expertise du patrimoine de la société ressort à 881 921 333 € contre 751 730 176 € en 2018, faisant apparaître une augmentation de 17,31%.

Ces acquisitions sont principalement situées en péri-Défense et dans la 2^{ème} couronne Sud de Paris, proches des transports actuels et de ceux du futur Grand Paris Express, mais aussi à proximité des établissements scolaires et des pôles d'emploi, tout en respectant la nature et la transition énergétique.

Les investissements et les arbitrages effectués ont permis, avec les relocations, de porter à 86,05% le taux d'occupation moyen à fin 2019.

Valeur et marché des parts sociales

Nous constatons que la valeur de souscription de la part a été portée à 510 € le 1^{er} mars 2020, soit un accroissement de 3,66%, alors que la valeur de reconstitution s'établit à 884 763 910,23€ au 31 décembre, soit 570,52 € par part.

La part offre un rendement de 4,31% sur la base des revenus distribués en 2019.

Résultat et dividendes

Le montant des loyers facturés en 2019, qui ressort à 46 048 708,93€ pour 42 500 504,28 € en 2018, a augmenté de 8,35% compte tenu des acquisitions réalisées.

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 33 176 874,84 € contre 28 795 448,01 € en 2018. Le résultat est donc en augmentation de 15,22%. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera de 22 € par part en jouissance sur l'année entière, soit une hausse de 4,80%.

Le report à nouveau représente 96 jours de résultat annuel.

Conclusion

Nous restons attentifs aux arbitrages de la société de gestion pour maintenir le niveau du taux d'occupation de notre parc immobilier.

Le Conseil de Surveillance remercie les représentants de la société de gestion pour l'obtention de la Victoire d'Or pour notre SCPI, et le Commissaire aux Comptes pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission.

Enfin, tous les documents qui vous sont ici présentés nous ont été remis au préalable par la gérance et n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité, sachant que nous avons obtenu toutes les informations qui pouvaient nous être nécessaires de la part de la société de gestion et recueilli les avis du Commissaire aux Comptes.

Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions ordinaires soumises au vote de l'Assemblée Générale.

À l'issue de cet exercice, vous devez procéder au renouvellement de 3 membres du Conseil de Surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à notre SCPI et leur engagement à nous représenter auprès de la société de gestion.

DANY PONTABRY
PRÉSIDENTE
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 4 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 estimées des immobilisations

locatives » (II) de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » 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, 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 indépendant.

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. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

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

événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 30 avril 2020

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

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PF Grand Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI PF GRAND PARIS et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention et engagement conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Paris, le 30 avril 2020

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

État du patrimoine (en € HT)

	31/12/19		31/12/18	
	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	+	684 165 008,85	813 446 333,00	633 605 091,58
Immobilisations en cours	+	604 483,54		589 177,34
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			
Gros entretiens / à répartir sur plusieurs exercices	-	9 364 477,55		8 461 255,24
Provisions pour risques et charges	-			
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+	29 017 556,20	29 539 949,49	16 725 523,91
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-			-
Provisions pour risques et charges	+			-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)		704 422 571,04	842 986 282,49	642 458 537,59
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	+			
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-			
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	3 458 253,68	3 458 253,68	
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)		3 458 253,68	3 458 253,68	-
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...)	+	199 246,50	199 246,50	199 149,73
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-			
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	13 031 119,24	13 031 119,24	11 011 518,75
Autres créances	+	28 638 331,23	28 638 331,23	25 658 494,54
Provisions pour dépréciation des créances	-	1 609 315,90	1 609 315,90	1 221 273,16
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+			
Fonds de remboursement	+			
Autres disponibilités	+	19 774 253,54	19 774 253,54	3 230 844,03
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)		60 033 634,61	60 033 634,61	38 878 733,89
Provisions pour risques et charges	-	35 000,00	35 000,00	-
Dettes				
Dettes financières	-	139 596 154,05	139 596 154,05	134 102 981,34
Dettes d'exploitation	-	23 406 924,46	23 406 924,46	20 916 772,14
Dettes diverses	-	19 660 621,99	19 660 621,99	17 837 951,46
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)		- 182 698 700,50	- 182 698 700,50	- 172 857 704,94

État du patrimoine (suite)

	31/12/19		31/12/18	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+			
Produits constatés d'avance	-	613 164,81	613 164,81	617 495,50
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	477 057,14	477 057,14	419 240,94
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)		- 136 107,67	- 136 107,67	- 198 254,56
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		585 079 651,16		508 281 311,98
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			723 643 362,61	617 552 949,91

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 01/01/2019	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2019
Capital				
Capital souscrit	218 728 647,00		36 412 623,00	255 141 270,00
Capital en cours de souscription				
Capital retrait de parts	- 9 025 776,00		- 8 842 941,00	- 17 868 717,00
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	358 202 227,39		82 999 185,00	441 201 412,39
Primes d'émission en cours de souscription				-
Primes d'émission retrait de parts	- 16 781 537,93		- 17 682 451,53	- 34 463 989,46
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 42 824 713,37		- 18 550 836,29	- 61 375 549,66
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	160 749,73			160 749,73
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 6 073 549,96		- 574 929,13	- 6 648 479,09
Réserves				
Report à nouveau	2 270 978,14	3 624 286,98		5 895 265,12
Résultat de l'exercice	28 795 448,01	- 28 795 448,01	33 176 874,84	33 176 874,84
Acompte sur distribution	- 25 171 161,03	25 171 161,03	- 30 139 185,71	- 30 139 185,71
TOTAL GÉNÉRAL	508 281 311,98	-	76 798 339,18	585 079 651,16

