

R A P P O R T  
A N N U E L  
2024





# Sommaire

02	Éditorial
04	Stratégies
09	PERIAL Positive 2030
10	Organes de direction & de contrôle
11	Rapport de gestion 2024
12	Performances financières
14	La vie de la SCPI
20	Performances immobilières
23	Transparence et exemplarité
26	Rapport du commissaire aux comptes
29	Rapport du conseil de surveillance
36	Projet de résolutions
41	Annexe comptable
48	Affectation du résultat de l'exercice précédent
50	Inventaire détaillé des placements immobiliers





- En 2024, les SCPI gérées par PERIAL Asset Management ont respecté leurs objectifs de distribution.
- Les prix de parts sont restés stables à l'issue des expertises immobilières réglementaires de milieu et de fin d'année.
- Pour 2025, nous nous concentrons sur la qualité du patrimoine immobilier des fonds pour optimiser leur rendement locatif et améliorer la distribution potentielle aux Associés.
- Au cours de nos Assemblées Générales annuelles du mois de juin, nous vous soumettrons un certain nombre de résolutions visant à moderniser les statuts de nos SCPI, avec notamment une proposition d'adopter pour votre SCPI la nouvelle dénomination sociale **PERIAL Grand Paris**, dans une volonté d'harmonisation et pour mieux affirmer son lien avec la gamme des fonds que nous gérons (*voir par ailleurs dans ce rapport*).

ÉRIC COSSERAT  
PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

Comme nous l'avons largement évoqué dans les différentes communications que nous vous avons adressées tout au long de l'année, 2024 a été une année de défis pour Pf Grand Paris, SCPI historiquement à dominante bureaux et dont la stratégie géographique est centrée sur le marché francilien. La presse (spécialisée ou non) et certains commentateurs de l'immobilier n'ont pas épargné ces thématiques qui sont pourtant résilientes et pérennes. L'année 2024 aura été aussi, et a surtout, été une année de consolidation et d'opportunités.

Dans ce contexte économique encore marqué par les incertitudes géopolitiques et les fluctuations des marchés immobiliers, nous avons concentré nos efforts sur l'amélioration et l'occupation du patrimoine de Pf Grand Paris. Grâce à ce travail de fond, nous avons atteint notre objectif de distribution et maintenu une stabilité du prix de part en 2024. Ces deux fondamentaux nous permettent de maintenir notre position de SCPI de référence pour bénéficier du dynamisme économique et immobilier du Grand Paris.

**Une stratégie de consolidation**

Les taux d'intérêts, encore élevés au début de l'année dernière, ont évolué à la baisse au fil des mois comme nous l'avons anticipé, toutefois moins rapidement que prévu notamment du fait du contexte géopolitique actuel. Mais cette tendance baissière reste un signal positif pour les marchés immobiliers, avec une stabilisation des valeurs d'expertises et un retour progressif des investisseurs sur l'immobilier.

C'est dans ce contexte de stratégie de consolidation de Pf Grand Paris et d'atterrissage des valeurs que nous avons mis en œuvre un programme de cessions ambitieux et ciblé, visant à ne céder que des immeubles matures pour la SCPI. Ces ventes nous ont permis de générer une plus-value totale de 12,5 M€ sur l'année 2024 et de libérer des liquidités pour désendetter la SCPI et alimenter le fonds de remboursement destiné à mieux répondre aux demandes de retraits de certains associés. En 2025, nous allons continuer à travailler sur l'amélioration du patrimoine de Pf Grand Paris notamment par le biais de ventes opportunités et à générer des plus-values potentielles grâce à la vente d'immeubles acquis au cours de différents cycles immobiliers.

Nos équipes ont été également particulièrement actives pour consolider le rendement des immeubles de votre SCPI avec plus de 25 relocations pour 3,8 M€ de loyer. Ces signatures de baux témoignent de notre capacité à adapter notre offre aux nouveaux besoins des locataires. L'ensemble des actions menées sur le portefeuille immobilier, associé à un taux d'encaissement moyen des loyers proche de 99 %, permettent à Pf Grand Paris d'afficher un dividende stable tout en conservant plus de 40 jours de report à nouveau, et 5,2 M€ de stock de plus-value de cession à distribuer.

Votre SCPI continue à déployer sa stratégie extra-financière, axée sur l'amélioration de la biodiversité urbaine, en déployant les actions d'amélioration qui ont été soulevées dans l'ensemble des audits écologiques. L'ensemble de notre démarche environnementale, à nouveau auditée à la fin de l'année 2024, a ainsi permis le renouvellement de la labélisation ISR de Pf Grand Paris.

