



Pf GRAND
PARIS

Rapport
annuel
2020



PUTAUX (92)
VILLAGE 2

Sommaire

- 4** Éditorial
- 6** Faits marquants
- 8** Analyse croisée
- 12** Transparence et exemplarité
- 16** PERIAL Positive 2030
- 22** Actualité & environnement économique
- 28** Organes de direction et de contrôle
- 29** Rapport de gestion
- 30** Performances financières
- 37** Focus acquisitions
- 38** Performances immobilières
- 40** Rapports
- 44** Document de synthèse
- 48** Projet de résolutions
- 51** Annexe comptable
- 61** Inventaire détaillé des placements immobiliers

Résilience... Alors que les économies mondiales ont subi en 2020 un choc sans équivalent dans l'histoire contemporaine, les SCPI ont une nouvelle fois démontré leur capacité à amortir les impacts. Certes, le rendement moyen du marché supérieur à 4% masque des disparités.

Les SCPI de bureaux ou diversifiées ont globalement bien résisté, alors que les fonds investis dans les secteurs plus touchés par la crise de la Covid-19, comme l'hôtellerie ou les commerces, ont été plus impactés. Néanmoins, dans le paysage actuel de l'épargne, **les rendements et les valeurs d'expertises affichées par les SCPI fin 2020 prouvent leur solidité** : elles restent une valeur refuge.



Les 4 SCPI gérées par PERIAL Asset Management affichent toutes des résultats supérieurs à la moyenne du marché, qui confirment la qualité de notre gestion. Nos performances 2020 reflètent l'engagement total de nos équipes qui ont su rapidement s'adapter aux périodes de confinements et de déconfinement et travailler avec efficacité. La pertinence des solutions d'accompagnements mises en œuvre auprès de nos locataires en témoigne. Les occupants de nos immeubles sont à la source des dividendes que nous vous distribuons. Nos taux d'occupations sont ainsi restés stables, le taux de recouvrement moyen des loyers atteint un niveau supérieur à 94% sur l'année 2020 et la valeur d'expertise du patrimoine de chaque SCPI s'est maintenue ou valorisée. Parallèlement, l'augmentation du seuil d'endettement des SCPI doit nous permettre de prolonger cette dynamique vertueuse. Nous pourrions continuer à bénéficier de l'effet de levier du crédit pour réaliser nos acquisitions, tout en conservant un niveau d'endettement maîtrisé sur nos fonds. Nous travaillons également à améliorer encore la liquidité de vos SCPI. C'est le sens des résolutions à titre extraordinaire que nous vous proposons de voter lors des Assemblées Générales qui se tiendront, cette année encore, à huis clos. C'est donc à nouveau à distance, au cours de Webinars organisés au mois de juin, que nous pourrions échanger sur nos stratégies de gestion des SCPI.

Plus que jamais, notre mission consiste à bâtir des patrimoines de qualité composés d'immeubles modernes, entretenus, bien localisés et occupés par des locataires solides. C'est une démarche vertueuse et la

L'éditorial

crise a conforté nos convictions : nos équipes portent une attention renforcée aux critères Environnementaux Sociétaux et de Gouvernance (ESG). PERIAL Positive 2030, présenté l'année dernière, précise en ce sens nos ambitions, structurées autour de trois axes : le Climat, pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et lutter contre le changement climatique, la Communauté, pour développer les conditions du « bien-vivre ensemble » et le Territoire, pour rendre nos immeubles dans les métropoles toujours plus inclusifs et attractifs. Alors que nous sommes collectivement confrontés à d'immenses enjeux, PERIAL AM entend avoir un impact positif et concret sur nos sociétés, au travers de ses immeubles et de ses SCPI.

L'obtention du récent label ISR par la SCPI PFO₂ s'inscrit naturellement dans cette démarche. Créée en 2009, la première SCPI à vocation environnementale du marché est aussi, à l'heure où nous rédigeons ces lignes, la plus importante en nombre d'immeubles gérés à bénéficier du label. C'est une fierté.

A moyen terme, l'ensemble de notre gamme a vocation à être labélisée ISR. Les investissements diversifiés que nous réalisons, dans les grandes métropoles européennes pour PFO ou en Ile-de-France pour PF Grand Paris, traduisent cette exigence. Depuis la pré-acquisition jusqu'à leurs arbitrages, les immeubles que nous achetons et que nous gérons sont passés au crible d'une grille exigeante de 60 critères ESG que nous cherchons en permanence à améliorer.

Pour notre nouvelle SCPI PERIAL Hospitalité Europe, nous insistons

particulièrement sur les critères Sociaux en investissant dans des secteurs portés par des tendances démographiques européennes fortes : vieillissement de la population, hausse du nombre d'étudiants, besoins de mobilités... Ce lancement en 2020 traduit notre confiance en l'avenir, et sa réussite – plus de 60 M€ collectés depuis le mois d'octobre dernier – est un signe fort du marché. Les performances extra-financières d'aujourd'hui feront les performances financières de demain.

Enfin, alors que le télétravail s'est largement développé en 2020, les Baromètres de l'Epargne Immobilière que nous avons réalisés avec l'institut IPSOS en juin puis octobre 2020 ont confirmé nos premières analyses de terrain : la majorité des salariés souhaite que le télétravail se développe en complémentarité avec le travail en présentiel. Le bureau reste plus que jamais au cœur de l'organisation du travail. Il doit désormais être un véritable lieu de création et d'échange, flexible, connecté aux solutions de mobilité douce et ouvert sur le quartier, sur la ville sur le territoire. Le Groupe PERIAL a emménagé en 2020 dans son nouveau siège, situé dans le 17^e arrondissement de Paris : La Factorie by PERIAL a été conçue pour favoriser l'innovation et la collaboration. Imaginé comme un laboratoire des nouveaux usages, nos équipes y inventent chaque jour l'immobilier responsable de demain.

ÉRIC COSSERAT

PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

Pf **GRAND
PARIS**

Faits marquants

**Valorisez vos investissements grâce
à la dynamique immobilière d'un projet
d'aménagement du territoire d'envergure.**



Rendement* :
4,53 %



TRI** origine :
9,47 %



4,3 % de hausse
du prix de la part

qui est passé de 510€ à 532€ au mois
de mars 2020 (depuis passé de 532€
à 544€ en avril 2021).

SCPI TRANSPARENTES



VICTOIRES
des SCPI
2020

LeParticulier

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

VICTOIRES
DE LA
PIERRE-PAPIER

2020



PF GRAND PARIS

Analyse croisée

DE **LOÏC HERVÉ**, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT,
YANN VIDECOQ, DIRECTEUR FUND MANAGEMENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT
 ET **ANNE-CLAIRE BARBERI**, RESPONSABLE RSE ET INNOVATION DU GROUPE PERIAL.

Quel regard portez-vous sur cette année 2020 si particulière ?

Yann Videcoq : Soyons clairs. L'inquiétude était bien réelle en début d'année 2020, mais force est de constater que le marché immobilier s'est maintenu. Les investissements se sont reportés sur les catégories d'immeubles de qualité, bien situés et bien loués et, finalement, le volume des transactions a tout de même atteint 30 Mds€. Ce résultat se situe au-delà de la moyenne des cinq dernières années. L'année 2020 a donc été une année très dynamique. Pour les SCPI plus spécifiquement, même avec une baisse de 15% par rapport à 2019, la collecte 2020 entre dans le top 3 des meilleurs exercices.

Nos SCPI ont été résilientes en 2020

Loïc Hervé : Au vu du contexte, et avec un peu de recul, nous éprouvons un vrai sentiment de fierté pour le travail réalisé par l'ensemble des équipes de PERIAL Asset Management et, plus largement, de l'ensemble du Groupe. En effet, rien n'était simple et il a fallu la mobilisation totale de

chacun, ainsi que le maintien d'un lien fort avec nos clients locataires pour parvenir aux résultats que nos SCPI affichent pour l'année 2020.

Anne-Claire Barberi : J'ajouterais qu'au-delà de la crise de la Covid-19 qui nous a beaucoup mobilisés, 2020 restera aussi pour PERIAL Asset Management une année marquante en termes de structuration de notre politique RSE à l'échelle du Groupe et déclinée à l'échelle des fonds de PERIAL AM par le renforcement de notre stratégie Environnementale Sociale et de Gouvernance, ESG.

Dans ce contexte, comment se sont comportées les SCPI gérées par PERIAL Asset Management ? Et PG Grand Paris en particulier ?

Loïc Hervé : Globalement, nos SCPI ont plutôt fait preuve de stabilité. Les taux d'occupation réels de leurs actifs n'ont pas baissé et la relocation des petites et moyennes surfaces – qui représentent l'essentiel de leurs patrimoines – a même été plutôt dynamique. Côté encaissements, nous avons travaillé à la bonne adéquation entre la double nécessité de préserver les cash-flows des fonds et d'accompagner au maximum nos locataires, pour leur permettre un redémarrage sans heurts. Grâce à cette approche sur mesure, les SCPI gérées par PERIAL Asset Management affichent des taux de recouvrement supérieurs à 95% en 2020, taux qui ne cessent de



LOÏC HERVÉ, YANN VIDECOQ & ANNE-CLAIRE BARBERI.

progresser grâce aux échéanciers de paiement accordés pour le restant. Enfin, côté collecte, nous avons atteint cette année les 500 M€. Cumulés avec les effets de cession et de dettes, ils ont permis de réaliser plus de 850 M€ de nouveaux investissements signés ou sécurisés.

Yann Videcoq : Au final, les SCPI gérées par PERIAL Asset Management ont atteint les objectifs de performances que nous avons fixés et leurs valeurs d'expertises restent en

un rendement qui est passé de 4,38% en 2019 à 4,53% en 2020. Enfin, la qualité de son patrimoine a également contribué à son succès puisque, durant l'exercice, les valeurs d'expertise de ses actifs ont augmenté de 3%, ce qui s'est traduit dans le prix de la part de la SCPI au début de l'année 2021. Une double satisfaction donc pour nos associés.

Loïc Hervé : On notera que la crise redonne du lustre aux placements dans les SCPI et démontre une fois encore la modernité de ce type de produit. La mutualisation des risques via de grands portefeuilles en fait une classe d'actifs extrêmement résiliente et les performances globales du marché en 2020 restent élevées dans un contexte si particulier.

Cette crise a-t-elle profondément modifié la stratégie de gestion de PERIAL Asset Management ?

Anne-Claire Barberi : A défaut de la modifier, elle a probablement accéléré l'émergence d'un certain nombre de sujets. Comme évoqué plus tôt, nous avons mis à profit cette année pour structurer notre politique RSE et renforcer notre stratégie ESG au niveau des fonds. Désormais, 100% de notre gamme de SCPI intègrent les critères ESG. Quel que soit l'immeuble acheté ou géré, son profil est passé au crible de 60 critères extra-financiers permettant de noter chaque actif, note actualisée chaque année.

Deux fonds labélisés ISR

ligne avec celles de 2019, augmentant même pour PF Grand Paris. On peut, à ce titre, saluer l'ensemble des mesures de soutien prises par la majorité des gouvernements européens qui ont globalement permis de réduire l'impact de la crise sanitaire sur les économies et sur les entreprises. Pour PF Grand Paris, l'année a été particulièrement bénéfique. La SCPI a poursuivi sa croissance et son patrimoine a passé en 2020 le cap du milliard d'euros, ce qui témoigne d'un vrai succès. Le dividende versé a progressé, lui aussi, avec



“
*LE BUREAU
SE TRANSFORME
MAIS RESTE
LE CŒUR DE
L'ORGANISATION
DU TRAVAIL.*”

SÈVRES (92)
LA CRISTALLERIE



“Au-delà de travailler à la labélisation ISR d'un fonds, diffuser la culture ESG au sein de l'entreprise représente un enjeu majeur. La prise en compte des questions environnementales, sociales et de gouvernance doit imprégner chacune de nos actions, c'est une condition sine qua non de réussite.”

ARIYO SOULEYMANE
Chargée de RSE et d'Innovation

L'investissement responsable est donc plus que jamais au cœur de la stratégie de notre Société de Gestion. En témoignent encore deux évènements

qui ont marqué notre année 2020. D'une part, la labélisation ISR de deux fonds PERIAL AM dont la SCPI PFO₂. Et d'autre part, le lancement d'une nouvelle SCPI baptisée PF Hospitalité Europe. Elle vise à répondre aux besoins sociétaux émergents partout en Europe via des investissements dans des résidences services, séniors, étudiantes, de santé ou d'accueil de la petite enfance.

Enfin, pour être à la hauteur de nos ambitions, nous avons aussi digitalisé nos méthodologies de travail et créé de nouveaux outils, à l'image de notre nouvelle plateforme digitale réalisée en partenariat avec REST Solution qui nous permet de centraliser toutes les données ESG de nos immeubles et d'effectuer un suivi précis à leur échelle, comme à celle des SCPI ou de la société de gestion.

Loïc Hervé : Dans la droite ligne de son esprit pionnier, PERIAL Asset Management adopte donc aujourd'hui une approche toujours plus vertueuse, pour l'ensemble de ses fonds. Parallèlement, fidèles à une conviction forgée depuis 3 ans, nous avons entrepris de gros plans d'arbitrage pour nous séparer d'actifs à l'avenir incertain et concrétiser, via les nouvelles acquisitions, notre vision des bureaux de demain. Des bureaux de qualité, flexibles, bien connectés aux transports en commun et de préférence situés dans les centres urbains des grandes métropoles françaises et européennes.

Yann Videcoq : Nous appliquerons évidemment cette même sélectivité sur les localisations, les exploitants et la qualité intrinsèque des autres types d'immeubles, les hôtels, l'hospitalité. En effet, nous avons la conviction que le bureau se transforme mais reste le cœur de l'organisation du travail. Nous souhaitons donc proposer à nos locataires des im-

Continuer à investir dans la dynamique du Grand Paris

meubles adaptés au flex-office, modernes, offrant de nombreux services et qui deviennent des lieux de partage et d'échanges pour les utilisateurs. Malgré l'engouement pour le télétravail, il ressort en effet du Baromètre de l'Épargne Immobilière que nous réalisons avec l'institut IPSOS que le bureau reste le lieu de travail plébiscité par les salariés.

Anne-Claire Barberi : Globalement, PERIAL Asset Management est convaincu de l'apport d'une dimension extra-financière à sa stratégie de gestion des fonds. Loin d'être un frein à la performance, elle est au contraire créatrice de valeur financière.

En 2021, quelles sont les perspectives pour PG Grand Paris ?

Loïc Hervé : Notre objectif pour PG Grand Paris est de poursuivre sur la même tendance. Nous restons ouverts à d'éventuels plans d'arbitrage qui ont permis, en trois ans, de faire passer le taux d'occupation réel des actifs de 89% à 94%. Nous nous autoriserons également, comme pour nos autres fonds, une diversification accentuée en intégrant au patrimoine quelques résidences gérées qui constituent, en Ile-de-France, des produits rares, attractifs et sécurisés. C'est une démarche qui tient compte aussi d'une mixité des usages de plus en plus forte sur les opérations immobilières.

Yann Videcoq : Nous continuerons à bénéficier de la dynamique du troisième plus grand marché de bureaux au monde en nous concentrant sur des localisations centrales et prime (Paris intra-muros et première couronne). La diversification devrait nous permettre de trouver des locataires solides, et notamment des exploitants dont la durée des baux est plus longue.

Anne-Claire Barberi : L'objectif à moyen terme consiste à soumettre la SCPI au label ISR, comme l'ensemble des fonds que nous gérons.

Transparence et exemplarité

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



PERIAL est une société holding qui détient 100% du capital de ses deux filiales, PERIAL Asset Management et PERIAL Développement. La filiale PERIAL Property Management a été cédée à Esset Property Management, filiale du groupe Foncia à la fin de l'année 2020.

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 Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000034 en date du 16 juillet 2007 et au titre de la directive, dite « AIFM », 2011/61/UE en date du 22 juillet 2014..

PERIAL Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), qui a également la charge de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie. Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière

l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de contrôle ainsi que des principales recommandations, aux organes de Direction de PERIAL AM, et notamment à la Secrétaire Général à laquelle il est directement rattaché.

Un dispositif de contrôle de PERIAL AM à 360°

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

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



MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF : **ÉRIC COSSERAT**, PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE PERIAL, PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT, **LOÏC HERVÉ**, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT, **CHRIS HUTIN**, SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE PERIAL, **NICOLAS LE BROUSTER**, DIRECTEUR FINANCIER DE PERIAL

Le dispositif de contrôle 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 RCCI ;
3. les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau, exercés de manière indépendante par un prestataire extérieur.

Prévention des conflits d'intérêts

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

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2020 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 876 833 € TTC correspondant à une 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.