Compte de Résultat

		31/12/19	31/12/18	Variation en K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS					
Produits de l'activité immobilière					
Loyers	+	46 048 708,93	42 500 504,28	3 548,20	8%
Charges facturées	+	17 224 895,22	9 887 012,56	7 337,88	74%
Produits des participations contrôlées	+	1 935 893,50	-	1 935,89	
Produits annexes	+	433 025,85	497 070,80	- 64,04	-13%
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	6 810 194,17	5 435 400,73	1 374,79	25%
Transferts de charges immobilières	+			-	0%
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS		72 452 717,67	58 319 988,37	14 132,73	24%
Charges de l'activité immobilière					
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	17 224 895,22	9 887 012,56	7 337,88	74%
Travaux de gros entretiens	-	1 858 808,28	535 576,07	1 323,23	247%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	699 925,60	215 841,89	484,08	224%
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	7 821 004,05	7 704 857,74	116,15	2%
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-			-	0%
Autres charges immobilières	-	4 164 091,16	4 514 989,46	- 350,90	-8%
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-			-	0%
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES		31 768 724,31	22 858 277,72	8 910,45	39%
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)		40 683 993,36	35 461 710,65	5 222,28	15%
Produits d'exploitation					
Reprise d'amortissement d'exploitation	+			-	0%
Reprise de provision d'exploitation	+		92 955,00	- 92,96	-100%
Transferts de charges d'exploitation	+	16 929 445,50	18 533 503,18	- 1 604,06	-9%
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	527 203,67	372 038,20	155,17	42%
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION		17 456 649,17	18 998 496,38	- 1 541,85	-8%
Charges d'exploitation					
Commissions de la société de gestion	-	4 581 780,62	4 237 657,05	344,12	8%
Charges d'exploitation de la société	-	6 860 733,36	9 906 751,20	- 3 046,02	-31%
Diverses charges d'exploitation	-	12 077 913,02	10 758 531,96	1 319,38	12%
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	73 332,80	64 997,17	8,34	13%
Dotations aux provisions d'exploitation	-	35 000,00	-	35,00	
Dépréciation des créances douteuses	-	915 246,41	699 487,60	215,76	31%
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION		24 544 006,21	25 667 424,98	- 1 123,42	-4%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)		- 7 087 357,04	- 6 668 928,60	- 418,43	6%
Produits financiers					
Dividendes des participations non contrôlées	+			-	0%
Produits d'intérêts des comptes courants	+			-	0%
Autres produits financiers	+	25 854,15	2 518,15	23,34	927%
Reprise de provisions sur charges financières	+			-	0%
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS		25 854,15	2 518,15	23,34	927%
Charges financières					
Charges d'intérêts des emprunts	-	317 513,88		317,51	
Charges d'intérêts des comptes courants	-			-	0%
Autres charges financières	-	359,16	6 733,94	- 6,37	-95%
Dépréciations	-			-	0%
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES		317 873,04	6 733,94	311,14	4620%
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II		- 292 018,89	- 4 215,79	- 287,80	6827%

Compte de Résultat (suite)

		31/12/19	31/12/18	Variation en K€	En %
Produits exceptionnels					
Produits exceptionnels	+	94 919,89	88 506,33	6,41	7%
Reprises de provisions exceptionnelles	+			-	0%
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS		94 919,89	88 506,33	6,41	7%
Charges exceptionnelles					
Charges exceptionnelles	-	222 662,48	81 624,58	141,04	173%
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-			-	0%
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES		222 662,48	81 624,58	141,04	173%
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D - I + II		- 127 742,59	6 881,75	- 134,62	-1956%
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)		33 176 874,84	28 795 448,01	4 381,43	15%

Engagements Hors-Bilan au 31/12/2019

	2018	2019
DETTES GARANTIES		
Engagements donnés		
Engagements de vente d'immeuble		
Engagements d'achats d'immeubles		
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions		
Engagements sur immeubles acquis en VEFA *		
Garanties données		
Hypothèques liées aux emprunts**	45 348 200	45 348 200
Promesses d'affectation hypothécaires 1er rang **	28 303 000	28 303 000
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1er rang **	10 570 000	23 413 600
TOTAL	84 221 200	97 064 800
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions reçues des locataires	1 128 246	2 186 192
Garanties bancaires		
Lignes de crédit court terme & facilités de caisse ****		
Ligne CT Crédit Agricole 25 M€	25 000 000	25 000 000
Ligne CT Palatine 20 M€	20 000 000	20 000 000
Ligne CT Palatine 20 M€	20 000 000	20 000 000
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	61 128 246	62 186 192

** Détail engagements liés aux emprunts :

Banque	Actif financé	Immeuble hypothéqué	Hypothèque	Promesse affectation	IPPD 1 ^{er} rang	Hypothèque 3 ^e rang	Total
BAYERN LB	Paris Yvoire	Boulogne Gallieni, Paris Sebastopol, Paris Calais, Paris Artois	28 098 200				
PALATINE	Bobigny Bagnolet			803 000	10 570 000		
SAAR LB	Elancourt Buropolis	Monitgny le Bretonneux	9 200 000				
SAAR LB	Elancourt Buropolis	Neuilly Gravier	8 050 000				
LCL	Meudon Montalet	Paris Vielle du Temple		27 500 000			
TOTAL AU 31/12/2018			45 348 200	28 303 000	10 570 000	0	84 221 200
La Banque Postale	Montreuil Tryalis				12 843 600		
TOTAL AU 31/12/2019			45 348 200	28 303 000	23 413 600	0	97 064 800

**** Montants tirés fin d'exercice 2018 : Ligne CT Crédit Agricole 25 M€ : 15 000 000 € - Ligne CT Palatine 20 M€ : 20 000 000 €
Montants tirés fin d'exercice 2019 : Ligne CT Crédit Agricole 25 M€ : 20 000 000 € - Ligne CT Palatine 20 M€ : 20 000 000 €

Résolutions à titre ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après pris connaissance 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 2019 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés qui se soldent par un bénéfice de **33 176 875 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 2019.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 33 176 875 euros de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice **33 176 875 €**
 - report à nouveau antérieur **5 895 265 €**
- Formant un bénéfice distribuable de : **39 072 140 €**