**La vie de votre SCPI**

En 2024, nous avons tenu notre objectif de verser des revenus stables et réguliers à nos associés. La distribution nette par part a été fixée à 23,05 €, dont 3,05 euros correspondant à une distribution de plus-value, pour atteindre un taux de distribution de 5,10 %, situé dans le haut de la fourchette annoncée en début d'année.

Au cours de notre Assemblée Générale annuelle, vous serez amené à vous prononcer sur un certain nombre de projets de résolutions dont la plupart concernent le déroulement normal de la vie de votre SCPI et d'autres doivent nous permettre de continuer à moderniser ses statuts, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de gestions : digitalisation de nos assemblées générales, simplification des modalités de convocation... Enfin, dans un souci d'harmonisation, nous vous proposons de renommer la SCPI Pf Grand Paris en PERIAL Grand Paris pour mieux affirmer son lien avec la gamme des fonds que nous gérons.

**Rendez-vous en 2025**

L'année 2024 a été une année de consolidation et de renforcement pour la SCPI Pf Grand Paris. Nous sommes convaincus que la stratégie associée au développement du Grand Paris sera créatrice de valeur pour nos associés.

En 2025, nous continuerons à mettre en œuvre notre stratégie d'arbitrage sélective et à améliorer la qualité de notre patrimoine, tout en restant attentifs aux opportunités de marché, notamment à la vente, avec comme objectif à moyen terme de poursuivre la diversification typologique du patrimoine de Pf Grand Paris, amorcée depuis 2023.

Enfin, pour répondre à toutes vos questions, et comme l'année dernière, une nouvelle semaine de webinaires sera organisée avant notre Assemblée Générale annuelle. Je compte sur vous pour y assister et pour voter ou à envoyer vos pouvoirs. Bref, à participer à cet important moment de la vie de la SCPI.



## « Le Grand Paris : un projet d'envergure aux perspectives prometteuses »

Premier marché tertiaire européen et plus grand chantier d'infrastructures du continent, le Grand Paris mobilise plus de 38 milliards d'euros d'investissements.

D'ici 2030, la métropole comptera plus de 8 millions d'habitants, 4,3 millions d'emplois, 200 km de métro automatique (Grand Paris Express) et 68 nouvelles gares. Aujourd'hui, 98 % du patrimoine de Pf Grand Paris situé en Ile-de-France est accessible en métro, RER ou tramway.

Source : Société des grands projets.

## « Accompagner le développement de la 1<sup>ère</sup> région économique d'Europe »

Les équipes de PERIAL AM travaillent à diversifier le portefeuille d'actifs immobiliers pour l'adapter aux cycles du marché et ainsi optimiser la performance du fonds.

### FOCUS ISR

Un fonds pionnier et innovant sur le volet ISR grâce à la création d'un score biodiversité co-créé avec des écologues.

La SCPI Pf Grand Paris bénéficie ainsi d'une trajectoire d'amélioration de la biodiversité locale, un sujet essentiel pour la métropole et pour la qualité de vie des utilisateurs de nos immeubles, dans un objectif d'attraction et de fidélisation.

Près de **100 immeubles** et **314 000 m<sup>2</sup>** gérés !

La seule SCPI française à pouvoir revendiquer un **Taux de Rendement Interne de plus de 60 ans à 9,46 %**, symbole fort de création de valeur dans le temps long.

Une stratégie visant à vendre les immeubles matures de la SCPI, **susceptibles de générer de la plus-value.**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# PERIAL Positive 2030 : des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

PERIAL Asset Management intègre les critères extra-financiers dans l'exercice de ses activités. La SCPI Pf Grand Paris se focalise sur l'amélioration de la **biodiversité** du patrimoine et reste la pionnière sur cette thématique.

Depuis 2020, le Groupe PERIAL poursuit les objectifs définis par son plan RSE, **PERIAL Positive 2030**. A l'image du Groupe, PERIAL Asset Management affirme sa volonté de marquer positivement le Climat, la Communauté et le Territoire :

- Le **Climat**, pour participer activement à l'atténuation du changement climatique ;
- La **Communauté**, pour développer les conditions d'un bien-vivre ensemble pérenne ;
- Le **Territoire**, pour être acteur de territoires plus inclusifs.

Chaque pilier se décline en quatre thématiques infusant la pratique de PERIAL AM dans ses politiques d'investissement et de gestion.

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

La SCPI **Pf Grand Paris** est **labélisée ISR** depuis 2022.

Au-delà de la labélisation ISR, la SCPI Pf Grand Paris s'est dotée d'un **objectif innovant à horizon 2030 : améliorer la biodiversité urbaine**.