Les associés informés tout au long de l'année

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 : bulletins semestriels d'information, PF News, rapport annuel, site internet www.perial.com. PERIAL Asset Management présente également trimestriellement ses travaux au Conseil de Surveillance des SCPI. La note d'information des SCPI, remise lors de la souscription, détaille le fonctionnement des SCPI.

Un contrôle comptable et financier des SCPI modernisé

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

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

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

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

PERIAL Asset management certifiée ISO 9001

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

La responsabilité sociétale au cœur des priorités PERIAL AM

PERIAL AM est signataire depuis 2017 des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies, initiative internationale visant à promouvoir l'intégration des enjeux Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans les domaines de l'investissement et de la gestion d'actifs. PERIAL AM obtient la note A chaque année depuis (sur une échelle de A+ à E), valorisant le caractère responsable de sa stratégie d'investissement gestion et d'investissement. Par ailleurs, en 2020, deux fonds gérés par PERIAL Asset Management ont obtenu la nouvelle labélisation ISR : La SCPI PFO₂ et la SCI PERIAL Euro carbone.

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

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

Procédure de gestion du risque de liquidité

PERIAL Asset Management a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). La fonction de gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement des SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la liquidité de ce placement. Divers ratios ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Le poids des

souscripteurs de parts est par ailleurs également suivi par un ratio. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion des SCPI, la meilleure liquidité possible à ce placement immobilier qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une éventuelle insuffisance de liquidité. PERIAL AM a ainsi déployé un dispositif de suivi périodique, avec notamment la réalisation de stress-tests de liquidité dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles.

A la clôture de l'exercice 2020, les limites fixées pour gérer les risques financiers de votre SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement.

Une politique de rémunération transparente

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

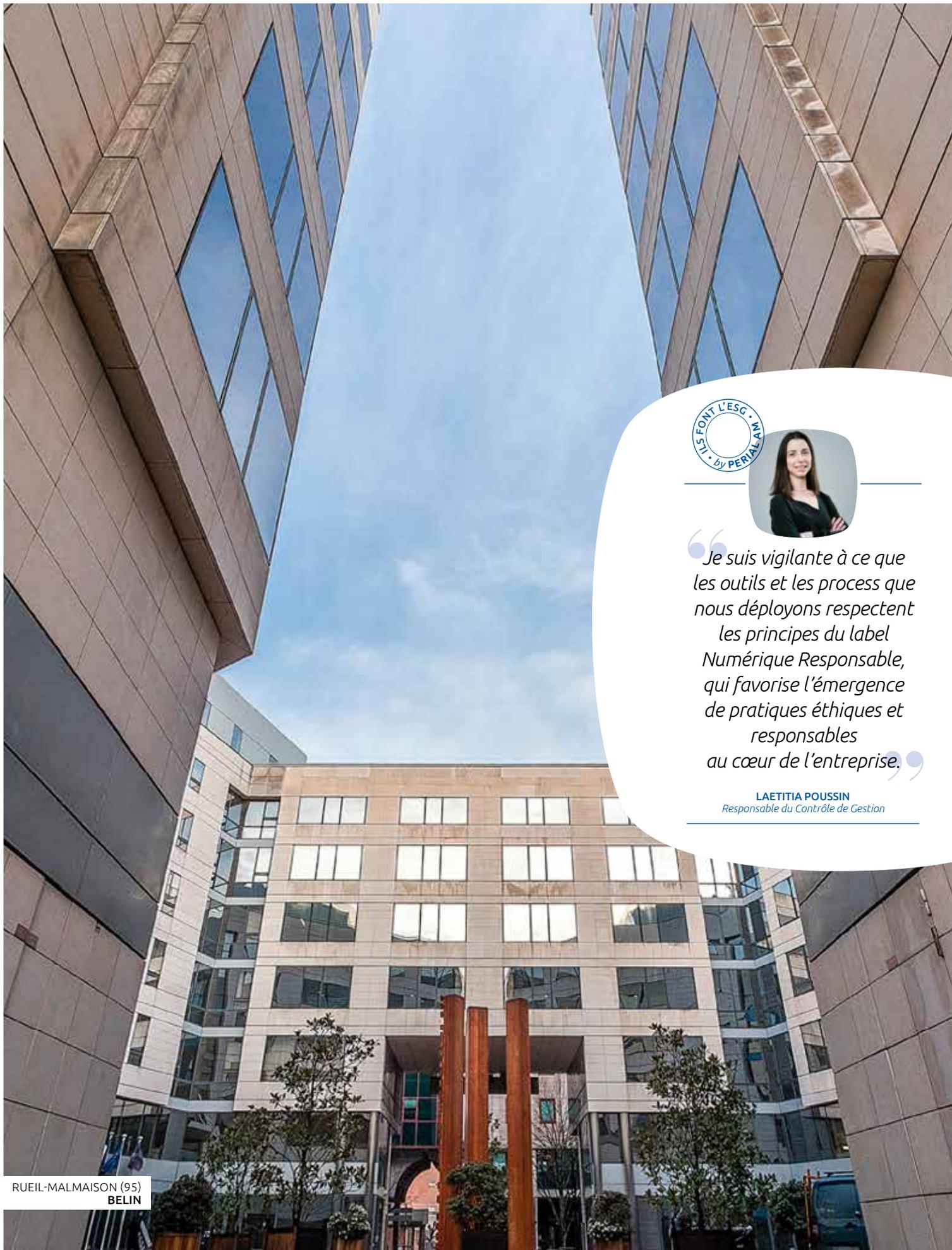
Aussi, PERIAL AM a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la Société de Gestion.

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

Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour l'exercice 2020 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 Asset Management.

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

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



RUEIL-MALMAISON (95)
BELIN



Je suis vigilante à ce que les outils et les process que nous déployons respectent les principes du label Numérique Responsable, qui favorise l'émergence de pratiques éthiques et responsables au cœur de l'entreprise.

LAETITIA POUSSIN
Responsable du Contrôle de Gestion

PERFORMANCES RESPONSABLES

PERIAL Positive 2030 : DURABLEMENT ENGAGÉS POUR DES IMPACTS POSITIFS

VÉLIZY (78)
HELIS

Le Groupe PERIAL a dévoilé fin 2020 son plan PERIAL Positive 2030, renforçant ses engagements, traduisant ses convictions et ambitions à horizon 2030. À l'image du Groupe, PERIAL Asset management vise ainsi un impact positif sur trois piliers majeurs, à la croisée des enjeux environnementaux et sociaux :

- **Le Climat**, pour participer activement à limiter le changement climatique.
- **La Communauté**, pour développer les conditions pour un bien-vivre ensemble pérenne.
- **Le Territoire**, pour être un acteur de territoires plus inclusifs.

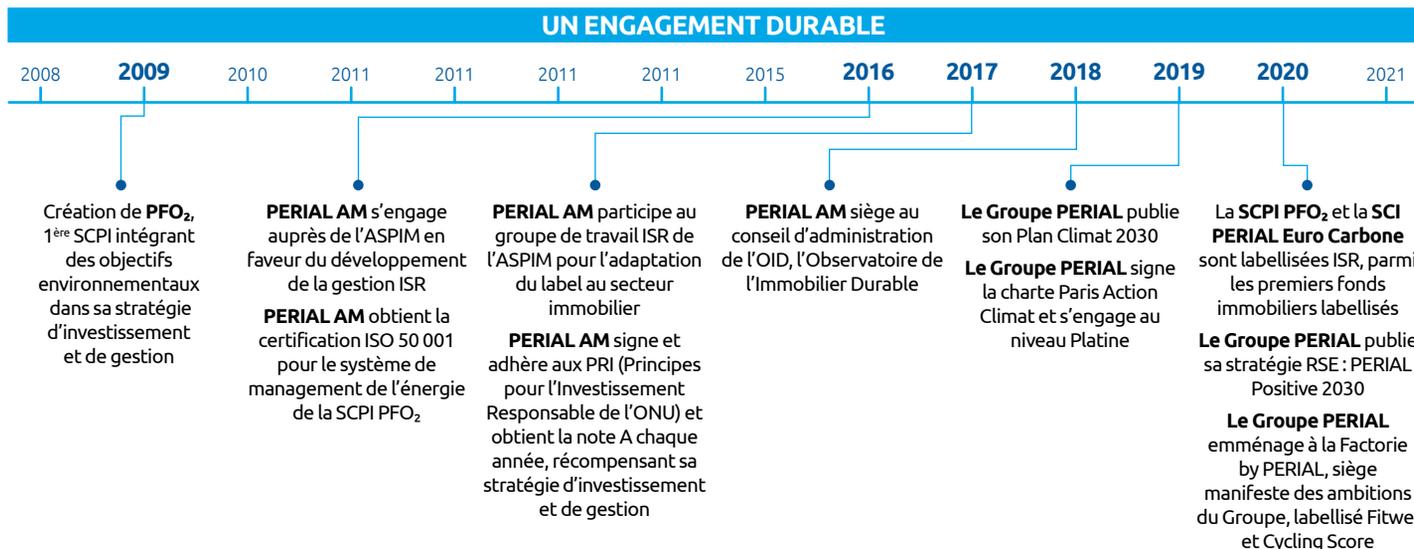
Ces ambitions, déclinées selon douze thématiques, se transcrivent naturellement dans l'activité de PERIAL AM. Pour plus d'information, consultez la page PERIAL Positive 2030, au lien <https://www.perial.com/perial-positive-2030>.

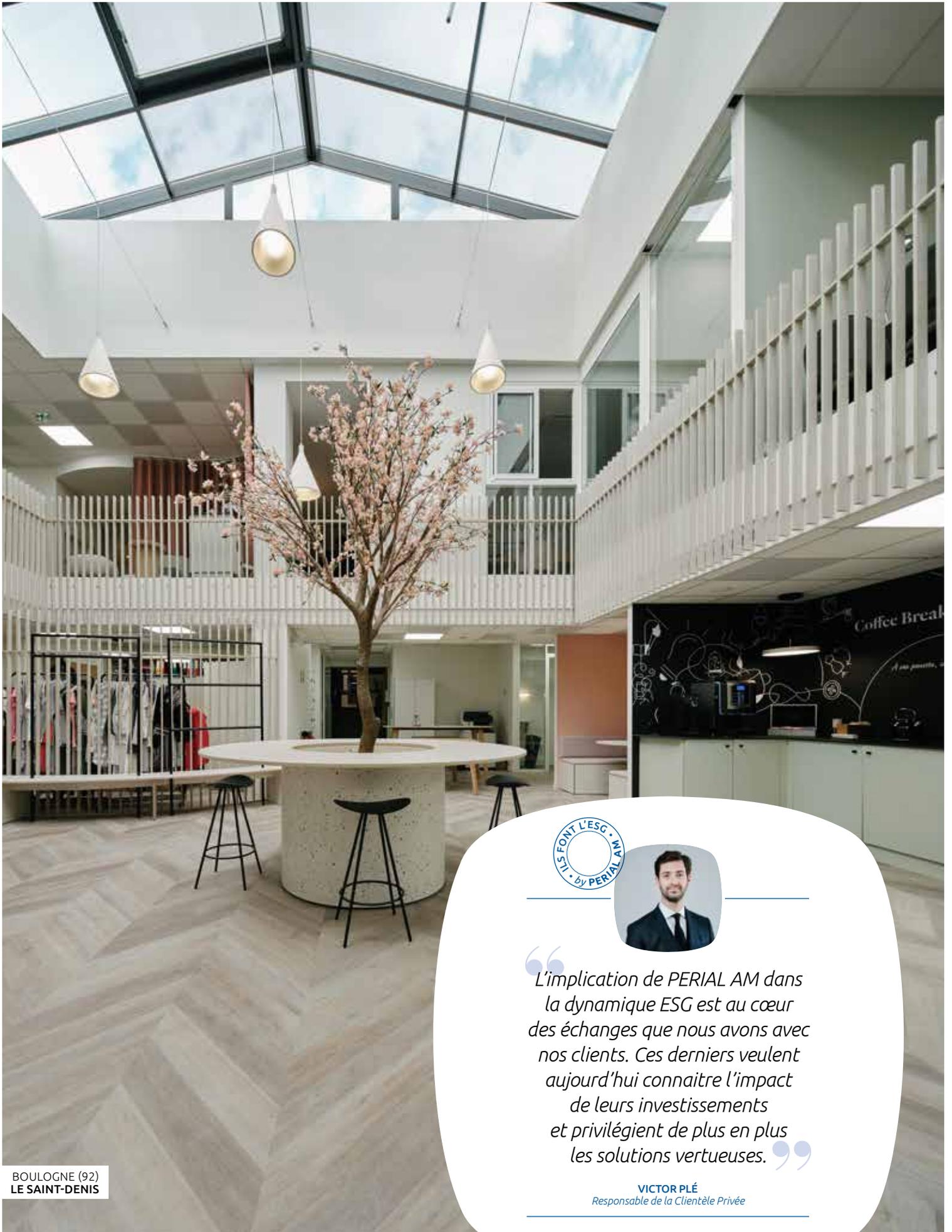
Une stratégie Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) transversale

La stratégie ESG de PERIAL AM se décline à l'échelle de l'ensemble des fonds gérés, tout en prenant en compte les spécificités des stratégies de gestion et d'investissement de chacun. Elle s'appuie notamment sur l'évaluation de la performance extra-financière de chacun des actifs, en

amont de leur acquisition et tout au long de leur vie en portefeuille jusqu'à leur arbitrage. Cette évaluation est réalisée à l'aide d'une grille d'une soixantaine de critères ESG, parmi lesquels :

- Critères Environnementaux : consommations d'énergie et émissions carbone liées, gestion des déchets, préservation et amélioration de la biodiversité ;
- Critères Sociaux et sociétaux : accessibilité en transports, services sur site et à proximité, accessibilité, paramètres de confort et de santé des occupants ;
- Critères de Gouvernance : engagement RSE des locataires, engagement avec les parties prenantes, résilience urbaine.



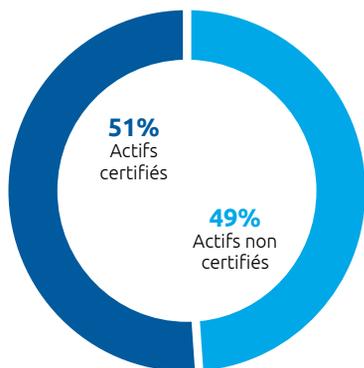


BOULOGNE (92)
LE SAINT-DENIS



“
L'implication de PERIAL AM dans la dynamique ESG est au cœur des échanges que nous avons avec nos clients. Ces derniers veulent aujourd'hui connaître l'impact de leurs investissements et privilégient de plus en plus les solutions vertueuses.”

VICTOR PLÉ
Responsable de la Clientèle Privée



2020

RÉPARTITION DE LA CERTIFICATION DES ACTIFS DE PF GRAND PARIS
(certifications ou réactualisation obtenues
en phases de conception, construction ou exploitation)
Bureaux de plus de 5 000 m², répartition en valeur vénale

La stratégie ESG de PERIAL AM vise plusieurs objectifs :

- Construire et gérer des fonds résilients aux évolutions de la société,
- Permettre aux fonds de générer des impacts positifs sur le climat, la communauté et le territoire tout en réduisant les impacts négatifs,
- Rendre les épargnants et investisseurs acteurs de la transformation vers une société plus vertueuse.

Pour plus d'information, consultez la page PERIAL Positive 2030 et la page Stratégie ESG de PF Grand Paris : <https://www.perial.com/scpi/pfgrandparis/strategie-esg-scpi-pfgrandparis>

Renouvellement de notre stratégie d'achat d'énergie

Depuis 2015 et la sortie des marchés régulés, PERIAL AM centralise l'achat d'électricité pour l'ensemble des parties communes et des lots vacants des actifs situés en France. En 2020, c'est plus de 42 GWh de consommation d'électricité effective qui a été couverte par des Garanties d'Origine Renouvelable françaises, fournies par ENGIE.

PERIAL AM poursuit en 2021 sa logique d'approvisionnement responsable en contractant avec Gaz Européen, alimentant les mêmes surfaces en biogaz issu de la méthanisation 100% français.

OBJECTIFS

- Limiter les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie des actifs ;
- Sécuriser le prix de l'énergie alimentant les immeubles, diminuer le coût des charges échouant aux fonds et aux locataires ;
- Centraliser la donnée énergétique, en accroître la maîtrise et l'exploitation et répondre aux exigences réglementaires plus facilement.

Des labels et des certifications témoins de l'amélioration de la performance environnementale du patrimoine

PERIAL AM, dans le cadre de sa stratégie environnementale, vise à horizon 2030 à labelliser 100% des actifs de bureaux de plus de 5 000 m² selon le référentiel BREEAM In-Use au niveau Very Good a minima.