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **30 139 186 €** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
- d'affecter le solde au report à nouveau : **8 932 954 €**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, à 22 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après pris connaissance 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 2019 telles que visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la société de gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société

fixées au 31 décembre 2019 :

- valeur de réalisation **723 643 362,61 €**
- valeur de reconstitution **884 763 910,23 €**

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la société de gestion, fixe au montant de 15 000 euros inchangé la rémunération à allouer globalement aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2020 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

SIXIÈME RÉOLUTION

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 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les 3 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi :

- BONGIOVANNI Fabrice,
- CEZARD Frédéric,
- Financière Expertise PV – VIEILLARD Pierre,
- GENDRONNEAU Marc,
- Groupe Strategeco International – BENVENISTE Pascal,
- LEFEBVRE Jérôme,
- MANDDCIE - MISSONNIER Hugues,
- MIKOLAJEK Renaud,
- POUCH Alain,
- SCHWARTZ Eric,
- UHL Jean-Pierre.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le mandat de la société B&M Conseils, Commissaire aux comptes titulaire arrivait à expiration lors de la présente Assemblée, décide de renouveler son mandat de Commissaire aux comptes titulaire, pour six exercices.

Son mandat prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le mandat de M. Labouesse, Commissaire aux comptes suppléant arrivait à expiration lors de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat de commissaire aux comptes suppléant, pour six exercices. Son mandat prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le mandat de la société Crédit Foncier Expertise, expert en évaluation arrivait à expiration lors de la présente Assemblée, décide de ne pas renouveler son mandat et décide de nommer, en remplacement :

La société JLL Valuation pour une durée de 5 ans. Son mandat prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

DIXIÈME RÉOLUTION

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

ANNEXE COMPTABLE

PF Grand Paris

FAITS SIGNIFICATIFS

- Acquisition de trois immeubles en 2019 pour un montant total de 72 797 005 € (droits inclus).
- Poursuite des cessions d'immeubles également en 2019 pour un prix de vente global de 21 553 855 € avec une plus-value nette de 1 852 019 €.
- Prise de participation de 40% dans la SCI HORIZON DEFENSE à hauteur de 12 158 809 €.
- Au 31 décembre 2019 :
 - L'État du patrimoine de la société PF GRAND PARIS fait apparaître une valeur bilantielle totale de 585 079 651 € et une valeur estimée totale de 723 643 363 €.
 - Le bénéfice s'établit à 33 176 875 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 22,00 €.
 - Le capital social s'élève à 237 272 553 €, divisé en 1 550 801 parts de 153 € chacune.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur. Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation.

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

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

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

Changement de méthode comptable

Néant.

Principales règles d'évaluation

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

Les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation.

Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement.

Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne sont pas amortis.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition.

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

VALEURS ESTIMÉES DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER 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 CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	713 787 049	460,27
Valeur vénale / expertise	842 986 282	543,58
Valeur de réalisation	723 643 363	466,63
Valeur de reconstitution*	884 763 910	570,52

*Droits de mutation calculés par l'expert immobilier à un taux moyen de 7,15 % sur 2019 et 7,03% sur 2018.

EXPERTISE a procédé sur cet exercice à 62 actualisations, 4 premières expertises, 2 immeubles acquis en 2019 conservés au prix d'acquisition et 40 révisions quinquennales.

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

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

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

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

PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

Une analyse systématique des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Une provision pour dépréciation (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées, au cas par cas pour leur montant HT

après déduction du dépôt de garantie. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50% ou 100% de la créance HT.

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.

TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS 2019		VALEURS 2018	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	659 104 566	762 322 849	607 040 672	683 345 475
Locaux industriels et entrepôts				
Locaux commerciaux	12 832 692	33 669 000	14 342 603	34 770 000
Locaux d'activités	12 227 750	16 850 000	12 221 817	16 300 000
Immobilisations en cours				
Bureaux	604 484	604 484	589 177	589 177
Participations contrôlées	29 017 556	29 539 949	16 725 524	16 725 524
TOTAL	713 787 049	842 986 282	650 919 793	751 730 176

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 01/01/2019	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF	MONTANT AU 31/12/2019
Terrains nus	4 022 277		4 726	4 017 551
Terrains et constructions	626 730 321	72 722 763	22 158 119	677 294 965
Construction et sol d'autrui	2 852 494			2 852 494
Immobilisations en cours de construction	589 177	15 306		604 483
Autres	16 725 524	12 292 032		29 017 556
TOTAL	650 919 793	85 030 101	22 162 845	713 787 049

*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 01/01/2019	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31/12/2019
Titres de Participations*	16 725 524	12 292 032		29 017 556
Autres				
TOTAL	16 725 524	12 292 032		29 017 556

* En 2019, prise de participation de 40% dans la SCI Horizon Défense, lors de sa création, en partenariat avec la SCPI PFO.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE
SCI Village 2	16 858 747	19 276 446
SCI Horizon Défense	12 158 809	10 263 503
TOTAL	29 017 556	29 539 949

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.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	TITRES	AVANCE EN COMPTE COURANT *	CRÉANCES RATTACHÉES **	VALEUR COMPTABLE 2019	VALEUR ESTIMÉE 2019	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART RETENUE
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières contrôlées	Sci Village 2		800 855	800 855	800 855	-	-	-	50%
	Sci Horizon Défense	1 508 800	1 148 599	2 657 399	2 657 399	-	-	-	40%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAUX		1 508 800	1 949 454	3 458 254	3 458 254				

* Compte courant : à + 1 an

** Prise en compte des décisions de distribution de prime d'émission et de la quote part du résultat de l'exercice pour la SCI Horizon Défense.