Focus amélioration du patrimoine

BOULOGNE – SAINT-DENIS

Mettant à profit une relocation, PERIAL AM a réalisé une restructuration des lots vacants et une surélévation, couplée à la création de terrasses accessibles. PERIAL AM cherche à diversifier l'usage des espaces, à l'heure où balcons et terrasses apparaissent comme de salvateurs tiers-lieux ; mais également, à travers la surélévation, à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, identifiés par l'IPBES comme l'une des principales causes de l'effondrement de la biodiversité.

Ces travaux ont été réalisés en concertation avec le futur locataire, dans une démarche de co-construction permettant de répondre aux besoins réels des occupants, et en intégrant les ambitions environnementales du Groupe, telles qu'exprimées dans son plan PERIAL Positive 2030.

Les travaux s'inscrivent également dans la démarche environnementale de PERIAL AM, le chantier ayant été alimenté en électricité Garantie d'Origine Renouvelable et ayant fait l'objet d'une démarche de réemploi, à travers l'intervention de la start-up Cycle Up, permettant de limiter la production de déchets et la consommation de matières premières. Le secteur du bâtiment est en effet responsable, en France, de 46 millions de tonnes de déchets par an (soit 150% des ordures ménagères produites dans le même temps), et des émissions de gaz à effet de serre associées. Cycle Up a réalisé, en amont des travaux, un « diagnostic ressources » permettant d'identifier les matériaux réemployables. Ceux ayant trouvé preneurs en amont des travaux ont été déposés soigneusement, plutôt que démolis. La plupart des matériaux identifiés et ayant trouvé acheteur n'ont pas eu besoin d'être reconditionnés. Certains éléments de second œuvre ont même été réutilisés dans les bureaux de Cycle Up, à quelques kilomètres de l'opération.

La démarche de réemploi a permis d'économiser 1,12 tonnes de déchets, soit l'équivalent de 28 tCO₂eq.

Les travaux ont permis l'amélioration de la performance extra-financière de l'actif, en faisant progresser son évaluation ESG, mais également l'amélioration de la performance financière, avec une valorisation de l'actif en hausse de 48% entre 2019 et 2020.

Une gestion responsable et exigeante



LES PERFORMANCES FINANCIÈRES ET EXTRA-FINANCIÈRES ne sont plus décorréées, et répondent à une vraie demande des locataires d'une part et des investisseurs d'autre part pour des investissements plus responsables.

La stratégie d'amélioration des critères Environnementaux Sociétaux et de Gouvernance (ESG) des immeubles gérés par PERIAL AM s'inscrit dans une démarche plus globale du Groupe PERIAL. En effet, notre programme **PERIAL Positive 2030 structure nos engagements en matière de RSE** (Responsabilité Sociétale des Entreprises) et fixe une feuille de route et des objectifs ambitieux à horizon 2030 pour l'ensemble des activités du Groupe.

Aujourd'hui, la dimension extra-financière des actifs est systématiquement prise en compte sur 100% de la gamme de produits gérés par PERIAL AM. Parmi ces produits, deux d'entre eux, la SCPI PFO₂ et la SCI PERIAL Euro Carbone, sont labélisés ISR, valorisant la dimension responsable de leurs stratégies d'investissement et de gestion.

Notre démarche d'investissement responsable est exigeante et nous pousse à améliorer sans cesse nos processus d'investissement et de gestion des actifs d'une année sur l'autre, dans une **approche dite « best in progress »**. Elle répond à nos convictions, de plus en plus partagées par les acteurs du marché. Il est en effet aujourd'hui démontré que les entreprises qui intègrent les enjeux RSE au cœur de leur stratégie font preuve d'une meilleure résilience, notamment en période de crise.



ANNE-CLAIRE BARBERI
RESPONSABLE
RSE ET INNOVATION

La démarche Best In Progress : Les immeubles sont valorisés par des actions d'amélioration de la performance ESG Environnementale, Sociétale et de Gouvernance. Cette valorisation se traduit principalement par des leviers relatifs à l'usage des actifs, à leur maintenance et à leur exploitation, et se fait en étroite

collaboration avec les locataires et les intervenants techniques. PERIAL Asset Management adopte ainsi une démarche « Best in Progress » : la société de gestion recherche l'amélioration permanente des performances ESG de ses immeubles plutôt que l'acquisition d'immeubles déjà performants.

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

**8 INDICATEURS DE PERFORMANCE
 EXTRA-FINANCIÈRE SUIVIS**



**1 La Performance
 énergétique**



**2 Les émissions de Gaz
 à Effet de Serre (GES)**



3 La Biodiversité



**4 Les Labélisations
 & Certifications**



5 La Mobilité



**6 Les Services à proximité
 des immeubles**



**7 La Gestion de la Chaîne
 d'Approvisionnement**



8 La Résilience

1966

**Gestion immobilière,
 collecte des loyers**

CRÉATION DE PF1,
 UNE DES PREMIÈRES SCPI

2009

**Objectifs de réduction
 de consommation à 8 ans**

- 40% de consommation
 énergétique (ou atteinte
 d'un seuil de 200 kWhEP/m²/an)
 - 30% de consommation
 d'eau (ou atteinte d'un seuil
 de 45L/j/personne)

CRÉATION DE PFO₂

2020

**Création du PERIAL
 ESG score**

Environnementaux, Sociaux et
 de Gouvernance pour piloter les
 immeubles depuis l'acquisition
 jusqu'à la cession, en passant par
 la gestion

CRÉATION
 DE PERIAL ESG SCORE



2030

**Programme PERIAL
 Positive 2030**

Des objectifs de performance
 fixés sur 12 thématiques,
 déclinées sur trois piliers :
 Climat, Communauté et
 Territoire

DÉFINITION D'OBJECTIFS
 DE PERFORMANCE
 POUR TOUS LES FONDS PERIAL AM

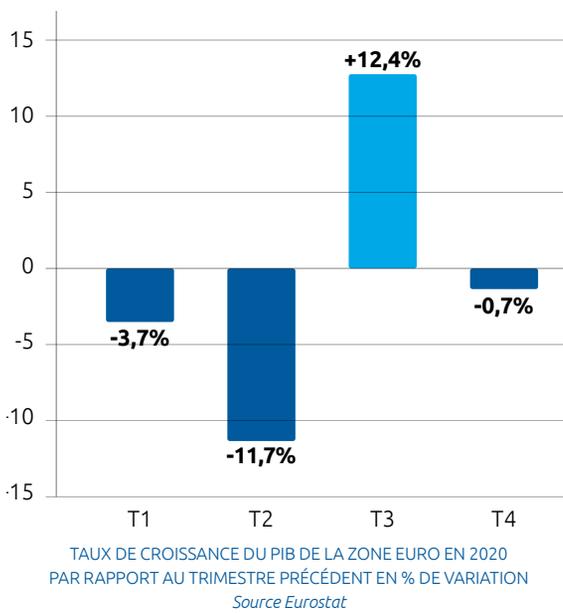
Le point sur l'actualité & l'environnement économique



Une crise sanitaire aux répercussions inédites

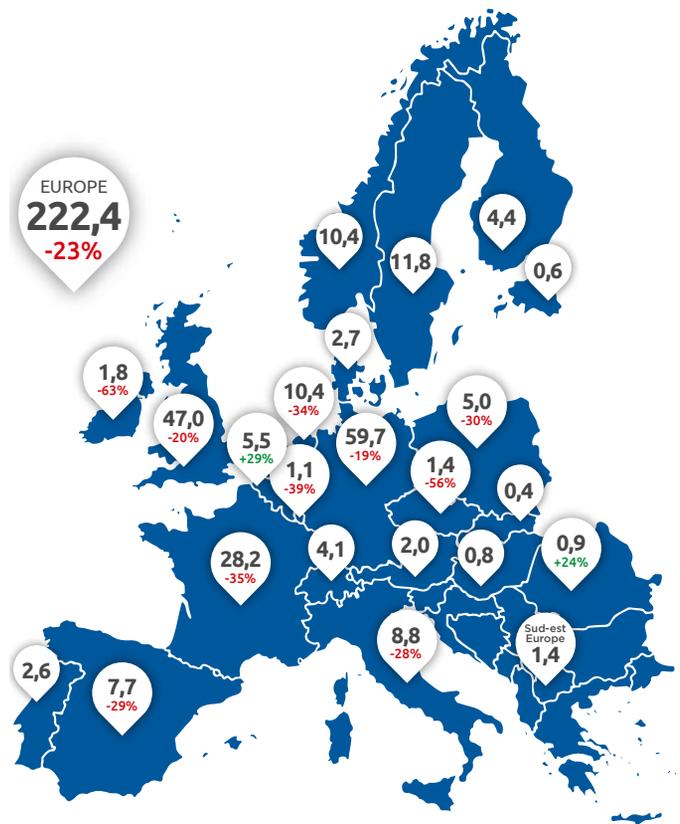
L'émergence de la pandémie de la Covid-19 au début de l'année 2020 a pris le monde par surprise. Sur l'ensemble de l'année 2020, le produit intérieur brut (PIB) a chuté de 6,8% en zone euro ; un chiffre annuel qui masque une courbe annuelle en forme de W, mettant en évidence l'impact des périodes de confinements.

La première vague de l'épidémie de la Covid-19 a été éprouvante (-11,7%), mais les constats d'un rebond au 3^e trimestre 2020 et d'un recul moins fort pendant le 2^e confinement montrent que l'économie a su s'adapter. La plupart des pays européens ont lancé leurs programmes de vaccination contre la Covid-19 dans un espoir d'un retour à la normale pour la deuxième partie de l'année 2021. L'enjeu majeur aujourd'hui de l'ensemble des Etats mondiaux est d'assurer une relance de la confiance et un redressement de l'activité.



L'investissement en Immobilier d'entreprise en baisse de 35% en France.

Après une année 2019 record, l'investissement en immobilier d'entreprise en France s'est élevé à 28,2 milliards d'euros en 2020, soit -35% par rapport à l'année précédente. Néanmoins il faut souligner que 2019 était une



INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (en Mds €, 2019/2020)
Source BNP Paribas Real Estate

année exceptionnelle. En 2020, l'investissement retrouve ainsi ses niveaux de 2017, traduisant la prudence des investisseurs sur les marchés face à la crise inédite que nous traversons. Il reste néanmoins supérieur à la moyenne des dix dernières années, ce qui reflète l'attractivité du marché français, y compris en temps de crise.

Les taux de rendement des bureaux Prime se compressent encore sur certains marchés

À l'heure où nous rédigeons ces lignes, la tendance à la baisse des rendements bureaux « prime » pendant plusieurs années s'est globalement arrêtée pour la plupart des marchés qui demeurent stables. Certains marchés ont tout de même connu une nouvelle compression sur les emplacements les plus qualitatifs comme Paris et sa première couronne, alors que d'autres ont enregistré des corrections plus ou moins significatives, principalement en seconde couronne.

Les loyers moyens des bureaux neufs suivent des logiques presque similaires avec des évolutions à la hausse à Paris et sa première couronne Nord, à la baisse en péri-défense et boucle





“La RSE et les critères ESG sont un fil conducteur dans notre action de gestion d’actifs qui sous-tend toutes nos interactions avec l’ensemble de nos parties prenantes : locataires, collectivités et partenaires property managers. Nous sommes collectivement conscients de notre responsabilité et des opportunités d’impacter positivement nos activités.”

DIMITRI MAILLARD
 Directeur de la Gestion des Actifs Immobiliers



VACANCE DE BUREAUX EN EUROPE (Var. T4 2020/ T4 2019)
 Source BNP Paribas Real Estate

Sud, et stables sur les autres secteurs. Les mesures d’accompagnement augmentent dans tous les secteurs.

Une demande placée en baisse partout sauf à La Défense grâce à un giga deal de TOTAL

Avec 1,321 millions de m², la demande placée ressort en nette baisse de 45%, soit un niveau deux fois inférieur à la moyenne de la demande placée ces dix dernières années, avec de fortes disparités par sous marchés. Les transactions de plus de 5 000 m² contribuent largement à cette diminution puisqu’elles ont connu un repli de plus de 50%, quand les surfaces inférieures à 5 000 m² n’ont connu que 30% d’érosion. Elles ont bien sûr été lourdement impactées par les mesures de confinement prises en 2020 qui ont retardé les entreprises dans leurs prises de décisions. Les équipes de PERIAL Asset management restent également vigilantes à l’augmentation de plus de 30% de l’offre future neuve et restructurée par rapport à l’an passé, qui pourrait déséquilibrer certains secteurs. Les sous marchés

franciliens ayant des capacités d’absorption de l’offre contrastées, nous sommes d’autant plus exigeants dans les critères de sélection de nos immeubles et de leur marché.

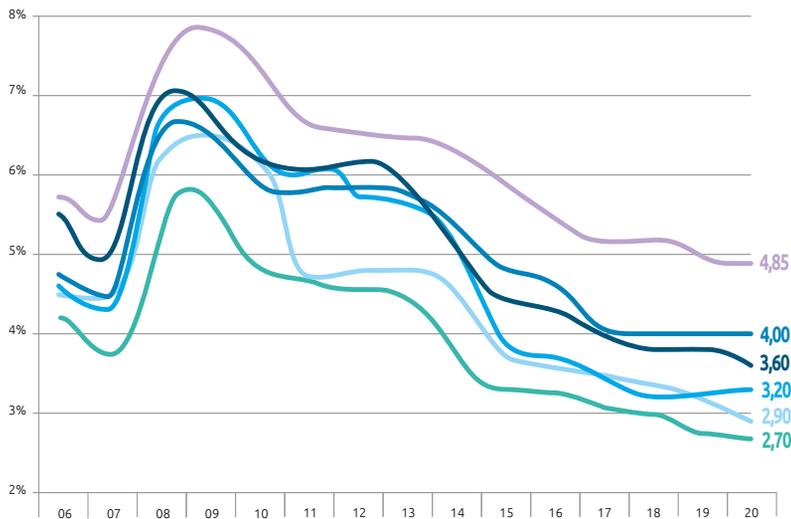
Le taux de vacance en hausse sur toute l’île-de-France mais avec des disparités

Le taux de vacance a atteint 6,8% en fin d’année 2020, en hausse de +180bps par rapport à 2019. On peut cependant souligner une étonnante stabilité en seconde couronne (+20 bps) ainsi qu’en première couronne Est (+110 bps à 3,7% de vacance), contrairement au secteur Péri-Défense qui souffre d’une augmentation de plus de 290 bps à 17,7%. Le manque de transactions et l’achèvement d’offres neuve influent sur le phénomène.

Le bureau restera au cœur de l’organisation du travail

Depuis le premier confinement et le recours massif au télé-travail, des questions nous sont régulièrement posées sur





TAUX DE RENDEMENT "PRIME" BUREAUX
 ● 2^e couronne ● La Défense ● 1^{er} couronne ● Croissant Ouest ● Paris Hors QCA ● Paris QCA
 Source BNP Paribas Real Estate

l'avenir du bureau. L'impact du télétravail continuera à se faire sentir sur la demande locative néanmoins notre conviction forte est que le bureau a un bel avenir : un bureau de plus en plus flexible, lieu de partage et de créativité situé proche des transports en commun et aux performances environnementales strictes. Pour avoir une meilleure compréhension du phénomène PERIAL Asset Management a réalisé son baromètre de l'épargne immobilière aux côtés d'IPSOS qui retrace la perception du télétravail par les travailleurs salariés tout au long du confinement :

- **Avant le 1^{er} confinement** : seulement 18% des salariés travaillant en bureau faisaient du télétravail, en moyenne 0,4 jours par semaine (contre 82% qui n'en faisaient jamais),
- **Tout a changé pendant le confinement** : 65% des salariés en bureau sont passés en télétravail, durant presque 3 jours par semaine en moyenne. À l'époque déjà, moins d'1 salarié sur 2 travaillait en télétravail toute la semaine (47% étaient en télétravail pendant 5 jours).

- **Juin 2020** : observation d'un mouvement de reflux puisque la majorité des salariés évoluant en bureau déclaraient ne plus du tout faire de télétravail (55%, +20 pts par rapport à la période du confinement). A l'opposé, 45% continuaient à faire du télétravail mais le nombre de jours moyens travaillés à la maison avait chuté de moitié (1,5 jours contre 3 jours en moyenne pendant le confinement).
- **Octobre 2020** : la tendance s'était encore un peu accentué puisque près de 6 salariés sur 10 déclaraient ne plus travailler en télétravail (+4 points depuis juin) et le nombre moyen de jours télétravaillés était passé à 1 jour (-0,5 jour depuis juin). Par ailleurs, à l'époque, 60% des salariés pensait que le télétravail ne pouvait se développer qu'en complémentarité avec le travail sur site, et que s'ils pouvaient choisir, ils resteraient 1,0 jours par semaine en télétravail par semaine.

Cela confirme la conviction de PERIAL Asset Management : si le télétravail se généralise, le bureau est irremplaçable



“
NOUS ALLONS
DIVERSIFIER
NOS TYPOLOGIES
D'ACTIFS
”

RUEIL-MALMAISON (95)
R'COM

Le marché des parts SCPI

(Chiffres IEIF SCPI de Bureaux)



DVM 2020
4,04%
(4,28% en 2019)



Collecte nette SCPI Immobilier d'Entreprise
6,0 milliards €
(-30% par rapport à 2019)



VPM 2020
1,40%
(1,47% en 2019)



Capitalisation SCPI Immobilier d'Entreprise
71,2 milliards €
(65,2 Mds par rapport à 2019)



VOLUMES INVESTIS
28,2Md€
-35% / 2019



NATIONALITÉ DES INVESTISSEURS
 **64%**



VOLUME DE TRANSACTIONS
1 321 000
-45% / 2019



“ Il y a désormais beaucoup d'échanges autour de L'ESG avec nos partenaires : trois lettres qui résument une stratégie globale de PERIAL AM que nous nous devons d'expliquer, de détailler. Cette pédagogie au quotidien, c'est ma façon d'agir pour un avenir durable. ”

CHRISTOPHE DE COURTIVRON
Directeur des Partenariats CGP

et reste au coeur de l'organisation du travail aujourd'hui, et demain.

Nos convictions et évolution de la stratégie

Une amélioration de l'activité est espérée en 2021

et les secteurs d'activité les plus touchés devraient à commencer à se redresser pour retrouver leur rythme de croissance. Néanmoins l'incertitude est toujours présente compte-tenu de la pandémie en cours à la fin du premier trimestre 2021, date de la rédaction de ce rapport.

La SCPI PF Grand Paris ayant approché le milliard d'euros

d'actifs sous gestion et ayant une exposition bureau supérieur à 90% il nous semble opportun de commencer à diversifier la typologie d'actifs. Ainsi le secteur des résidences seniors et des résidences étudiantes constitue une typologie intéressante car une demande très forte s'exprime en Ile-de-France autour de ces produits. Nous explorerons ce secteur tout en continuant à acquérir des immeubles de bureaux loués à des locataires solides et de qualité dans Paris Intra-muros et en première couronne, où le marché locatif semble plus résilient.

Globalement nous restons actifs sur les marchés car des opportunités d'investissement pourraient être à saisir avec le retour progressif à la normale.

Société de gestion de portefeuille

PERIAL ASSET MANAGEMENT

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

DIRECTION

Président
Monsieur Éric COSSERAT
Directeur Général Délégué
Loïc HERVÉ

INFORMATION

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

SECA FOREZ

COMMISSAIRES AUX COMPTE SUPPLEANTS

LAURENT BECUWE

PF Grand Paris

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

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert Immobilier

Société Crédit Foncier Expertise

Commissaire aux comptes titulaire

B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant

Monsieur Bernard LABOUESSE

Capital maximum statutaire

600 000 000 euros

Organes de direction & de contrôle

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENTE

SCI ISIS, représentée par Madame Dany PONTABRY

VICE PRÉSIDENT

Monsieur Marc GENDRONNEAU

MEMBRES

AVIVA VIE, représentée par Monsieur Benoît POZZO DI BORGIO
AXA FRANCE VIE, représentée par Monsieur Aldric VIOT
Monsieur Fabrice BONGIOVANNI
Monsieur Marc GENDRONNEAU
MANDDCIE représentée par Monsieur Hugues MISSONNIER
Monsieur Jean PITOIS
Madame Dany PONTABRY
SPIRICA, représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON
Monsieur Damien VANHOUTTE

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

3 postes à pourvoir

MEMBRES DONT LES MANDATS PRENNENT FIN

AVIVA VIE, représentée par Monsieur Benoît POZZO DI BORGIO
AXA FRANCE VIE, représentée par Monsieur Aldric VIOT
Madame Dany PONTABRY

NOMBRE DE CANDIDATS

12 candidats (dont deux dont le mandat prend fin).



Rapport de gestion

PARIS (75)
YVOIRE

Pf GRAND
PARIS

Performances financières



Dividendes 2020
23,50€ /part



TRI origine**
9,47%



TDVM* 2020
4,53%



Prix de la part
532 €



17 522
associés
au 31/12/2020



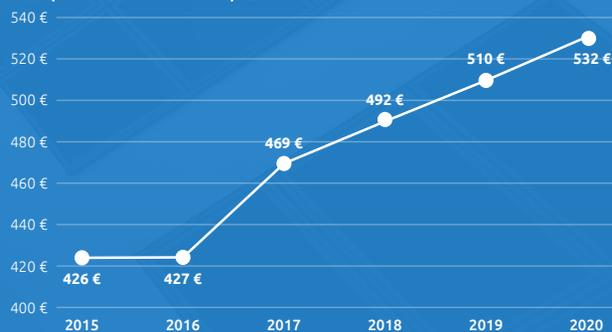
932 M€
capitalisation
au 31/12/2020

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2020
Nombre de parts	1 751 210
Prix de la part au 01/01	510 €
Prix de la part au 31/12	532 €
Prix de retrait au 31/12	481,46 €
Montant annuel des transactions sur le marché	136 047 756 €
Nombre de parts échangées	262 091
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	519,09 €
VPM (Variation du prix moyen de la part)	3,5%

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12



* Le **DVM** 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, le TRI Origine de PF Grand Paris porte sur 54 ans, de 1998 à 2020.

Une distribution toujours en hausse malgré un contexte chahuté en 2020



ANTONY (92)
ANTONY PARC 1

Cette année 2020 a été l'occasion pour PF Grand Paris d'affirmer sa résilience et de mettre en lumière la qualité de son parc immobilier et de ses locataires dans un contexte économique très lourdement affecté par la crise sanitaire (-8,3% de PIB). C'est dans ce contexte chahuté que votre SCPI a battu son record de collecte avec plus de 136 M€, traduisant ainsi la confiance des acteurs du marché en notre stratégie mise en place il y a 3 ans : investir dans les marchés porteurs et résilients du Grand Paris avec des locataires fiables, tout en arbitrants le patrimoine qui ne répond plus à ces critères pour conforter PF Grand Paris dans son positionnement de SCPI investie dans des marchés matures.

C'est pourquoi nous avons investi 64 M€ au cœur du QCA Parisien, dans le but de recréer la pleine propriété d'un immeuble de bureaux à fort potentiel de revalorisation. Nous avons également fait l'acquisition de deux immeubles de bureaux en première couronne Sud et Ouest, pour 29 M€ et 7M€ de parts d'une SCI qui détient un actif valorisé 25 M€, soit un total de 100 M€ investis sur l'année pour un taux moyen d'acquisition de 4,0%. 106,4 M€ proviennent de la collecte nette, 27 M€ de la mise en place de deux nouvelles lignes de dette long terme in fine (dont 13 M € au sein d'une SCI) afin de vous faire bénéficier de l'effet de levier, et 60 M€ du fruit des arbitrages, dont une partie est investie en ce début d'année 2021.

Le résultat comptable par part en jouissance s'établit à 22,48 € contre 24,22 € en 2019, soit une diminution d'environ 7%. Le résultat courant permet d'honorer 96% de la distribution et nous avons décidé d'utiliser 1,02€ de RAN pour compléter les 4% restants. Ces bons résultats nous ont donc permis d'augmenter la distribution à 23,50 € par part en jouissance contre 22 € l'année dernière, soit une augmentation de près de 7%. Le Report à Nouveau, RAN, à fin 2020 se situe à 4,63€ par part en jouissance contre 6,52€ en 2019, soit 72 jours contre 108 jours à fin 2019.

Au total PERIAL Asset Management vous a donc délivré en 2020 une performance totale pour PF Grand Paris de 8,8% et de 8% en 2019 (DVM + VPM). Ces excellents résultats marquent le formidable travail mené par les équipes de PERIAL Asset Management depuis le début de la crise, afin de continuer à améliorer les résultats de votre SCPI et sa capacité à absorber des chocs exogènes de cette ampleur. Ils sont le reflet d'une stratégie pertinente qui anticipe au mieux les évolutions du bureau de demain et de ses nouveaux usages.

Perspectives 2021

Notre stratégie d'investissement évolue cette année

puisque nous avons décidé d'intégrer les résidences gérées en plus du bureau dans nos cibles. Cette classe d'actif acyclique devrait nous permettre une meilleure répartition du risque au sein du portefeuille, grâce à des baux longs et des exploitants reconnus. Nous étudions actuellement deux dossiers dans ce sens.

Notre stratégie d'arbitrages se poursuit, avec plus de 7 actifs en province en cours de négociation, dont 5 vacants. Nous souhaitons également effectuer de nouveaux financements hypothécaires afin de vous faire profiter des taux bas et revenir à des taux d'endettement supérieurs à 20% pour améliorer votre effet de levier et renforcer les performances de votre SCPI.

Dans ce contexte, nous avons décidé d'augmenter la fourchette de dividende pour 2021 entre 23€ et 24€, en l'absence d'aggravation de la crise sanitaire ou de retournement de marché.

Situation Des Placements

FINANCEMENTS

Deux financements long terme pour un montant total de 27M€ (dont 13 M€ au sein de la SCI R'Com) ont été signés avec LCL, et la Caisse d'Epargne IDF, et un emprunt CT de 35 M€ a été mis en place avec la Banque Palatine cette année, mais non utilisé au 31/12/2020. 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 PF Grand Paris s'établit à 1,49%. Au 31 décembre 2020, le niveau d'endettement global de la SCPI est de 18,2% ce qui nous permet d'améliorer le rendement distribué tout en conservant un niveau de risque limité.

CESSIONS

Les ventes sur l'exercice 2020 ont représentés la somme de **60 369 463 €** net vendeur pour un résultat de cession net de **10 571 137 €**.

Situation Locative**QUELQUES CHIFFRES ET INFORMATIONS CLÉS**

PF GRAND PARIS	
Surface en m ²	275 112 m ²
Nombre immeubles	113
Nombre baux	468
TOF au 4T 2020	87,3%

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

EXPERTISES

Le patrimoine immobilier de PF Grand Paris fait l'objet d'une analyse permanente : technique, financière, commerciale et prospective. Elle permet de planifier les travaux et les arbitrages à effectuer, de décider de la stratégie d'investissement des fonds.

En 2020, la valeur d'expertise globale du patrimoine réalisée par l'expert indépendant JLL, nette de tous droits et charges, est de :

897 376 308 € (842 986 282 € en 2019).

La variation globale des valeurs d'expertise par rapport à 2019 est de +6% et de +3% à périmètre constant. Globalement les valeurs d'expertise des immeubles de PF Grand Paris progressent fortement à Paris (+ 6,3%) et en Région Parisienne (+1,8%), confirmant ainsi la stratégie mise en place.

Il faut en outre noter que les actifs ayant fait l'objet de rénovation ou reloués sur l'exercice ont vu leurs valeurs vénales augmenter le plus fortement, les immeubles vacants étant à nouveau sanctionnés par les experts immobiliers. La plus-value globale sur le patrimoine s'élève à **134 390 596 €** contre **129 199 234 €** en 2019.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Les loyers et produits annexes se sont élevés à **47 030 102 €** contre **46 481 735 €** en 2019.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à **43 908 949 €** contre **40 683 993 €** en 2019

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à **-8 334 195 €** contre **-7 087 357 €** en 2019

Les produits de trésorerie se sont élevés à **75 987 €** contre **25 854 €** en 2019.

Le résultat financier peu contributif s'établit à **-53 340 €** contre **-292 019 €** en 2019.

Le résultat exceptionnel n'est pas significatif et s'établit à **-23 877 €** contre **-127 743 €** en 2019.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **35 497 536 €** contre **33 176 875 €** en 2019.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

Bénéfice de l'exercice :	35 497 536 €
Report à nouveau antérieur :	+ 8 932 954 €
Soit :	= 44 430 490 €

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des comptes déjà versés, soit **37 113 945 €**,
- d'affecter au report à nouveau le solde de **7 316 545 €**.

Le revenu par part en pleine jouissance s'élève ainsi à **22,48 €** et le dividende à **23,50 €** par part.

Le report à nouveau représente **4,63 €** par part en jouissance, soit 72 jours de distribution.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit à **4,53%** pour 2020.

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 2020, PF Grand Paris a bénéficié de l'intérêt des investisseurs pour son positionnement différenciant. Elle a ainsi créé 262 067 nouvelles parts pour **136 048 196 €**.

Sur la même période, **61 682 parts** ont fait l'objet d'un retrait.

La valeur de réalisation s'établit à **469,16 €** contre **466,63 €** en 2019 (+0,5%), tandis que la valeur de reconstitution atteint **572,39 €** par part contre **570,52 €** en 2019 (+0,3%).

COMPOSITION DU PATRIMOINE PFGP	BUREAUX	COMMERCE	ACTIVITE	TOTAL
PARIS	20,3%	2,6%	0,5%	23,3%
RÉGION PARISIENNE	64,0%	0,6%	1,1%	65,7%
PROVINCE	10,6%	0,1%	0,2%	10,9%
TOTAL	94,9%	3,3%	1,8%	100%

FOCUS ACQUISITIONS

IMMEUBLE	SURFACE EN M ²	NATURE	LOCALISATION	MONTANT TTC
R'COM-RUEIL-MALMAISON (parts SCI)	3 723	Bureaux	Croissant Ouest	7 017 600 €
PARIS FAUBOURG ST HONORE	3 337	Bureaux	Paris QCA	64 653 780 €
CAPSUD - MALAKOFF	4 653	Bureaux	Première couronne	28 739 860 €

Évolution du capital (en €)

DATE DE CRÉATION : 1966

CAPITAL INITIAL : 81 865 €

NOMINAL DE LA PART : 153 €

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⁾
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
2020	267 935 130	106 393 527	1 751 210	17 522	12 872 236	532,00

⁽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 DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDES DE CÉSSIONS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CÉSSIONS	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS
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	-
2020	61 682	3,98%		NS	-

Informations sur les délais de paiement (euros)

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

	ÉCHÉANCES J1	ÉCHÉANCES J+30*	ÉCHÉANCES ENTRE J+31 ET J+60	ÉCHÉANCES ENTRE J+61 ET J+90	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+90	HORS ÉCHÉANCES*	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Échéances au 31/12/2020							
Fournisseurs hors FNP	382 599		-	-	179 247		561 846
Fournisseurs d'immobilisations	355 046					913 402	1 268 448
Total à payer	737 645	-	-	-	179 247	913 402	1 830 294
Échéances au 31/12/2019							
Fournisseurs hors FNP	3 936 299	3 183				118	3 939 600
Fournisseurs d'immobilisations						212 176	212 176
Total à payer	3 936 299	3 183	-	-	-	212 294	4 151 776

* Séquestres, Retenues de garanties...