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	MONTANT AU 01/01/2019	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	REPRISES SUR CESSIONS	MONTANT AU 31/12/2019
Provisions pour gros entretiens	8 461 255	7 821 004	6 810 194	107 588	9 364 478
TOTAL	8 461 255	7 821 004	6 810 194	107 588	9 364 478

	PROVISION 01/01/2019	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION AU 31/12/2019
		ACHATS D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	VENTE D'IMMEUBLE	
Dépenses N+1	5 609 491		7 019 937	-5 501 903	-107 588	7 019 937
Dépenses N+2	2 764 407			-1 308 291		1 456 116
Dépenses N+3	79 358		413 798			493 155
Dépenses N+4			364 300			364 300
Dépenses N+5	8 000		22 970			30 970
TOTAUX	8 461 255		7 821 004	-6 810 194	-107 588	9 364 478

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

Créances

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2019	2018
Solde locataires débiteurs	5 281 735	3 480 996
dont locataires douteux *	2 722 213	1 927 850
Factures à établir	7 610 455	7 348 033
Provisions sur charges	138 930	182 490
TOTAL	13 031 119	11 011 519

* Soit une base HT de 1.793.346 € provisionnée après déduction des dépôts de garantie à hauteur de 1.609.316 €.

AUTRES CRÉANCES

	2019	2018
Créances fiscales et sociales	925 258	450 740
Associés : opérations en capital	7 889 029	5 591 486
Fournisseurs débiteurs	102 022	51 869
Débiteurs divers*	925 153	422 205
Provisions sur charges versées aux syndics	18 796 869	19 142 195
TOTAL	28 638 331	25 658 494

* Dont 50 415€ de séquestres liés aux acquisitions (cf. contrepartie en dettes sur immobilisation).

Valeurs de placement et disponibilités

À fin d'année 2019, il n'existe pas de valeurs mobilières de placement.

AUTRES DISPONIBILITÉS

Seuls 424 K€ sont placés en dépôts à terme, auprès de la banque Société Générale à fin 2019.

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

	MONTANT AU 01/01/19	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR	MONTANT AU 31/12/2019
Charges à répartir	419 241	131 149	73 333	477 057
TOTAL	419 241	131 149	73 333	477 057

Elles concernent les frais de dossier relatifs aux emprunts étalés sur la durée de ces emprunts.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Éléments	2019	2018
Produits afférents aux loyers	613 165	617 496
TOTAL	613 165	617 496

Provisions

	MONTANT AU 01/01/19	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2019
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	1 221 273	915 246	527 204	1 609 316
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers				
Provisions pour risques et charges **		35 000		35 000
TOTAL	1 221 273	950 246	527 204	1 644 316

* Principales dotations : 185 014 € MCA BUREAUTIQUE, 110 901 € ASSOCIATION UCPA, 67 724 € GROUPE MOBILIS, 65 444 € SUB DECO et 46 674 € ISADORA DIFFUSION.
Principales reprises : 90 551 € MIDLAND PARTNERS, 88 917 € LASERWORLD PARIS, 63 742 € ATLANTIS TELEVISION et 40 621 € TV KURDE.

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2019	2018	Ventilation des dettes financières par nature d'actifs	
			Exercice N	Exercice N-1
Emprunts bancaires et intérêts courus	128 329 260	121 821 898		
Dépôts de garantie reçus des locataires	11 251 633	9 813 416		
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	15 261	2 467 668		
TOTAL	139 596 154	134 102 981		
			88 184 000	76 808 000
			40 000 000	45 000 000

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables *	300 000	1 200 000	12 375 000	13 875 000
Emprunts « in fine »			74 309 000	74 309 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Lignes de crédit court terme **	40 000 000			40 000 000
Total	40 300 000	1 200 000	86 684 000	128 184 000

Les engagements hors bilan attachés à ces emprunts sont repris dans les comptes annuels.

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

Organisme prêteur	Montant	Taux	Années
SAAR	13 875 000	1,62%	7
BAYERISCHE LANDESBANK	26 260 000	2,16%	7
PALATINE	11 373 000	1,40%	7
CRÉDIT LYONNAIS	25 000 000	1,40%	7
LA BANQUE POSTALE	11 676 000	1,15%	8
TOTAL	88 184 000		

DETTES D'EXPLOITATION

	2019	2018
Comptes locataires créditeurs	4 722 014	3 934 415
Locataires, provisions sur charges reçues	14 030 476	15 046 516
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	4 654 435	1 935 842
TOTAL	23 406 924	20 916 772

DETTES DIVERSES

	2019	2018
Dettes fiscales et sociales	2 887 547	2 420 224
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés *	212 176	257 934
Associés dividendes à payer	9 929 605	10 959 247
Créditeurs divers	6 631 294	4 200 546
TOTAL	19 660 622	17 837 951

* Dont 50 415 € de séquestres liés aux acquisitions (cf. contrepartie en débiteurs divers).

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Réouverture du capital au 01/10/2017 avec un prix de la part à 469 € dont 153 € de valeur nominale. Le prix de la part est passé de 492 € à 510 € sur l'année 2019.

Le capital s'élève à 255 141 270 € dont 237 991 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 34 412 623 €.

CAPITAL RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits s'élève à 17 868 717 € à fin décembre 2019 dont 57 797 parts en retrait sur l'exercice.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION / PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 01/01/19	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/19
Prime d'émission brute	219 677 768	82 999 185	302 676 953
Prime d'émission retrait de parts	-16 781 538	-17 682 452	-34 463 990
Prime d'émission	202 896 230	65 316 733	268 212 963
Prélèvements sur prime d'émission			
- Frais d'acquisition des immeubles	22 606 892	4 937 672	27 544 564
- Tva non récupérable sur acquisition d'immeubles	-29 132		-29 132
Prélèvement sur Cion Souscriptions	15 123 752	13 613 164	28 736 916
Autres prélèvements	7 017		7 017
Total des prélèvements	37 708 529	18 550 836	56 259 365
Prime d'émission nette	165 187 701	46 765 897	211 953 598
Prime de fusion nette	133 408 275		133 408 275
TOTAL	298 595 976	46 765 897	345 361 873

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 d'immeubles cumulés au 31 décembre 2019 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins-value nette globale de 904 840 € dont une plus-value nette de 1.852.019 € sur l'exercice. Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 5.971.521 €.

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION*	IMPÔT	+ VALUE	- VALUE
GONESSE GrandeCouture			39 665		
TOULOUSE Buropolis	119 133	80 107			39 027
SAINT HERBLAIN Atlantis	1 309 524	975 000			334 524
AIX LES MILLES Wagner	61 407	87 984		26 577	
LYON VAISE Carré st-Pierre		3 900		3 900	
PARIS Montparnasse	1 551 208	1 803 750		252 542	
TOULOUSE uropolis	52 498	39 000			13 498
LYON H.Vallée	4 872 827	5 752 500		879 673	
GUYANCOURT Chênes	3 372 096	3 022 500			349 596
AIX LES MILLES Wagner	88 141	121 875		33 734	
LABEGE Buoparc	89 640	77 119			12 522
BEAUVAIS	2 436 470	1 986 075			450 395
AIX LES MILLES Wagner	61 541	72 150		10 609	
BRON Citadelles	1 121 341	1 455 919	33 860	334 578	
STRASBOURG CedreMayer	1 939 242	2 661 750		722 508	
AIX LES MILLES Wagner	120 103	160 408		40 305	
AIX LES MILLES Wagner	160 799	211 819		51 020	
METZ Brony	769 342	671 288			98 055
LYON Berjon	1 503 000	2 370 713		867 713	
	19 628 310	21 553 855	73 525	3 223 160	1 297 616
Plus-value nette de l'exercice					1 852 019
Moins-value sur sorties d'immobilisations					-2 534 536
Reprise PGE sur cession d'immeubles					107 588
Variation des capitaux propres de l'exercice					-574 929

*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 27 juin 2019 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2018 de 28.795.448 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 25.171.161 € et d'affecter le solde, soit 3.624.287 € sur le report à nouveau

Compte de résultat

VENTILATION DES REMBOURSEMENTS DE CHARGES

NATURE DES CHARGES	2019	2018
Charges diverses, fournitures et services	5 584 220	1 657 744
Taxes locatives (TOM, ...)	917 652	849 170
Total charges locatives	6 501 873	2 506 914
Travaux, entretien courant	2 801 743	1 008 454
Assurances	188 649	69 766
Taxes foncières	4 937 484	4 582 331
Taxes sur les bureaux en IDF	1 828 634	1 241 249
Frais de procédures	37 513	17 408
Commissions et honoraires	929 000	460 891
Total charges immobilières	10 723 022	7 380 099
TOTAL	17 224 895	9 887 013

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2019	2018
Charges de copropriétés	1 505 780	895 054
Honoraires NR (Syndic, gestion d'immeubles, huissiers, avocats,...)	581 770	410 832
Impôts locaux	614 139	1 712 829
Intérêts d'emprunts*	1 438 116	1 413 972
Autres (Assurances, honoraires divers, audit énergétiques ...)	24 287	82 302
TOTAL	4 164 091	4 514 989

* Suite à l'application du nouveau règlement comptable, reclassement des intérêts d'emprunt depuis 2017 en résultat de l'activité immobilière.

CHARGES D'EXPLOITATION

	2019	2018
Rémunération de la gérance	4 581 781	4 237 657
Commissions de la société de gestion	4 581 781	4 237 657
Frais dépositaire	63 253	53 763
Honoraires Commissaire aux comptes *	43 000	43 500
Honoraires d'expertise des immeubles	83 792	63 560
Honoraires recherche locataire	281 430	64 413
Honoraires divers **	995 676	1 171 529
Publicité et publication	95 846	100 594
Frais de PTT	131 017	135 131
Services bancaires	70 520	868 213
C.E.T. (CVAE)	829 671	594 456
TVA non récupérable	126 116	93 749
Droits d'enregistrement **	4 133 513	6 711 605
Autres	6 898	6 237
Charges d'exploitation de la société	6 860 733	9 906 751
Rémunération conseil de surveillance	15 000	12 000
Pertes sur créances irrécouvrables	202 289	158 027
Commissions de souscription **	11 307 962	10 018 301
Commissions d'arbitrage	552 663	570 204
Diverses charges d'exploitation	12 077 913	10 758 532
TOTAL	23 520 427	24 902 940

* Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes

** Dont 16 245 634 € 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.

INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

	2019	2018
Locataires et comptes rattachés *	7 610 455	7 348 033
Autres créance d'exploitation		
Disponibilités		19
TOTAL	7 610 455	7 348 052

PRODUITS ANNEXES

	2019	2018
Charges forfaitaires	117 487	333 086
Remise en état facturées (départ locataires)	100 558	162 215
Etat des lieux facturés		-130
Travaux forfaitaires - locataires partis	213 557	
Divers Facturations	1 425	1 900
TOTAL	433 026	497 071

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

	2019	2018
Commissions de souscriptions *	11 307 962	10 018 301
Frais d'acquisition immeubles *	4 937 672	7 869 999
Divers *		
Frais relatifs aux emprunts **	131 149	75 000
Commission sur arbitrages ***	552 663	570 204
TOTAL	14 279 188	13 172 377

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

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

Éléments	Charges	Produits
Agios bancaires	359	
Intérêts ligne court terme	317 514	
Intérêts de compte-courants SCI		13 560
Revenus dépôts à terme et certificats de dépôt, divers...		12 294
TOTAL	317 873	25 854

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Éléments	Charges	Produits
Remboursement divers assurances Edf etc		15 993
Locataires et dépôt de garantie		
Apurement comptes de tiers (fournisseurs, syndicis ...)	62 488	78 925
Dividendes apurées	7 892	
Régularisations cessions immeubles	152 282	
Divers et rompus		2
TOTAL	222 662	94 920