Tableau d'affectation des résultats au 31/12/2020

PÉRIODES	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2020	35 497 535,86	20,27	22,48
Report à nouveau au 01/01/2020	8 932 954,25	5,10	5,66
Résultat distribuable au 31/12/2020	44 430 490,11	25,37	28,13
Acomptes sur dividendes au 31/12/2020	37 113 944,78	21,19	23,50
Distribut Plus Values sur cessions imm au 31/12/2020		-	
Report à nouveau au 31/12/2020	7 316 545,33	4,18	4,63
En nombres de jours		69,32	71,96
Dividende / Bénéfice	104,55%		

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

	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	31,64	97,87	31,43	98,56	35,46	98,64	33,61	94,86	29,67	95,07
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,01	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,06	0,05	0,15
Produits divers*	0,68	2,11	0,46	1,44	0,49	1,36	1,80	5,08	1,49	4,78
TOTAL	32,33	100,00	31,89	100,00	35,95	100,00	35,43	100,00	31,21	100,00
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	3,19	9,87	3,12	9,78	3,53	9,80	3,34	9,43	2,77	8,86
Autres frais de gestion	2,50	7,77	1,50	4,74	1,78	4,94	1,47	4,15	1,12	3,57
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	5,03	15,55	1,76	5,51	0,63	1,74	1,87	5,28	0,72	2,32
Charges locatives non récupérables	3,18	9,83	3,56	11,15	3,84	10,71	3,43	9,68	2,30	7,38
Sous-total charges externes	13,90	43,01	9,94	31,19	9,78	27,19	10,11	28,54	6,91	22,14
Amortissements nets										
- patrimoine			0,02 €	1,13	0,05	0,13	0,05	0,14	0,06	0,18
- autres										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-1,36	-4,22	0,95	2,97	1,89	5,28	0,74	2,09	0,43	1,38
- autres	0,13	0,41	0,04	0,14	0,20	0,57	0,31	0,87	1,34	4,29
Sous-total charges internes	-1,23	-3,80	1,01	4,23	2,14	5,97	1,10	3,10	1,83	5,85
TOTAL CHARGES	12,67	39,21	10,95	35,42	11,92	33,17	11,21	31,64	8,74	27,99
Résultat courant	19,66	60,79	20,94	64,59	24,02	66,83	24,22	68,36	22,48	72,01
Variation report à nouveau	-0,34	-1,08	0,95	2,95	3,09	8,57	2,22	6,24	-1,02	-3,31
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	20,00	61,87	20,00	62,72	21,00	58,42	22,00	62,09	23,50	75,29
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	20,00	61,87	20,00	62,72	21,00	58,42	22,00	62,09	23,48	75,23

⁽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 : 1,35 €/part

Évolution du prix de la part (en €)

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription au 01/01*	425,51	426,67	469,00	492,00	510,00
Dividende versé au titre de l'année	20,00	20,00	21,00	22,00	23,50
Rentabilité de la part (DVM) en % ⁽¹⁾	4,76%	4,35%	4,40%	4,38%	4,53%
Report à nouveau cumulé par part	2,39	1,90	4,30	5,76	4,18

* 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 €)

	TOTAL 31/12/2019 *	VARIATIONS 2020	TOTAL 31/12/2020
Fonds collectés	644 009 975	106 393 527	750 403 502
+ Cessions d'immeubles	211 211 685	60 369 463	271 581 148
+ Divers (Emprunt)	128 184 000	-6 300 000	121 884 000
- Commission de souscription	28 736 916	15 493 363	44 230 279
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	931 868 440	97 257 704	1 029 126 145
- Frais d'acquisition (non récupérables)	0	0	0
- Divers	33 738 877	8 430 806	42 169 683
= Somme restant à investir **	-10 938 573	39 281 116	28 342 543

* Depuis l'origine de la société. - ** Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles. En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est de -5 379 K€

Focus acquisitions



R Com RUEIL-MALMAISON (92)

- Acquisition 67,7 M€
- 9 300 m²
- 154 places de parking
- Immeuble R+6, labélisé Breeam « Very Good », BBC Effinergie Rénovation et HQE
- Loué à 2 locataires, le siège social France de Quadient / Neopost et le siège régional Ile-de-France de Matmut.
- Localisé dans un environnement tertiaire de plus de 800 000 m², à proximité de Paris

« Avec cette acquisition, PF Grand Paris poursuit sa stratégie d'investissement francilienne au sein des marchés les plus porteurs. Nous sommes convaincus de l'attractivité pérenne de cette localisation offrant aux utilisateurs un environnement mixte de qualité en cœur de ville, et au pied du RER. Cet immeuble offre une bonne mutualisation du risque locatif et un rendement attractif pour la SCPI. »

LOÏC HERVÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT



Faubourg Saint Honoré PARIS (75)

- Acquisition 60 M€
- 3 337 m²
- Situé au cœur du quartier central des affaires parisien
- Intégralité du 6^{ème} étage qui a fait l'objet d'une rénovation complète en 2019 afin de le doter d'un excellent niveau de prestations.
- Intégralement loué à un cabinet d'avocats, sur la base d'un bail ferme de 6 ans

« Cette acquisition permet à PF Grand Paris de se doter d'un actif core, au cœur du quartier central des affaires dans Paris. Nos investissements successifs dans cet immeuble nous permettront de participer à son optimisation et sa valorisation. La localisation, la grande dimension des plateaux d'un seul tenant et les terrasses annexes font de cet actif en copropriété un bien très recherché sur le marché locatif, avec un bon potentiel de valorisation. »

LOÏC HERVÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

Pf GRAND
PARIS

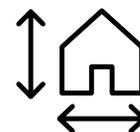
Performances immobilières



113
immeubles



468
baux



275 112 m²



Valeur d'expertise
897 376 308 €
(+3% par rapport à 2019
à périmètre constant)

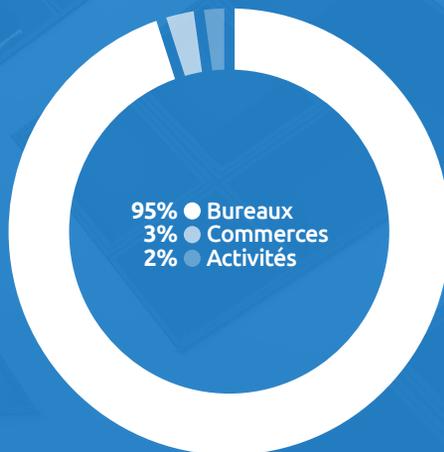


Taux d'occupation
Financier
87,3 %

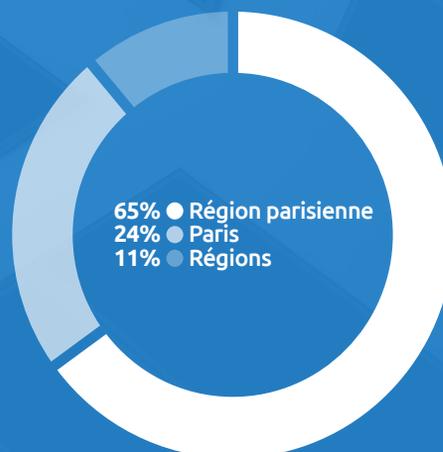


Taux d'occupation
Réal
94,2 %

Répartition sectorielle



Répartition géographique



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

Comme précisé dans la note « Valeurs 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.

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

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à

l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détec-

tion 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 2 avril 2021

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI PF Grand Paris et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Avec PERIAL Asset Management, votre société de gestion

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

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximal égal à 9,5 % hors taxes du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission). Cette commission, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée à **12 872 236 € hors taxes** pour l'exercice 2020.
- Une commission de gestion égale à 10 % hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes (hors charges refacturées aux locataires) et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société. À ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **4 369 732 € hors taxes** au cours de l'exercice 2020.
- Une commission de cession perçue auprès de l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'intervention de la société PERIAL Asset Management. Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.
- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé. Pour les cessions réalisées en 2020, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **1 298 520 € hors taxes**.
- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 3 % TVA en sus du montant des travaux réalisés. Pour 2020, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s'élève à **100 985 € hors taxes**.

Fait à Paris, le 2 avril 2021

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2021
DE LA SCPI PF GRAND PARIS

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 2020, malgré la Covid-19.

En effet cette pandémie a modifié la façon de travailler dans les entreprises, le télétravail va entraîner une baisse d'occupation des surfaces de bureaux de 2 à 15 %.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion du 09/03/2021, votre conseil de surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les conditions de gestion des immeubles ainsi que les comptes arrêtés au 31/12/2020 de votre SCPI, certifiés par le Commissaire aux comptes.

Le patrimoine social

La collecte de l'année 2020 a permis à notre SCPI de bénéficier d'une augmentation de son capital de 12,92% par rapport à la fin de l'exercice 2019, légèrement moindre qu'en 2019.

Notre SCPI a légèrement augmenté sa superficie de bâtiment au cours de l'exercice 2020, la valeur d'expertise du patrimoine de la société ressort à 956 406 846€ contre 881 921 333€ en 2019, en prenant en compte la quote-part des valeurs des immeubles détenus en SCI, faisant apparaître une augmentation de 8,4%.

Le patrimoine composé de 113 actifs immobiliers, se répartit en 95% de bureaux, 3 % de commerces et 2% d'activités.

Les acquisitions en 2020 sont principalement situées à Paris intra-muros, en péri-Défense et dans la 1^{ère} couronne 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'emplois, tout en respectant la nature et la transition énergétique.

Les investissements 2020 pour 100M€ et les arbitrages pour 60 millions d'€ (dont 73 % étaient vacants) ont permis, avec les relocations, un taux d'occupation financier moyen pour la fin 2020 à 86,95 % et un taux d'encaissement de 95 %.

Les créances douteuses ont augmenté pour représenter 4,58 % du montant des loyers annuels. Afin d'éviter de perdre des locataires, la société de gestion a pratiqué 7,7 % de franchises de loyers sur l'année dont 2.26 % d'avoirs « Covid »

Valeur et marché des parts sociales

Nous constatons que la valeur de souscription de la part a été portée à 532 €, le 01/04/2020 soit un accroissement de 4,31% alors que la valeur de reconstitution s'établit à 1 002 374 256 € au 31 décembre, soit 572,39 € par part

La part offre un rendement de 4,53% sur la base des revenus distribués en 2020, en légère augmentation par rapport à 2019.

Résultat et dividendes

Le montant des loyers facturés en 2020 qui ressort à 46 862 142.60 € pour 46 048 708.93€ en 2019, a augmenté de 1.77% compte tenu des acquisitions réalisées, et ce, nonobstant l'arrêt quasi-total de l'activité économique de notre pays.

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à 35 497 535.86 € contre 33 176 874.84€ en 2019. Le résultat est donc en augmentation de 7%. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera de 23,50€ par part en jouissance sur l'année entière, soit une hausse de 6,8%

Le report à nouveau représente 72 jours de résultat annuel par parts en jouissance, ce qui est un très bon chiffre permettant d'assumer les mauvais débuts de 2021.

Conclusion

En 2020, notre SCPI a fait preuve de résistance à la conjoncture actuelle profitant de l'effet de levier obtenu par l'utilisation de crédit à taux bas.

Nous comptons sur l'efficacité de la société de gestion et de ses équipes pour atteindre les objectifs fixés, et qui ont fait leur preuve en cette année 2020 très difficile pour tous.

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 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 recueillir les avis du Commissaire aux Comptes.

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

A l'issue de cet exercice, vous devez procéder au renouvellement de 3 membres du Conseil de Surveillance et nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée.

Nous remercions les candidats qui se présentent pour l'intérêt qu'il porte à notre SCPI et leur engagement à représenter tous les associés auprès de la Société de gestion.

DANY PONTABRY

PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

État du patrimoine (en euros)

	31/12/20		31/12/19	
	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	+	726 361 378,02	863 246 846,00	684 165 008,85
Immobilisations en cours	+	589 177,35		604 483,54
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-	9 838 894,93		9 364 477,55
Provisions pour risques et charges	-			
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisation financières contrôlées	+	36 035 156,20	34 129 461,76	29 017 556,20
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-			
Provisions pour risques et charges	+			
TOTAL I (Placements immobiliers)		753 146 816,64	897 376 307,76	704 422 571,04
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+			
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-			
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	11 200 527,57	11 200 527,57	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)		11 200 527,57	11 200 527,57	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...)	+	194 145,56	194 145,56	199 246,50
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-			
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	18 424 185,07	18 424 185,07	13 031 119,24
Autres créances	+	35 116 867,93	35 116 867,93	28 638 331,23
Provisions pour dépréciation des créances	-	3 756 030,70	3 756 030,70	1 609 315,90
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+			
Fonds de remboursement	+			
Autres disponibilités	+	53 256 907,21	53 256 907,21	19 774 253,54
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		103 236 075,07	103 236 075,07	60 033 634,61
Provisions pour risques et charges	-	1 456,60	1 456,60	35 000,00
Dettes				
Dettes financières	-	131 992 759,47	131 992 759,47	139 596 154,05
Dettes d'exploitation	-	28 982 817,09	28 982 817,09	23 406 924,46
Dettes diverses	-	29 538 030,64	29 538 030,64	19 660 621,99
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		- 190 515 063,80	- 190 515 063,80	- 182 698 700,50
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+		-	-
Produits constatés d'avance	-	233 334,69	233 334,69	613 164,81
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	525 430,70	525 430,70	477 057,14
TOTAL V (Comptes de régularisation)		292 096,01	292 096,01	- 136 107,67
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		677 360 451,49		585 079 651,16
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			821 589 942,61	723 643 362,61

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 01/01/2020	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2020
Capital				
Capital souscrit	255 141 270,00		40 099 923,00	295 241 193,00
Capital en cours de souscription				
Capital retrait de parts	- 17 868 717,00		- 9 437 346,00	- 27 306 063,00
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	441 201 412,39		95 948 273,00	537 149 685,39
Primes d'émission en cour de souscription			-	
Primes d'émission retrait de parts	- 34 463 989,46		- 20 217 322,95	- 54 681 312,41
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 61 375 549,66		- 22 160 503,03	- 83 536 052,69
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation	160 749,73			160 749,73
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 6 648 479,09		9 664 185,23	3 015 706,14
Réserves				
Report à nouveau	5 895 265,12	3 037 689,13		8 932 954,25
Résultat de l'exercice	33 176 874,84	- 33 176 874,84	35 497 535,86	35 497 535,86
Acompte sur distribution	- 30 139 185,71	30 139 185,71	- 37 113 944,78	- 37 113 944,78
TOTAL GENERAL	585 079 651,16	-	92 280 800,33	677 360 451,49

Hors bilan au 31/12/2020

	2020	2019	2020	2019
DETTES GARANTIES			ENGAGEMENTS REÇUS	
Engagements donnés:			Cautions reçues des locataires 1 536 327 2 186 192	
Engagements de vente d'immeuble	1 827 841		Garanties bancaires	
Engagements d'achats d'immeubles *	33 722 097		Lignes Court Terme non tirées et facilités de caisse****	
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions			Ligne CT Credit Agricole 25 M€	25 000 000 25 000 000
Engagements sur immeubles acquis en VEFA			Ligne CT Palatine 20 M€	N/A 20 000 000
Garanties données			Facilité de caisse Palatine 15 M€	N/A 15 000 000
Hypothèques liées aux emprunts**	45 348 200	45 348 200	Ligne CT Palatine 35 M€	35 000 000 N/A
Promesses d'affectation hypothécaires 1er rang **	28 303 000	28 303 000	Garanties reçues	
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1er rang	38 813 600	23 413 600	Aval, cautions	
Total	148 014 738	97 064 800	Total	61 536 327 62 186 192

* Engagement d'achat d'immeubles : Promesse signé le 18/12/2020 immeuble VILLAGE 6 pour 33 722 097€

** Hypothèques liées aux emprunts : Emprunt SAAR Neuilly & Montigny : 17 250 000 € - Emprunt Bayern LB Paris Artois/Sébastopol/Calais, Boulogne Gallieni : 28 090 200 €

*** Promesses d'affectations hypothécaire : Emprunt LCL Meudon : 27 500 000 € - Emprunt Palatine Bagnole : 803 000 €

**** Montant tiré au 31/12/2020 : Ligne CT Credit Agricole 25 M€ : 20 000 000 € - Ligne CT Palatine 20 M€ : 0 € - Facilité de caisse Palatine 15 M€ : 0 € - Ligne CT Palatine 35 M€ : 0 €

EMPRUNTS AVEC ENGAGEMENT AU SEIN DE LA SCPI

Banque	Actif financé	Immeuble hypothéqué	Hypothèque	Promesse affectation	IPPD 1er rang	Hypothèque 3 ^e rang
BAYERN LB	Paris Yvoire	Boulogne Gallieni, Paris Sebastopol, Paris Calais, Paris Artois	28 098 200 €			
PALATINE	Bobigny Bagnole			803 000 €	10 570 000 €	
SAAR LB	Elancourt Buropolis	Montigny 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 €	- €
LBP	Montreuil Tryalis				12 843 600 €	
Total au 31/12/2019			45 348 200 €	28 303 000 €	23 413 600 €	- €
CEIDF	Cap Sud Malakoff	Cap Sud Malakoff			15 400 000 €	
Total au 31/12/2020			45 348 200 €	28 303 000 €	38 813 600 €	- €

EMPRUNTS AVEC ENGAGEMENT AU SEIN D'UNE SCI

Banque	SCI concernée	Immeuble hypothéqué	Hypothèque	Promesse affectation	IPPD 1er rang	Hypothèque 3° rang	
LCL	SCI Village²	Village²	2 052 195 €	2 984 085 €	15 235 000 €	1 728 720 €	22 000 000 €
LCL	SCI Horizon Défense				20 706 400 €		20 706 400 €
LCL	R Com Rueil Malmaison	Contracté en 2020			14 300 000 €		14 300 000 €

EMPRUNTS SANS GARANTIE / REMBOURSÉS / CONTRACTÉS EN 2021

Banque		Statut		
LCL	Puteaux The Curve	Remboursé	1 545 600 €	29 366 400 €
CADIF	Serris Greenwich	Sans garantie		
PALATINE	CT	Sans garantie		



“Impossible aujourd'hui d'imaginer la création d'un fonds ou d'un nouveau service sans prendre en compte les critères ESG. Ces notions sont intégrées très en amont, dès la démarche prospective. Et c'est naturel car ces problématiques correspondent aux attentes de nos clients Associés et locataires, mais aussi aux nôtres, celles des collaborateurs de PERIAL AM.”