CHARGES À PAYER

	2019	2018
Intérêts courus sur emprunts	145 261	7 519
Services bancaires	15 261	15 989
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	714 835	326 528
Charges immobilières ...	4 023 753	3 147 487
Frais d'Assemblée Générale	213 775	149 768
Divers		5 076
CVAE et CRL	174 000	142 259
Jetons de présence, divers ...	15 000	12 000
TOTAL	5 301 885	3 806 626

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2019

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 m ²	Prix de revient 31/12/2018	Immeubles au 31/12/2019	Agencements 31/12/2019	Prix de revient 31/12/2019
BUREAUX						
PARIS						
PARIS/VILLIERS	1967	192 m ²	107 686 €	87 696 €	19 990 €	107 686 €
PARIS/SAINTLAMBERT	1967	223 m ²	98 398 €	62 504 €	35 894 €	98 398 €
PARIS/VOLNEY	1969	170 m ²	105 741 €	105 741 €	- €	105 741 €
PARIS/BASTIAT	1969	146 m ²	82 028 €	82 028 €	- €	82 028 €
PARIS/MARBEUFN=2	1969	190 m ²	150 203 €	107 748 €	42 455 €	150 203 €
PARIS/MARBEUF	1969	207 m ²	162 947 €	162 947 €	- €	162 947 €
PARIS/BALZAC	1969	321 m ²	2 335 000 €	2 050 552 €	284 448 €	2 335 000 €
PARIS/ARTOIS	1971	663 m ²	4 420 836 €	4 304 630 €	124 948 €	4 429 578 €
PARIS/COURCELLES	1972	189 m ²	1 231 050 €	1 217 291 €	13 759 €	1 231 050 €
PARIS/MOUL.DESPRES	1976	424 m ²	823 579 €	568 380 €	255 200 €	823 579 €
PARIS/VIENNE	1977	613 m ²	2 707 679 €	2 550 760 €	177 521 €	2 728 281 €
PARIS/V.DU TEMPLE	1977	3 736 m ²	13 525 455 €	10 787 990 €	2 865 298 €	13 653 287 €
PARIS/SEBASTOPOL	1979	1 485 m ²	5 563 438 €	5 028 209 €	547 228 €	5 575 437 €
PARIS/COURCELLES	1985	410 m ²	1 921 021 €	1 668 758 €	252 263 €	1 921 021 €
PARIS/PERGOLESE	1986	331 m ²	505 391 €	387 417 €	117 975 €	505 391 €
PARIS/MILAN	1986	220 m ²	502 969 €	498 150 €	4 819 €	502 969 €
PARIS/CONDAMINE	1991	664 m ²	3 866 581 €	3 747 189 €	142 500 €	3 889 689 €
PARIS/BRUNEL	2015	390 m ²	3 297 642 €	3 203 158 €	94 484 €	3 297 642 €
PARIS/CALAIS	2015	2 187 m ²	10 247 293 €	10 240 637 €	372 920 €	10 613 556 €
PARIS/ZOLA	1986	205 m ²	254 590 €	254 590 €	- €	254 590 €
FAUBOURG ST HONORE	2018	734 m ²	9 501 337 €	9 501 337 €	- €	9 501 337 €
PARIS DENIS POISSON	2019	549 m ²	- €	7 813 333 €	- €	7 813 333 €
RÉGION PARISIENNE						
BOULOGNEBILLANCOURT/STDENIS	2010	2 056 m ²	8 473 006 €	8 484 722 €	3 996 €	8 488 718 €
NANTERRE/ARRAS	2011	903 m ²	5 320 000 €	5 320 000 €	- €	5 320 000 €
BOURGET/M ²	2017	3 958 m ²	13 900 000 €	13 900 000 €	- €	13 900 000 €
LEVALLOIS/LEWILSON	2012	1 654 m ²	8 787 516 €	8 521 896 €	273 364 €	8 795 260 €
MEUDON/LES MONTALET	2018	4 551 m ²	25 989 930 €	25 997 347 €	494 €	25 997 842 €
SERRIS / GREENWICH	2018	5 386 m ²	23 295 340 €	23 239 575 €	- €	23 239 575 €
IVRY/LEFLAVIA	2015	1 535 m ²	7 998 008 €	7 998 008 €	- €	7 998 008 €
CERGY/CAPCERGY	2016	6 329 m ²	10 537 481 €	10 542 057 €	12 825 €	10 554 882 €
PARIS/YVOIRE	2017	5 086 m ²	24 309 437 €	24 157 623 €	190 221 €	24 347 844 €
MONTIGNYLEB./CAPRICORNE	1987	2 568 m ²	3 676 679 €	3 507 419 €	193 564 €	3 700 983 €
LOGNES/MANDINET	1987	4 820 m ²	5 478 392 €	5 493 895 €	9 601 €	5 503 496 €
BOULOGNE/GALLIENI	1987	3 433 m ²	11 717 886 €	11 296 398 €	514 058 €	11 810 456 €
ARCUEIL	1988	4 323 m ²	7 648 015 €	6 935 874 €	760 807 €	7 696 681 €
BOULOGNE/THIERS	1988	3 927 m ²	14 577 456 €	13 969 050 €	646 597 €	14 615 646 €
NANTERRE/CLEMENCEAU	1999	5 745 m ²	10 205 209 €	9 502 850 €	702 360 €	10 205 209 €
MONTREUIL/LEMELIES	1989	3 120 m ²	6 865 133 €	6 615 106 €	250 026 €	6 865 133 €
IVRY/GRANDCOING	1990	5 176 m ²	11 197 023 €	10 339 137 €	857 885 €	11 197 023 €
LEVALLOIS/A.FRANCE	1991	1 077 m ²	5 043 133 €	4 799 199 €	259 039 €	5 058 238 €
L'HAY LES ROSES	1996	3 663 m ²	6 956 582 €	6 956 582 €	- €	6 956 582 €
VELIZY/MORANESAUILLIER	1997	6 985 m ²	16 579 127 €	16 579 127 €	- €	16 579 127 €
SEVRES/TROYON	2000	1 379 m ²	3 782 485 €	3 714 926 €	67 559 €	3 782 485 €
SURESNES/SALOMON	2002	4 286 m ²	11 071 347 €	10 426 258 €	665 250 €	11 091 508 €
NOISY/MAILLE	2005	2 622 m ²	4 321 074 €	3 637 760 €	683 314 €	4 321 074 €
NEUILLY/GRAVIERS	2006	2 060 m ²	11 774 547 €	11 170 000 €	604 547 €	11 774 547 €
CHATILLON	1988	1 696 m ²	2 687 834 €	2 562 562 €	125 272 €	2 687 834 €
JOUYENJOSAS	1988	2 973 m ²	4 081 048 €	3 883 496 €	214 264 €	4 097 760 €
CLICHY	1989	6 718 m ²	12 970 259 €	12 504 069 €	675 321 €	13 179 391 €
SEVRES/TROYON	2010	493 m ²	1 540 000 €	1 540 000 €	- €	1 540 000 €

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m ²	Prix de revient 31/12/2018	Immeubles au 31/12/2019	Agencements 31/12/2019	Prix de revient 31/12/2019
MONTIGNYLEBRETONNEUX/LEONI	2014	10 427 m ²	14 167 714 €	13 741 539 €	467 714 €	14 209 253 €
ASNIERES/ANJOU	2015	1 088 m ²	2 650 988 €	2 650 988 €	- €	2 650 988 €
ELANCOURTBUROPLUS1	2016	1 600 m ²	2 711 900 €	2 711 900 €	- €	2 711 900 €
ELANCOURTBUROPLUS2	2016	5 940 m ²	10 851 000 €	10 851 000 €	- €	10 851 000 €
ELANCOURTBUROPLUS3	2016	3 719 m ²	7 056 600 €	7 056 600 €	- €	7 056 600 €
BOULOGNE/ROUTEDELAREINE	2016	2 295 m ²	11 762 045 €	11 783 559 €	590 €	11 784 149 €
FONTENAYSOUSBOIS/LETECHNI-POLE	2017	3 278 m ²	7 323 300 €	7 325 658 €	- €	7 325 658 €
BAGNOLET/CARNOT	2017	4 131 m ²	10 570 000 €	10 570 000 €	- €	10 570 000 €
SEVRES / LA CRISTALLERIE	2018	7 936 m ²	29 663 247 €	29 677 104 €	315 677 €	29 992 781 €
RUEIL MALMAISON	2018	4 525 m ²	24 100 115 €	24 118 566 €	554 €	24 119 120 €
MONTREUIL / LA GRANDE PORTE	2018	4 813 m ²	16 932 975 €	16 936 950 €	- €	16 936 950 €
ANTONY PARC 1	2019	7 592 m ²	- €	30 710 000 €	- €	30 710 000 €
MONTREUIL LE TRYALIS	2019	5 480 m ²	- €	29 300 000 €	- €	29 300 000 €
RÉGIONS						
VALBONNE/ATHENA	1982	1 782 m ²	2 123 023 €	1 819 226 €	303 797 €	2 123 023 €
MACON	1985	1 451 m ²	1 545 638 €	1 545 638 €	- €	1 545 638 €
LABEGE/GRANDEBORNE	1987	4 036 m ²	3 932 865 €	3 434 618 €	408 608 €	3 843 225 €
NICE/CASSIN	1986	80 m ²	431 611 €	376 499 €	60 756 €	437 255 €
LYON/CHALLENGE	1986	3 557 m ²	3 833 637 €	3 441 671 €	391 966 €	3 833 637 €
TOULOUSE/BUROPOLIS	1987	2 466 m ²	2 778 589 €	2 442 290 €	197 607 €	2 639 897 €
MERIGNAC/KENNEDY	1995	2 710 m ²	2 943 337 €	2 080 007 €	881 595 €	2 961 603 €
MONTPELLIER/BEC	1986	3 149 m ²	3 878 424 €	3 554 707 €	343 253 €	3 897 960 €
NANTES/ACROPOLE	1987	6 752 m ²	8 193 089 €	7 925 230 €	399 772 €	8 325 002 €
LILLE/LETIGRE	1987	1 120 m ²	1 950 016 €	1 876 634 €	76 266 €	1 952 900 €
BORDEAUX/EXPOBURO	1987	966 m ²	918 007 €	857 647 €	60 360 €	918 007 €
MERIGNAC/HELIOPOLI	1987	1 148 m ²	1 239 946 €	1 296 041 €	95 982 €	1 392 023 €
ORLEANS/LACHAP.STM.HELIO	1987	926 m ²	1 010 350 €	998 248 €	12 101 €	1 010 350 €
VALBONNE/ESPACEBEETHOVEN	1987	2 150 m ²	895 312 €	915 856 €	22 455 €	938 312 €
BORDEAUX/BURPARC	1989	2 154 m ²	2 266 517 €	2 111 148 €	155 368 €	2 266 517 €
STMARTIN/HELIOPOLIS	1989	2 010 m ²	2 000 000 €	1 914 081 €	106 988 €	2 021 069 €
MONTPELLIER/PARTHENA	1989	1 059 m ²	1 629 239 €	1 403 991 €	225 248 €	1 629 239 €
BOISGUILLAUME	1989	347 m ²	380 716 €	374 420 €	6 296 €	380 716 €
STRASBOURG/MEINAU	1990	964 m ²	1 109 329 €	1 066 381 €	42 948 €	1 109 329 €
VILL.D'A./EUROPARC	1990	972 m ²	1 108 912 €	1 095 905 €	13 007 €	1 108 912 €
LYON/VAISE	1991	2 502 m ²	4 518 936 €	4 174 982 €	373 961 €	4 548 943 €
VILL.D'A/TECHNOPDESPRÉS	1996	780 m ²	950 201 €	700 000 €	250 201 €	950 201 €
AIX/PICHAURY	1999	951 m ²	1 356 137 €	1 151 774 €	204 363 €	1 356 137 €
TOULOUSE/CAMBOULIVE	2002	2 435 m ²	3 617 662 €	3 481 055 €	136 608 €	3 617 662 €
VALBONNE/COLL.SOPHIAPFGP	2003	414 m ²	524 605 €	510 347 €	14 258 €	524 605 €
MONTPELLIER/CLOSDESMUSES	2007	2 553 m ²	4 891 454 €	4 649 414 €	242 039 €	4 891 454 €
GRENOBLE/BERNIN	2007	2 929 m ²	4 562 500 €	4 562 500 €	- €	4 562 500 €
NANTES/BARTHOU	2007	2 903 m ²	7 058 902 €	7 058 902 €	- €	7 058 902 €
ILLKIRCH/GRAFFENSTADEN	2007	2 201 m ²	4 227 500 €	4 227 500 €	- €	4 227 500 €
COLOMIERS	2007	3 860 m ²	7 461 397 €	7 444 487 €	16 910 €	7 461 397 €
RENNES/LAENNEC	2008	2 314 m ²	4 787 540 €	4 716 139 €	71 401 €	4 787 540 €
COLOMIERS	2008	2 924 m ²	5 488 600 €	5 488 600 €	- €	5 488 600 €
TOULOUSE/CENTRALPARC	1988	4 264 m ²	4 819 499 €	4 591 180 €	427 325 €	5 018 505 €
AIXLESMILLES/WAGNER	1989	4 320 m ²	5 176 111 €	4 672 850 €	62 609 €	4 735 459 €
MARCQENBAROEUL/LAMARQUE	2010	2 953 m ²	4 224 018 €	4 215 121 €	20 295 €	4 235 416 €
BOURGES	1985	2 333 m ²	2 567 046 €	2 366 821 €	236 351 €	2 603 172 €