JULIE PUECH
Responsable Développement Produits

BAGNOLET (93)
SADI-CARNOT

Compte de Résultat

		31/12/20	31/12/19	Variation En K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS					
Produits de l'activité immobilière					
Loyers	+	46 862 142,60	46 048 708,93	813,43	2%
Charges facturées	+	11 898 979,05	17 224 895,22	- 5 325,92	-31%
Produits des participations contrôlées	+	2 166 808,02	1 935 893,50	230,91	12%
Produits annexes	+	167 959,30	433 025,85	- 265,07	-61%
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	324 077,07	6 810 194,17	- 6 486,12	-95%
Transferts de charges immobilières	+			-	0%
TOTAL I : Produits immobiliers		61 419 966,04	72 452 717,67	- 11 032,75	-15%
Charges de l'activité immobilière					
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	11 898 979,05	17 224 895,22	- 5 325,92	-31%
Travaux de gros entretiens	-	514 037,40	1 858 808,28	- 1 344,77	-72%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	628 982,35	699 925,60	- 70,94	-10%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	1 004 563,16	7 821 004,05	- 6 816,44	-87%
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-			-	0%
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	3 437 619,53	4 164 091,16	- 726,47	-17%
Autres charges immobilières	-	26 836,00	-	26,84	
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-			-	0%
TOTAL II : Charges immobilières		17 511 017,49	31 768 724,31	- 14 257,71	-45%
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		43 908 948,55	40 683 993,36	3 224,96	8%
Produits d'exploitation					
Reprise d'amortissement d'exploitation	+			-	0%
Reprise de provision d'exploitation	+	35 000,00	-	35,00	
Transferts de charges d'exploitation	+	20 975 395,83	16 929 445,50	4 045,95	24%
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	341 717,20	527 203,67	- 185,49	-35%
TOTAL I : Produits d'exploitation		21 352 113,03	17 456 649,17	3 895,46	22%
Charges d'exploitation					
Commissions de la société de gestion	-	4 369 731,92	4 581 780,62	- 212,05	-5%
Charges d'exploitation de la société	-	8 475 778,59	6 860 733,36	1 615,05	24%
Diverses charges d'exploitation	-	14 261 782,98	12 077 913,02	2 183,87	18%
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	89 126,44	73 332,80	15,79	22%
Dotations aux provisions d'exploitation	-	1 456,60	35 000,00	- 33,54	-96%
Dépréciation des créances douteuses	-	2 488 432,00	915 246,41	1 573,19	172%
TOTAL II : Charges d'exploitation		29 686 308,53	24 544 006,21	5 142,30	21%
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		- 8 334 195,50	- 7 087 357,04	- 1 246,84	18%
Produits financiers					
Dividendes des participations non contrôlées	+			-	0%
Produits d'intérêts des comptes courants	+			-	0%
Autres produits financiers	+	75 987,28	25 854,15	50,13	194%
Reprise de provisions sur charges financières	+			-	0%
TOTAL I : Produits financiers		75 987,28	25 854,15	50,13	194%
Charges financières					
Charges d'intérêts des emprunts	-	129 327,06	317 513,88	- 188,19	-59%
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-	0%
Autres charges financières	-	-	359,16	- 0,36	-100%
Dépréciations	-			-	0%
TOTAL II : Charges financières		129 327,06	317 873,04	- 188,55	-59%
Résultat financier C = I - II		- 53 339,78	- 292 018,89	238,68	-82%
Produits exceptionnels					
Produits exceptionnels	+	47 345,19	94 919,89	- 47,57	-50%
Reprises de provisions exceptionnelles	+			-	0%
TOTAL I : Produits exceptionnels		47 345,19	94 919,89	- 47,57	-50%
Charges exceptionnelles					
Charges exceptionnelles	-	71 222,60	222 662,48	- 151,44	-68%
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-			-	0%
TOTAL II : Charges exceptionnelles		71 222,60	222 662,48	- 151,44	-68%
Résultat exceptionnel D - I + II		- 23 877,41	- 127 742,59	103,87	-81%
Résultat net (A + B + C + D)		35 497 535,86	33 176 874,84	2 320,66	7%

Résolutions à titre ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir 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 2020 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés qui se soldent par un bénéfice de 35 497 535,86 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 2020.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 35 497 535,86 euros de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice
35 497 535,86 €
 - report à nouveau antérieur
8 932 954,25 €
- Formant un bénéfice distribuable de :
44 430 490,11 €

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **37 113 944,78 €** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
 - d'affecter le solde au report à nouveau : **7 316 545,33 €**
- En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 à 23,50 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir 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 2020 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, de reconstitution et la valeur comptable de la Société fixées au 31 décembre 2020 :

- valeur de réalisation
821 589 943,00 €
- valeur de reconstitution
1 002 374 256,00 €
- valeur comptable
687 199 346 €

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant de 15 000 euros la rémunération à allouer globalement aux membres du Conseil de surveillance pour l'exercice 2021 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 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les 3 candidats qui ont reçu le plus

grand nombre de voix, parmi :

- AXA France Vie – Aldric VIOT ;
- CABIN SAINT MARCEL Christian ;
- Groupe STRATEGECO – Pascal BENVENISTE ;
- JACQUEMIN Valérie ;
- LE GALL Thierry ;
- LENFANT David ;
- MIKOLAJEK Renaud ;
- POUCH Alain ;
- SCHWARTZ Eric ;
- Société ISIS – Dany PONTABRY ;
- SOPAGIE – Eric GIRARDEAU ;
- ROSNOBLET Gabriel.

Résolutions à titre extraordinaire

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la Société de Gestion, d'insérer un alinéa à l'article 12 des Statuts qui sera ainsi complété comme suit :

Nouvelle version :

« Article 12 – Retraits

[...]

Chaque associé de la Société ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours et ne peut passer une nouvelle demande que lorsque la précédente demande a été totalement servie ou annulée.

[...]

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 11 des statuts qui sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :**« Article 11 – Titres**

Les parts souscrites sont numérotées. Chaque part donne droit à une fraction de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Chaque souscripteur qui en aura fait la demande recevra un certificat de propriété incessible représentatif des parts. Chaque part est nominative à l'égard de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, les propriétaires indivis des parts sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés. L'usufruitier et le nu-proprétaire doivent se faire représenter par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun obligatoirement associé. A défaut de notification d'un représentant ou d'un mandataire commun à la Société de Gestion, cette dernière convoquera :

- L'usufruitier pour le vote des résolutions à caractère ordinaire et,
- Le nu-proprétaire, pour le vote des résolutions à caractère extraordinaire. Celui-ci pourra assister aux assemblées ordinaires sans prendre part au vote sauf pour les résolutions augmentant ses engagements. » [soulignement ajouté]

Nouvelle version :**« Article 11 – Titres**

Les parts souscrites sont numérotées. Chaque part donne droit à une fraction de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les

assemblées générales des associés.

Chaque souscripteur qui en aura fait la demande recevra un certificat de propriété incessible représentatif des parts. Chaque part est nominative à l'égard de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, les propriétaires indivis des parts sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés. Si une part est grevée d'un usufruit, l'usufruitier et le nu-proprétaire ont le droit de participer aux décisions collectives.

Le droit de vote appartient :

- A l'usufruitier pour les décisions à caractère ordinaire ;
- Au nu-proprétaire pour les décisions à caractère extraordinaire. » [soulignement ajouté]

NEUVIÈME RÉOLUTION

Conformément à l'article L.214-101 du Code monétaire et financier, l'Assemblée générale autorise la société de gestion à assumer des dettes ou à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % de la dernière valeur d'expertise publiée et à modifier corrélativement l'article 17.3 des statuts comme suit :

Version actuelle :

« 17.3 – La Société de Gestion peut également, dans les limites fixées par une décision expresse de l'assemblée générale, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

A ce titre, l'assemblée générale de la Société a autorisé la Société de Gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de 30%

du montant de la dernière valeur d'expertise publiée de la Société. » [soulignement ajouté]

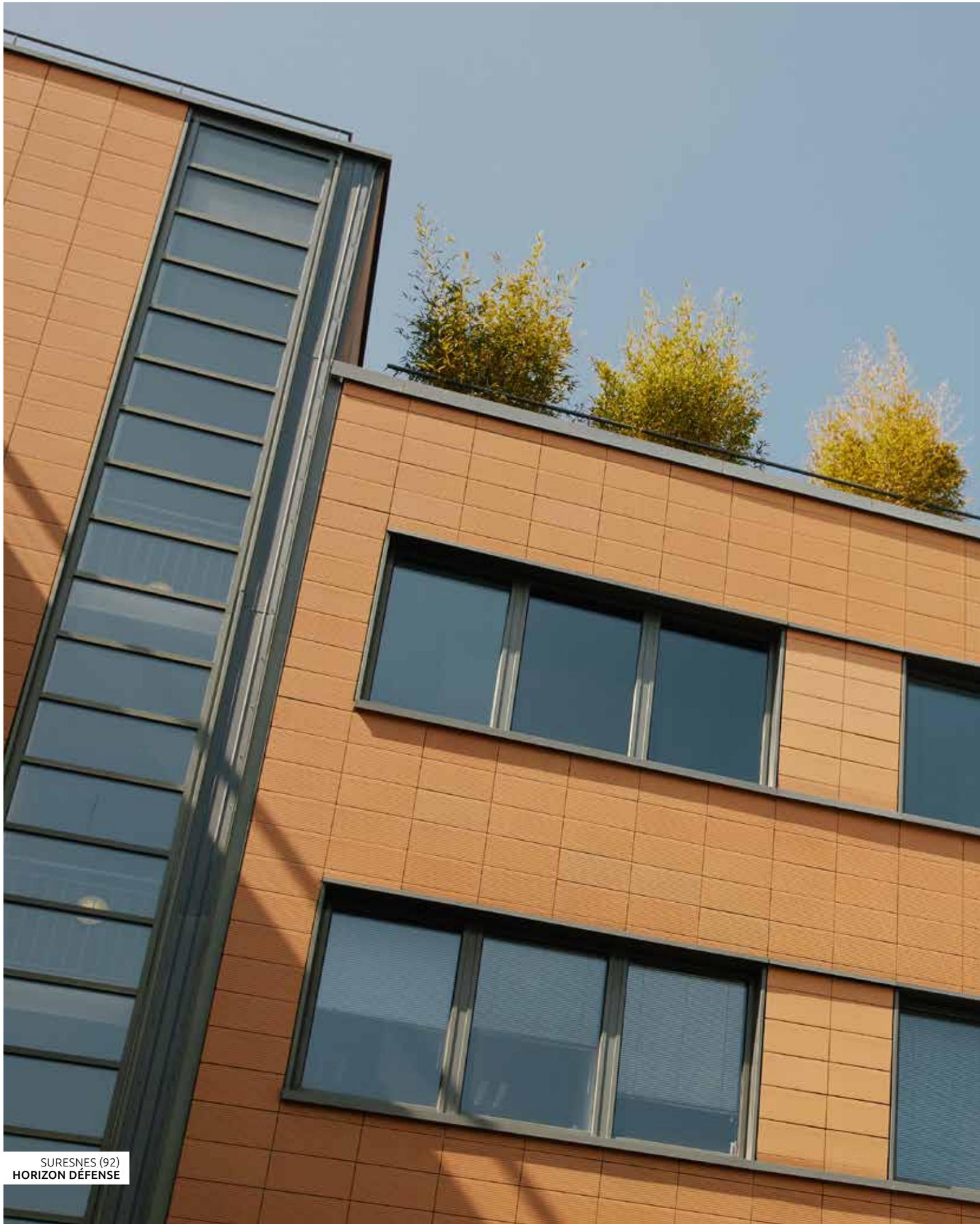
Nouvelle version :

« 17.3 – La Société de Gestion peut également, dans les limites fixées par une décision expresse de l'assemblée générale, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

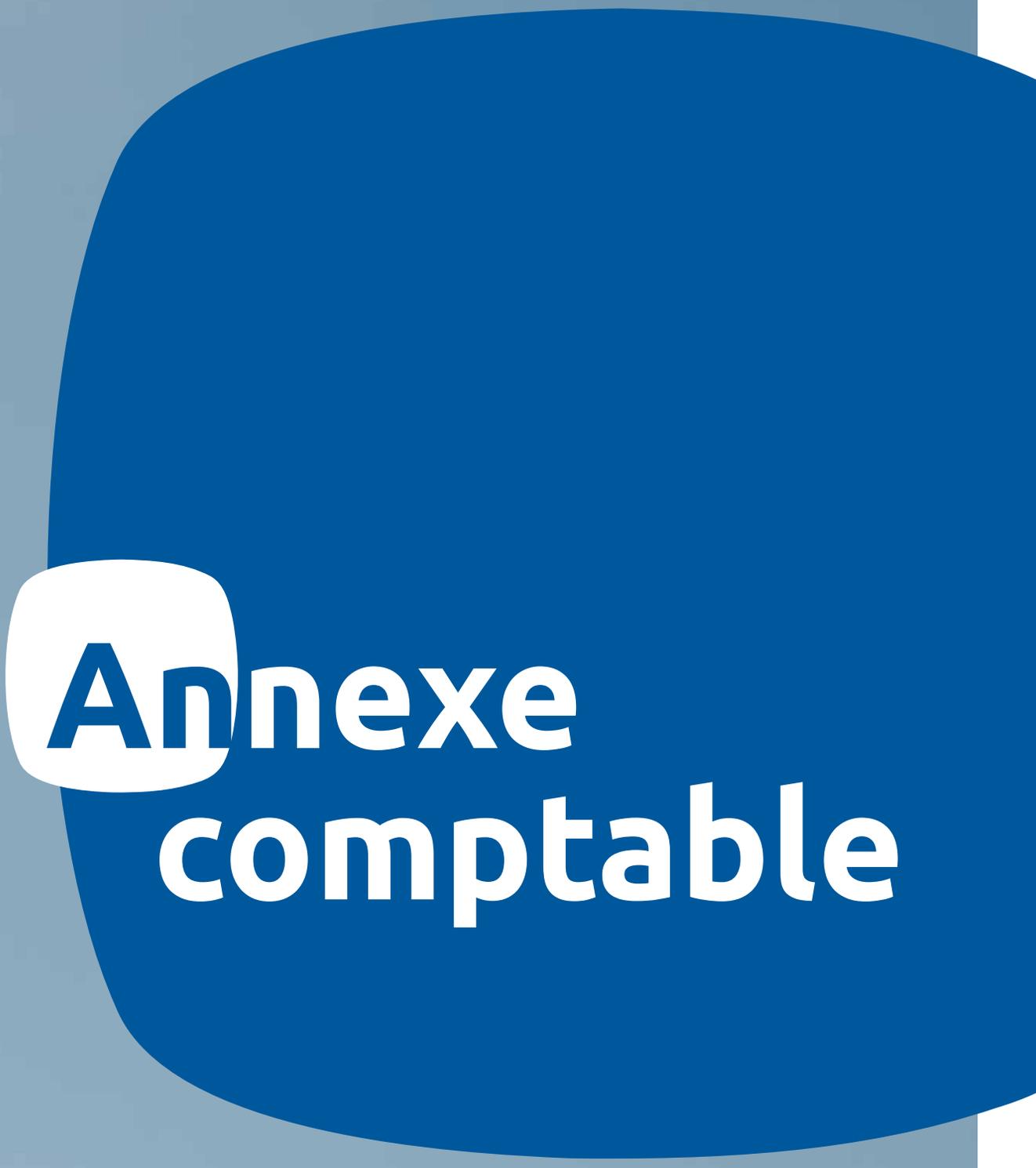
A ce titre, l'assemblée générale de la Société a autorisé la Société de Gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de 40% du montant de la dernière valeur d'expertise publiée de la Société. » [soulignement ajouté]

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.



SURESNES (92)
HORIZON DÉFENSE



Annexe comptable



I – FAITS SIGNIFICATIFS

- L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.
- Acquisition de quatre immeubles en 2020 pour un montant total de 93 393 640 € (droits inclus) et prise de participation dans RCOM à hauteur de 50% pour un montant de 7 017 600 €.
- Poursuite des cessions d'immeubles également en 2020 pour un prix de vente global de 60 369 463 € avec une plus-value nette de 10 571 137 €.
- Collecte 2020 de 262 067 parts pour un montant de 136 048 196 €.
- Au cours de l'exercice, le siège social de la société a été transféré 34 rue Guersant 75017 Paris le 14 septembre 2020.