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m ²	Prix de revient 31/12/2018	Immeubles au 31/12/2019	Agencements 31/12/2019	Prix de revient 31/12/2019
COMMERCE						
PARIS						
PARIS/PH.AUGUSTE	1968	4 325 m ²	846 292 €	811 791 €	34 501 €	846 292 €
PARIS/BEAUSEJOUR	1969	194 m ²	108 746 €	107 557 €	1 189 €	108 746 €
PARIS/THEATRE	1967	78 m ²	26 983 €	26 983 €	- €	26 983 €
PARIS/DAMREMONT	1969	76 m ²	38 951 €	38 951 €	- €	38 951 €
PARIS/DOBASLE	1973	145 m ²	71 111 €	70 897 €	213 €	71 111 €
PARIS/ENTREPRE.61	1970	281 m ²	1 250 000 €	1 234 104 €	15 896 €	1 250 000 €
PARIS/ENTREP.54	1976	457 m ²	820 281 €	820 281 €	- €	820 281 €
PARIS/BELLEVILLE	1979	381 m ²	791 700 €	791 700 €	- €	791 700 €
PARIS/BALARD	1995	701 m ²	3 350 000 €	3 350 000 €	- €	3 350 000 €
RÉGION PARISIENNE						
VINCENNES	1979	228 m ²	411 818 €	411 818 €	- €	411 818 €
EVRY/EPINETTES	1981	307 m ²	344 214 €	331 384 €	12 830 €	344 214 €
EVRY/OREEDUBOIS	1981	124 m ²				
EVRY/ROCHEFORT	1981	101 m ²				
FONTENAYLEFLEURY	1983	275 m ²	316 205 €	316 205 €	- €	316 205 €
DRANCY	1983	1 222 m ²	2 125 211 €	2 116 065 €	9 147 €	2 125 211 €
RAMBOUILLET/GAL.COMM.	1984	1 359 m ²	1 625 123 €	1 479 829 €	186 592 €	1 666 420 €
RÉGIONS						
MERIGNAC/ARES	1985	595 m ²	664 761 €	664 761 €	- €	664 761 €
ACTIVITÉ						
PARIS						
PARIS/BAGNOLET	1980	2 771 m ²	2 353 384 €	1 683 850 €	674 941 €	2 358 791 €
RÉGION PARISIENNE						
IVRY/MICHELET	1986	9 047 m ²	7 584 963 €	7 482 689 €	102 274 €	7 584 963 €
RÉGIONS						
BORDEAUX/INNOLAC	1987	3 726 m ²	2 283 470 €	2 081 422 €	202 574 €	2 283 996 €
PARKINGS						
RÉGION PARISIENNE						
ROISSY / BELLE ETOILE	1988	0 m ²	- €	- €	- €	- €
Sous-total immeubles		282 423 m²	615 398 569 €	663 822 043 €	20 947 449 €	684 769 492 €
SCI						
PUTEAUX VILLAGE 2	2018	4 603 m ²	16 725 524 €	N/A	N/A	16 858 747 €
SURESNES / HORIZON DEFENSE	2019	5 974 m ²	N/A	12 158 809 €	N/A	12 158 809 €
Sous-total détections contrôlées		10 577 m²	16 725 524 €	12 158 809 €		29 017 556 €
TOTAL		293 000 m²	632 124 093 €	675 980 852 €	20 947 449 €	713 787 048 €





S.A.S. au capital de 495 840 €
9, rue Jadin - 75017 Paris
Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00 - Fax : +33 (0)1 42 25 55 00
www.perial.com
Agrément AMF N° GP 07000034
Certification ISO 90011100 - N°2001/15764C