Au 31 décembre 2020 :

- L'État du patrimoine de la société PF GRAND PARIS fait apparaître une valeur bilantielle totale de 677.360.451 € et une valeur estimée totale de 821.589.943 €.
- Le bénéfice s'établit à 33.497.536 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 23,50 €.
- Le capital social s'élève à 267.935.130 €, divisé en 1.751.210 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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

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

Changement de méthode comptable

Néant.

Principales règles d'évaluation

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Société JONES LANG LASALLE EXPERTISE a procédé sur cet exercice à 98 actualisations, 3 premières expertises, 2 immeubles acquis en 2020 conservés au prix d'acquisition et 7 révisions quinquennales.

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	762 985 712	435,69
Valeur vénale /expertise	897 376 308	512,43
Valeur de réalisation	821 589 943	469,16
Valeur de reconstitution*	1 002 374 256	572,39

* Droits de mutation calculés par l'expert immobilier à un taux moyen de 7,41 % sur 2020 et 7,15 % sur 2019.

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

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

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

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

PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

- Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Montant des avoirs accordés sur l'exercice : 277 823,71€ H.T.

Montant des avoirs à établir au 31/12/2020 : 781 293,25€ H.T.

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

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

GESTION LOCATIVE

Conformément à l'article 20 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI, de 10% HT sur les recettes brutes de toute nature (Produits locatifs HT, produits financiers nets et assimilés) de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

COMMISSION DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Conformément à l'article 20 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de pilotage de la réalisation des travaux de 3% HT maximum du montant des travaux réalisés.

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

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

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

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

III – TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 2020		VALEURS NETTES 2019	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	701 601 576	812 547 669	659 104 566	762 322 849
Locaux industriels et entrepôts				
Locaux commerciaux	12 403 530	32 460 000	12 832 692	33 669 000
Locaux d'activités	12 356 272	17 650 000	12 227 750	16 850 000
Immobilisations en cours				
Bureaux	589 177	589 177	604 484	604 484
Participations contrôlées	36 035 156	34 129 462	29 017 556	29 539 949
TOTAL	762 985 712	897 376 308	713 787 049	842 986 282

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 01/01/2020	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31/12/2020
Terrains nus	4 017 551		115 231	3 902 320
Terrains et constructions	677 294 964	92 715 626	50 404 026	719 606 564
Construction et sol d'autrui	2 852 494			2 852 494
Immobilisations en cours de construction	604 484		15 306	589 177
Autres	29 017 556	7 017 600		36 035 156
TOTAL	713 787 049	99 733 226	50 534 563	762 985 712

*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 01/01/2020	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31/12/2020
Titres de Participations*	29 017 556	7 017 600		36 035 156
Autres				
TOTAL	29 017 556	7 017 600		36 035 156

*En 2020, prise de participation de 40% dans la SCI RCOM, lors de sa création, en partenariat avec la SCPI PFO₂.

IMMOBILISATION FINANCIÈRES CONTROLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE *
SCI Village 2	16 858 747	19 135 758
SCI Horizon Défense	12 158 809	10 231 065
SCI R'COM	7 017 600	4 762 638
TOTAL	36 035 156	34 129 462

*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 2020	VALEUR ESTIMÉE 2020	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	150 000	628 855	778 855	778 855	-	-	-	50%
	Sci Horizon Défense	1 508 800	1 125 416	2 634 216	2 634 216	-	-	-	40%
	Sci RCOM	7 315 692	471 765	7 787 457	7 787 457	-	-	-	40%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAUX		8 974 492	2 226 036	11 200 528	11 200 528	0	0	0	-

* compte courant : à + 1 an

** Prise en compte des décisions de distribution de prime d'émission, de la quote part du résultat de l'exercice et des intérêts sur compte courant pour les SCI Horizon Défense et R'COM

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	MONTANT AU 01/01/2020	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	REPRISES SUR CESSIONS	MONTANT AU 31/12/2020
Provisions pour gros entretien	9 364 478	1 004 563	324 077	206 069	9 838 895
TOTAL	9 364 478	1 004 563	324 077	206 069	9 838 895

	MONTANT PROVISION 01/01/2020	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 31/12/2020
		ACHATS D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	VENTES D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	
DEPENSES N+1	7 019 937		-1 680 443	-219 109	-206 069	4 914 316
DEPENSES N+2	1 456 116		2 023 421			3 479 537
DEPENSES N+3	493 155		607 486			1 100 641
DEPENSES N+4	364 300			-104 968		259 331
DEPENSES N+5	30 970		54 100			85 070
TOTAL	9 364 478		1 004 563	-324 077	-206 069	9 838 895

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

Créances

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2020	2019
Solde locataires débiteurs	9 149 065	5 281 735
Dont locataires douteux*	7 567 219	2 722 213
Factures à établir	9 275 120	7 610 455
Provisions sur charges	0	138 930
TOTAL	18 424 185	13 031 119

* Soit une base HT de 4.699.813 € provisionnée après déduction des dépôts de garantie à hauteur de 3.756.031 €.

AUTRES CRÉANCES

	2020	2019
Créances fiscales et sociales	773 661	925 258
Associés : opérations en capital	0	7 889 029
Fournisseurs débiteurs	2 001 176	102 022
Débiteurs divers *	9 611 051	925 153
Provisions sur charges versées aux syndicats	22 730 980	18 796 869
TOTAL	35 116 868	28 638 331

* Dont 287 163€ de séquestres liés aux acquisitions (cf. contrepartie en dettes sur immobilisation).

Valeurs de placement et disponibilités

A fin d'année 2020, 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 2020.

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2020	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2020
Charges à répartir	477 057	137 500	89 126	525 431
TOTAL	477 057	137 500	89 126	525 431

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

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

ÉLÉMENTS	2020	2019
Produits afférents aux loyers	233 335	613 165
TOTAL	233 335	613 165

Provisions

	MONTANT AU 01/01/2020	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2020
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	1 609 316	2 488 432	341 717	3 756 031
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers				
Provisions pour risques et charges	35 000	1 457	35 000	1 457
TOTAL	1 644 316	2 489 889	376 717	3 757 487

* Les 10 dotations les plus importantes supérieures à 100K€ soit un total de 1 388K€ représentent 55.78% de la dotation globale. 54K€ des reprises sont dues à des créances irrécouvrables.

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2020	2019
Emprunts bancaires et intérêts courus	121 920 337	128 329 260
Dépôts de garantie reçues des locataires	10 045 978	11 251 633
Solde créditeurs de banques & agios à payer	22 445	15 261
TOTAL	131 988 759	139 596 154

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS	2020	2019
Emprunts immobiliers	101 884 000	88 184 000
Lignes de crédit court terme	20 000 000	40 000 000

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables *	300 000	13 275 000		13 575 000
Emprunts « in fine »		62 633 000	25 676 000	88 309 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Crédit court terme **		20 000 000		20 000 000
Total	20 300 000	75 908 000	25 676 000	121 884 000

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

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

DATE DÉBUT	DATE FIN	ORGANISME PRÊTEUR	MONTANT	TAUX	DURÉE
21/03/16	21/06/23	SAAR	13 575 000	1,62%	7 ans
30/09/17	11/07/21	BAYERN lb	26 260 000	2,16%	7 ans
13/02/18	13/11/24	PALATINE	11 373 000	1,40%	7 ans
13/12/18	30/09/25	CREDIT LYONNAIS	25 000 000	1,40%	7 ans
26/12/19	26/12/27	LA BANQUE POSTALE	11 676 000	1,15%	8 ans
28/12/20	28/12/27	CREDIT AGRICOLE	14 000 000	1,50%	7 ans
TOTAL			101 884 000		

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	FINANCEMENT	MONTANT	TAUX	DURÉE *
oct-20	CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	10 000 000	E3M+0,70%	3 mois
déc-20	CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	10 000 000	E3M+0,70%	1 mois
TOTAL			20 000 000		

*lignes crédit renouvelables

DETTES D'EXPLOITATION

	2020	2019
Comptes locataires créditeurs	5 560 115	4 722 014
Avoir à établir locataires	937 552	0
Locataires, provisions sur charges reçues	18 537 276	14 030 476
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	3 947 875	4 654 435
TOTAL	28 982 817	23 406 924

*Liés pandémie Covid-19

DETTES DIVERSES

	2020	2019
Dettes fiscales et sociales	4 035 310	2 887 547
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés *	1 268 447	212 176
Associés dividendes à payer	13 979 472	9 929 605
Associés opérations en capital	1 375 444	0
Créditeurs divers	8 879 357	6 631 294
TOTAL	29 538 031	19 660 622

* dont 287 163 € 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 510 € à 532 € sur l'année 2020.

Le capital s'élève à 295 241 193 € dont 262 267 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 40.126.851 €.

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits s'élève à 27 306 063 € à fin décembre 2020 dont 61 682 parts en retrait sur l'exercice.

Aucun fonds remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION /PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	TOTAL
Prime d'émission brute	302 676 953	95 948 273	398 625 226
Prime d'émission retrait de parts	-34 463 989	-20 217 333	-54 681 322
Prime d'émission	268 212 964	75 730 940	343 943 904
Prélèvements sur prime d'émission			
- Frais d'acquisition des immeubles	22 606 892	6 667 140	29 274 032
- Tva non récupérable sur acquisition d'immeubles	-29 132		-29 132
Prélèvement sur Acquisition d'Immeubles	27 515 432	6 667 140	29 244 900
Prélèvement sur Cion Souscriptions	28 736 916	15 493 363	44 230 279
Autres prélèvements	7 017		7 017
Total des prélèvements	56 259 365	22 160 503	73 482 196
Prime d'émission nette	211 953 599	53 570 437	270 461 708
Prime de fusion nette	133 408 275		133 408 275
TOTAL	345 361 873	53 570 437	403 869 982

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 2020 imputés sur les capitaux propres font ressortir une plus-value nette globale de 9 666 297 € dont une plus-value nette après impôts égalitaire de 10.571.137 € sur l'exercice.

Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 7.084.542 €

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION *	IMPÔT	+ VALUE	- VALUE*
Régularisation					-4 950
LYON Berjon			218 853		
LABEGE Grande Borne	104 910	67 275			37 635
MONTPELLIER Parthena	385 213	428 025	39 880	42 812	
BOULOGNE Tiers	14 615 646	23 953 230	1 219 343	9 337 584	
VALBONNE Athena	2 123 023	2 375 588		252 565	
NANTERRE Clemenceau	10 205 209	12 528 693	180 212	2 323 484	
LABEGE Grande Borne	171 704	143 325			28 379
EVRY Epinettes	192 079	180 375			11 704
AIX LES MILLES Wagner	799 528	1 211 096		411 568	
FONTENAY-LE-FLEURY	316 205	403 650		87 445	
AIX LES MILLES Wagner	258 767	438 750		179 983	
BOURGES Dames de France	2 603 172	1 843 238			759 934
The CURVE	19 053			-19 053	
BOIS GUILLAUME	380 716	338 325			42 391
TOULOUSE Buropolis	571 803	336 604			235 199
AIX LES MILLES Wagner	57 173	81 900		24 727	
VILLENEUVE D'ASQ Technoparc	950 201	1 163 760	35 948	213 559	
BRON / Citadelle		-4 680		-4 680	
VALBONNE Espace Beethoven	275 556	143 325	4 160		132 231
VAUQUELIN	58 124	36 075			22 049
AIX LES MILLES Wagner	196 319	235 950		39 631	
AIX LES MILLES Wagner	59 349	87 750		28 401	
ST MARTIN HELIOPOLIS	2 142 047	2 353 143		211 096	
L'HAY LES ROSES	6 956 582	4 939 905			2 016 677
AIX LES MILLES Wagner	302 731	313 664		10 933	
AIX LES MILLES Wagner	924 652	1 110 643		185 991	
AIX LES MILLES Wagner	2 165 444	2 017 547			147 897
VALBONNE Colline Sophia	536 044	573 983	6 159	37 938	
VALBONNE Espace Beethoven	668 359	3 068 325	59 113	2 399 966	
	48 039 609	60 369 463	1 763 666	15 763 949	3 429 145
				Plus value nette de l'exercice	10 571 137
				Moins-value sur sorties d'immobilisations	-1 113 021
				Reprise PGE / cession d'immeubles	206 069
				Variation sur les capitaux propres de l'exercice	9 664 185

* Les 10 dotations les plus importantes supérieures à 100K€ soit un total de 1 388K€ représentent 55.78% de la dotation globale. 54K€ des reprises sont dues à des créances irrécouvrables.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

L'assemblée Générale qui s'est tenue le 15 juillet 2020 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2019 de 33 176 875 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 30 139 186 € et d'affecter le solde, soit 3 037 689 € sur le report à nouveau.

Compte de résultat

VENTILATION DES REMBOURSEMENTS DE CHARGES

NATURE DES CHARGES	2020	2019
Charges diverses, fournitures et services	1 666 000	5 584 220
Taxes locatives (TOM...)	833 807	917 652
Total charges locatives	2 499 807	6 501 873
Travaux, entretien courant	1 083 091	2 801 743
Assurances	123 382	188 649
Taxes foncières	5 859 970	4 937 484
Taxes sur les bureaux en IDF	1 845 155	1 828 634
Frais de procédures	30 835	37 513
Commissions et honoraires	456 378	929 000
Total charges immobilières	9 398 812	10 723 022
TOTAL	11 898 618	17 224 895

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2020	2019
Charges de copropriétés non récupérables (NR)	71 201	1 505 780
Honoraires NR (syndic, gestion d'immeubles, huissiers, avocats, ...)	983 456	581 770
Impôts locaux	761 718	614 139
Intérêts d'emprunts	1 578 792	1 438 116
Autres (Assurances, honoraires divers, audit énergétiques ...)	42 452	24 287
TOTAL	3 437 620	4 164 091

CHARGES D'EXPLOITATION

	2020	2019
Rémunération de la gérance	4 369 732	4 581 781
Commissions de la société de gestion	4 369 732	4 581 781
Frais dépositaire	59 719	63 253
Honoraires Commissaire aux comptes *	47 700	43 000
Honoraires d'expertise des immeubles	86 878	83 792
Honoraires recherche locataire	351 437	281 430
Honoraires divers/Frais d'actes **	1 034 528	995 676
Publicité et publication	21 767	95 846
Frais de PTT	5 339	131 017
Services bancaires	209 956	70 520
C.E.T. (CVAE)	777 172	829 671
TVA non récupérable	89 793	126 116
Droits d'enregistrement **	5 787 740	4 133 513
Autres	3 750	6 898
Charges d'exploitation de la société	8 475 778	6 860 733
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	76 027	202 289
Commissions de souscription ****	12 872 236	11 307 962
Commissions d'arbitrage	1 298 520	552 663
Diverses charges d'exploitation	14 261 783	12 077 913
TOTAL	27 107 293	23 520 427

* Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes

** dont 19.539.376 € prélevés sur la prime d'émission

Conformément à l'article 20 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de souscription lors de l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 9.5% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission.

Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.

PRODUITS ANNEXES

	2020	2019
Remise en état facturées (départ locataires) / Charges forfaitaires	60 025	218 044
Etat des lieux facturés	320	0
Travaux forfaitaires - locataires partis	107 115	213 557
Divers Facturations	500	1 425
TOTAL	167 959	433 026

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

	2020	2019
Commissions de souscriptions *	12 872 236	11 307 962
Frais d'acquisition immeubles *	6 667 140	4 937 672
Divers *	0	0
Frais relatifs aux emprunts **	137 500	131 149
Commission sur arbitrages ***	1 298 520	552 663
TOTAL	20 975 396	16 929 446

* Intégralement prélevés sur la prime d'émission. - ** Passé en charge à répartir

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

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

ÉLÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Intérêts ligne cour terme	129 327	
Intérêts de compte-courants SCI		72 503
Revenus dépôts à terme et certificats de dépôt, divers ...		3 485
TOTAL	129 327	75 987

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

ÉLÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Rembt divers assurances EDF, etc		37 483
Locataires et dépôt de garantie		
Apurement comptes de tiers (fournisseurs, syndics...)	25 990	9 862
Régularisations cessions immeubles	45 232	
Divers		0
TOTAL	71 223	47 345

IV – INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

	2020	2019
Locataires et comptes rattachés *	9 275 120	7 610 455
Autres créance d'exploitation		
Créances fiscales	68 429	0
Disponibilités	0	0
TOTAL	9 343 549	7 610 455

*Essentiellement lié à des charges locatives à refacturer

CHARGES À PAYER

	2020	2019
Intérêts courus sur emprunts	36 337	145 261
Services bancaires	26 445	15 261
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	3 379 963	714 835
Charges immobilières ...	3 711 428	4 023 753
Frais d'Assemblée Générale	195 845	213 775
CVAE et CRL	0	174 000
Jetons de présence, divers ...	15 000	15 000
TOTAL	7 365 018	5 301 885

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2020

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 31/12/2019	Immeubles au 31/12/2020	Agencements 31/12/2020	Prix de revient 31/12/2020
BUREAUX						
PARIS						
PARIS / VILLIERS	22/09/67	192 m ²	107 686 €	87 696 €	21 617 €	109 313 €
PARIS / SAINT LAMBERT	29/12/67	223 m ²	98 398 €	62 504 €	35 894 €	98 398 €
PARIS / VOLNEY	14/02/69	170 m ²	105 741 €	105 741 €	- €	105 741 €
PARIS / BASTIAT	19/02/69	146 m ²	82 028 €	82 028 €	- €	82 028 €
PARIS / MARBEUF R+2	07/07/69	190 m ²	150 203 €	107 748 €	47 862 €	155 610 €
PARIS / MARBEUF R+3	14/03/69	207 m ²	162 947 €	162 947 €	- €	162 947 €
PARIS / BALZAC	30/12/69	321 m ²	2 335 000 €	2 050 552 €	284 448 €	2 335 000 €
PARIS / ARTOUR	02/07/71	663 m ²	4 429 488 €	4 219 100 €	214 120 €	4 433 220 €
PARIS / 22 COURCELLES	01/07/72	189 m ²	1 231 050 €	1 217 291 €	24 682 €	1 241 973 €
PARIS / MOULIN DES PRES	01/11/76	424 m ²	823 579 €	568 380 €	255 200 €	823 579 €
PARIS / VIENNE	07/07/77	633 m ²	2 728 281 €	2 530 158 €	229 025 €	2 759 184 €
PARIS / VIEILLE DU TEMPLE	12/08/77	3 736 m ²	13 653 287 €	10 650 094 €	3 003 193 €	13 653 287 €
PARIS / SEBASTOPOL	05/03/79	1 485 m ²	5 575 437 €	5 028 209 €	575 022 €	5 603 232 €
PARIS / 88 COURCELLES	24/05/85	410 m ²	1 921 021 €	1 668 758 €	283 187 €	1 951 945 €
PARIS / PERGOLESE	13/03/86	331 m ²	505 391 €	387 417 €	117 975 €	505 391 €
PARIS / MILAN	23/04/86	220 m ²	502 969 €	498 150 €	26 607 €	524 756 €
PARIS / CONDAMINE	21/06/91	664 m ²	3 889 689 €	3 716 492 €	229 490 €	3 945 982 €
PARIS / BRUNEL	26/05/15	390 m ²	3 297 642 €	3 200 000 €	97 642 €	3 297 642 €
PARIS / CALAIS	18/06/15	2 187 m ²	10 613 556 €	10 240 637 €	372 920 €	10 613 556 €
PARIS / ZOLA	21/01/86	205 m ²	254 590 €	254 590 €	- €	254 590 €
PARIS / 164 FAUBOURG ST HONORE	08/10/18	734 m ²	9 501 337 €	9 501 337 €	- €	9 501 337 €
PARIS / DENIS POISSON	28/11/19	549 m ²	7 813 333 €	7 813 333 €	- €	7 813 333 €
PARIS / 89 FAUBOURG ST HONORE	28/05/20	3 337 m ²		59 956 500 €	12 667 €	59 969 167 €
RÉGION PARISIENNE						
MONTIGNY LE B. / CAPRICORNE	01/07/87	2 568 m ²	3 700 983 €	3 507 419 €	221 542 €	3 728 961 €
LOGNES / MANDINET	11/09/87	4 820 m ²	5 503 496 €	5 468 791 €	34 705 €	5 503 496 €
BOULOGNE / GALLIENI	01/01/87	3 433 m ²	11 810 456 €	11 294 968 €	876 562 €	12 171 530 €
ARCUEIL	01/01/88	4 323 m ²	7 696 681 €	6 742 393 €	982 687 €	7 725 080 €
MONTREUIL / LE MELIES	06/11/89	3 120 m ²	6 865 133 €	6 615 106 €	250 026 €	6 865 133 €
IVRY / GRANDCOING	09/02/90	5 176 m ²	11 197 023 €	10 336 871 €	907 916 €	11 244 787 €
LEVALLOIS / A.FRANCE	27/08/91	1 077 m ²	5 058 238 €	4 751 131 €	337 571 €	5 088 702 €
VELIZY / HELIS	29/10/97	6 985 m ²	16 579 127 €	16 579 127 €	3 117 €	16 582 244 €
SEVRES / TROYON	27/04/00	1 379 m ²	3 782 485 €	3 714 926 €	92 559 €	3 807 485 €

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m ²	Prix de revient 31/12/2019	Immeubles au 31/12/2020	Agencements 31/12/2020	Prix de revient 31/12/2020
SURESNES / SALOMON	30/07/02	4 228 m ²	11 091 508 €	10 406 098 €	685 410 €	11 091 508 €
NOISY / MAILLE NORD 2	18/01/05	2 622 m ²	4 321 074 €	3 637 760 €	708 250 €	4 346 010 €
NEUILLY / GRAVIERS	21/12/06	2 060 m ²	11 774 547 €	11 170 000 €	604 547 €	11 774 547 €
CHATILLON	29/03/88	1 696 m ²	2 687 834 €	2 525 735 €	162 099 €	2 687 834 €
JOUY EN JOSAS	30/06/88	2 973 m ²	4 097 760 €	3 858 201 €	239 559 €	4 097 760 €
CLICHY	29/09/89	6 718 m ²	13 179 391 €	12 294 937 €	908 864 €	13 203 801 €
SEVRES / TROYON	22/09/10	493 m ²	1 540 000 €	1 540 000 €	- €	1 540 000 €
BOULOGNE / SAINT DENIS	30/09/10	2 160 m ²	8 488 718 €	8 463 000 €	295 580 €	8 758 580 €
NANTERRE / ARRAS	18/04/11	903 m ²	5 320 000 €	5 320 000 €	- €	5 320 000 €
LEVALLOIS / LE WILSON	10/12/12	1 654 m ²	8 795 260 €	8 554 000 €	246 567 €	8 800 567 €
MONTIGNY LE BRETONNEUX / LE LEONI	23/12/14	10 427 m ²	14 209 253 €	13 700 000 €	581 543 €	14 281 543 €
IVRY / LE FLAVIA	27/01/15	1 535 m ²	7 998 008 €	7 998 008 €	- €	7 998 008 €
ASNIERES / ANJOU	18/06/15	1 088 m ²	2 650 988 €	2 650 988 €	- €	2 650 988 €
ELANCOURT / BUROPLUS 1	16/06/16	1 600 m ²	2 711 900 €	2 711 900 €	- €	2 711 900 €
ELANCOURT / BUROPLUS 2	24/03/16	5 940 m ²	10 851 000 €	10 851 000 €	- €	10 851 000 €
ELANCOURT / BUROPLUS 3	24/03/16	3 719 m ²	7 056 600 €	7 056 600 €	- €	7 056 600 €
BOULOGNE / ROUTE DE LA REINE	09/05/16	2 295 m ²	11 784 149 €	11 741 788 €	42 361 €	11 784 149 €
CERGY / CAP CERGY	20/12/16	6 329 m ²	10 554 882 €	10 535 131 €	19 752 €	10 554 882 €
PARIS / YVOIRE	11/07/17	5 086 m ²	24 347 844 €	24 115 071 €	313 778 €	24 428 849 €
FONTENAY / LE TECHNIPOLE	24/10/17	3 278 m ²	7 325 658 €	7 323 300 €	10 145 €	7 333 445 €
BAGNOLET	13/11/17	4 131 m ²	10 570 000 €	10 570 000 €	34 531 €	10 604 531 €
LE BOURGET / M ²	15/12/17	3 958 m ²	13 900 000 €	13 900 000 €	- €	13 900 000 €
SEVRES / LA CRISTALLERIE	12/07/18	7 936 m ²	29 992 781 €	29 675 107 €	826 436 €	30 501 543 €
RUEIL MALMAISON / BELIN	16/07/18	4 525 m ²	24 119 120 €	24 100 115 €	316 652 €	24 416 767 €
MEUDON / LES MONTALETS	28/09/18	4 551 m ²	25 997 842 €	25 989 930 €	37 651 €	26 027 581 €
MONTREUIL / LA GRANDE PORTE	06/12/18	4 813 m ²	16 936 950 €	16 936 950 €	- €	16 936 950 €
SERRIS / GREENWICH	20/12/18	5 386 m ²	23 239 575 €	23 239 575 €	453 948 €	23 693 523 €
ANTONY / PARC 1	27/06/19	7 592 m ²	30 710 000 €	30 710 000 €	11 860 €	30 721 860 €
MONTREUIL / LE TRYALIS	26/12/19	5 480 m ²	29 300 000 €	29 301 500 €	15 000 €	29 316 500 €
MALAKOFF / CAP SUD	29/12/20	4 653 m ²		26 770 000 €	346 €	26 770 346 €
RÉGIONS						
MACON	22/03/85	1 451 m ²	1 545 638 €	1 545 638 €	- €	1 545 638 €
LABEGE / BUROPARC	01/01/87	3 717 m ²	3 843 225 €	3 196 535 €	449 383 €	3 645 918 €
NICE / CASSIN	08/06/86	80 m ²	437 255 €	370 854 €	66 401 €	437 255 €
LYON / CHALLENGE	17/12/86	3 557 m ²	3 833 637 €	3 441 671 €	391 966 €	3 833 637 €
TOULOUSE / BUROPOLIS	01/01/87	1 815 m ²	2 639 897 €	1 829 066 €	315 204 €	2 144 270 €
MERIGNAC / KENNEDY	01/01/95	2 710 m ²	2 961 603 €	2 080 007 €	900 718 €	2 980 725 €
MONTPELLIER / BEC	15/12/86	3 149 m ²	3 897 960 €	3 535 171 €	369 133 €	3 904 305 €
NANTES / ACROPOLE	19/01/87	6 733 m ²	8 325 002 €	7 891 770 €	436 732 €	8 328 502 €
LILLE / LE TIGRE	27/01/87	1 120 m ²	1 952 900 €	1 847 258 €	175 021 €	2 022 279 €
BORDEAUX / EXPOBURO	16/02/87	966 m ²	918 007 €	857 647 €	60 360 €	918 007 €
MERIGNAC / HELIOPOLIS	15/06/87	1 148 m ²	1 392 023 €	1 144 064 €	404 324 €	1 548 388 €
ORLEANS / LA CHAP. ST M. HELIOP	05/08/87	926 m ²	1 010 350 €	998 248 €	12 101 €	1 010 350 €
BORDEAUX / DOMERGUE	23/03/89	2 154 m ²	2 266 517 €	2 083 699 €	182 818 €	2 266 517 €
MONTPELLIER / PARTHENA	29/06/89	782 m ²	1 629 239 €	1 064 307 €	179 719 €	1 244 026 €
STRASBOURG / MEINAU	04/05/90	964 m ²	1 109 329 €	1 066 381 €	42 948 €	1 109 329 €
VILLENEUVE D'ASCQ / EUROPARC	12/12/90	972 m ²	1 108 912 €	1 095 905 €	13 007 €	1 108 912 €
LYON / CARRE SAINT PIERRE	11/12/91	2 502 m ²	4 548 943 €	4 144 975 €	427 477 €	4 572 452 €
AIX / PICAURY	21/04/99	951 m ²	1 356 137 €	1 151 774 €	204 363 €	1 356 137 €
TOULOUSE / CAMBOULIVE	27/12/02	2 006 m ²	3 617 662 €	3 450 000 €	167 662 €	3 617 662 €
MONTPELLIER / CLOS DES MUSES	12/03/07	2 553 m ²	4 891 454 €	4 649 414 €	242 039 €	4 891 454 €
GRENOBLE / BERNIN	04/05/07	2 929 m ²	4 562 500 €	4 562 500 €	- €	4 562 500 €
NANTES / LE TRIPODE BAT C	09/11/07	2 903 m ²	7 058 902 €	7 058 902 €	- €	7 058 902 €
ILLKIRCH	27/11/07	2 201 m ²	4 227 500 €	4 227 500 €	- €	4 227 500 €
COLOMIERS / EOLIS 1	19/12/07	3 860 m ²	7 461 397 €	7 444 487 €	16 910 €	7 461 397 €
RENNES / LAENNEC	09/01/08	2 314 m ²	4 787 540 €	4 716 139 €	71 401 €	4 787 540 €
COLOMIERS	29/09/08	2 924 m ²	5 488 600 €	5 488 600 €	- €	5 488 600 €
TOULOUSE / CENTRAL PARC	12/04/88	4 264 m ²	5 018 505 €	4 392 311 €	670 625 €	5 062 935 €
MARQC EN BAROEUL / LA MARQUE	12/05/10	2 953 m ²	4 235 416 €	4 174 846 €	60 570 €	4 235 416 €

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m ²	Prix de revient 31/12/2019	Immeubles au 31/12/2020	Agencements 31/12/2020	Prix de revient 31/12/2020
COMMERCES						
PARIS						
PARIS / PH. AUGUSTE	02/10/68	4 325 m ²	846 292 €	811 791 €	98 293 €	910 084 €
PARIS / BEAUSEJOUR	10/10/69	194 m ²	108 746 €	107 557 €	1 189 €	108 746 €
PARIS / THEATRE	15/11/67	78 m ²	26 983 €	26 983 €	6 136 €	33 120 €
PARIS / DAMREMONT	31/07/69	76 m ²	38 951 €	38 951 €	- €	38 951 €
PARIS / DOMBASLE	13/12/73	145 m ²	71 111 €	70 897 €	213 €	71 111 €
PARIS / 61 ENTREPRE	13/04/70	281 m ²	1 250 000 €	1 234 104 €	15 896 €	1 250 000 €
PARIS / 54 ENTREPRE	21/05/76	457 m ²	820 281 €	820 281 €	- €	820 281 €
PARIS / BELLEVILLE	01/01/79	381 m ²	791 700 €	791 700 €	- €	791 700 €
PARIS / BALARD	18/12/95	701 m ²	3 350 000 €	3 350 000 €	- €	3 350 000 €
RÉGION PARISIENNE						
MONTIGNY LE B. / CAPRICORNE	01/07/87	2 568 m ²	3 700 983 €	3 507 419 €	221 542 €	3 728 961 €
LOGNES / MANDINET	11/09/87	4 820 m ²	5 503 496 €	5 468 791 €	34 705 €	5 503 496 €
BOULOGNE / GALLIENI	01/01/87	3 433 m ²	11 810 456 €	11 294 968 €	876 562 €	12 171 530 €
ARCUEIL	01/01/88	4 323 m ²	7 696 681 €	6 742 393 €	982 687 €	7 725 080 €
MONTREUIL / LE MELIES	06/11/89	3 120 m ²	6 865 133 €	6 615 106 €	250 026 €	6 865 133 €
IVRY / GRANDCOING	09/02/90	5 176 m ²	11 197 023 €	10 336 871 €	907 916 €	11 244 787 €
PROVINCE						
MERIGNAC / ARES	06/02/85	595 m ²	664 761 €	664 761 €	- €	664 761 €
LOCAUX D'ACTIVITÉS						
PARIS						
PARIS / BAGNOLET	20/03/80	2 771 m ²	2 358 791 €	1 678 443 €	722 369 €	2 400 811 €
RÉGION PARISIENNE						
IVRY / MICHELET	15/09/86	9 047 m ²	7 584 963 €	7 480 439 €	191 025 €	7 671 465 €
PROVINCE						
BORDEAUX / INNOLAC	01/02/87	3 726 m ²	2 283 996 €	2 068 080 €	215 916 €	2 283 996 €
PARKINGS						
RÉGION PARISIENNE						
ROISSY / BELLE ETOILE	20/05/88	0 m ²	- €	- €	- €	- €
SCI						
RÉGION PARISIENNE						
PUTEAUX / VILLAGE 2	21/12/18	4 603 m ²	16 858 747 €	16 858 747 €	- €	16 858 747 €
SURESNES / HORIZON DEFENSE	26/04/19	5 974 m ²	12 158 809 €	12 158 809 €	- €	12 158 809 €
RUEIL / R COM	15/04/20	3 723 m ²	- €	7 017 600 €	- €	7 017 600 €
TOTAL		275 112 m²	667 416 760 €	739 541 755 €	23 443 957 €	762 985 712 €

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

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

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



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

S.A.S. au capital de 495 840 €
34 rue Guersant - 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