Pour cela, nous avons créé le C2S, ou **Coefficient Socio-écologique par surface**. C'est un indicateur co-créé avec des écologues, permettant de mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites des actifs immobiliers et son impact sur les utilisateurs. A fin 2024, tous les audits écologiques avaient été réalisés et tous les travaux d'amélioration avaient été lancés, matérialisant une avance importante sur l'objectif de 2030 et des impacts positifs réels sur la biodiversité locale.

La **stratégie ESG de Pf Grand Paris** s'appuie également sur l'évaluation de la performance ESG de chacun des actifs, en amont de leur acquisition et tout au long de leur vie en portefeuille, jusqu'à leur arbitrage. Cette évaluation est réalisée à l'aide d'une grille de plus de soixante critères ESG, parmi lesquels :

- Critères **Environnementaux** : consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre liées, préservation des ressources, protection et amélioration de la biodiversité locale ;
- Critères **Sociaux** : accessibilité en transports, services à proximité, paramètres intérieurs de confort et de santé ;
- Critères de **Gouvernance** : engagement RSE des locataires, engagement avec les parties prenantes, résilience climatique.

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

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

DÉCOUVREZ LES ANNEXES  
EXTRA FINANCIÈRES  
DE PF GRAND PARIS



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



TOUT SAVOIR SUR  
PERIAL POSITIVE 2030





# Organes de direction & de contrôle

## Société de gestion de portefeuille

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

**DIRECTION**  
Monsieur Éric COSSERAT, Président  
Monsieur Vincent LAMOTTE  
Directeur Général Délégué  
Monsieur Rémi JUZANX,  
Directeur du Fund Management  
Madame Chris HUTIN, Secrétaire Générale

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

**COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
SECA FOREZ

**COMMISSAIRES AUX COMPTES  
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 Générale Securities Services

**Expert externe Immobilier**  
JLL Expertise France

**Commissaire aux comptes titulaire**  
B&M Conseils

**Commissaire aux comptes suppléant**  
Monsieur Bernard LABOUESSE

**Capital maximum statutaire**  
600 000 000 euros

## Conseil de Surveillance

**PRÉSIDENT**  
Madame Valérie JACQUEMIN

**VICE PRÉSIDENT**  
Monsieur David LENFANT

**MEMBRES**  
Monsieur Fabrice BONGIOVANNI  
SCI DANTZIG IMMO, représentée  
par Monsieur Nicolas COUTANSAIS  
ODING, représentée  
par Madame Aude DIANO  
AXA FRANCE VIE, représentée  
par Monsieur Romain AIGLON

**MEMBRES SORTANTS**  
Monsieur Frédéric CEZARD  
SPIRICA, représentée  
par Madame Anaïd CHAHINIAN  
Monsieur Damien VANHOUTTE

# Rapport de gestion 2024



LE BOURGET / 93 / M2





# Performances financières

AU 31/12/2024

ANTONY / 92 / ANTONY PARC 1

CHIFFRES SIGNIFICATIFS 2024

Nombre de parts	2 296 663
Prix Acquéreur au 01/01	458,00 €
Prix Acquéreur au 31/12	458,00 €
Prix de retrait au 31/12	414,49 €
Montant annuel des souscriptions brutes	2 966 466 €
Nombre de parts souscrites	6 477

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12

2020	2021	2022	2023	2024
510	532	544	458	458

TAUX DE DISTRIBUTION 2024

5,10 %

CALCULÉ SUR LA BASE DU PRIX DE PART AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024

TRI 10 ans\*

5,31 %

TRI ORIGINE\*

9,43 %

DIVIDENDE NET 2024

23,05 €

PAR PART

PRIX DE LA PART

458 €

REPORT À NOUVEAU

41 jours

À FIN 2024

AU 31/12/2024

22 882

ASSOCIÉS

AU 31/12/2024

1 052 M€

DE CAPITALISATION

STOCK DE PLUS-VALUE \*\*

5,6 M€

AU 31/12/2024

\*Le Taux De Rendement Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiables des performances futures.

\*\* À noter que le stock de PV à fin 2024 comprend la distribution de plus-value d'un montant de 1,45 € par part versée en janvier 2025. Le stock de PV, hors distribution de plus-value de 1,45 € versée en janvier 2025, s'élève à 8,96 M€

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

# La vie de la SCPI

## Une performance 2024 robuste grâce à une gestion dynamique du patrimoine dans un marché immobilier adverse

En 2024, le PIB français affiche une croissance stable par rapport à 2023 (+1,1 %) mais supérieure au reste de la zone euro (+0,8 %). En France comme chez ses voisins européens, l'année est marquée par la maîtrise de l'inflation en dessous du seuil cible de 2 %, ce qui a poussé la Banque Centrale Européenne à revoir sa politique monétaire en opérant quatre baisses consécutives des taux directeurs entre juin et décembre 2024. Néanmoins, un climat de confiance tarde à être retrouvé en raison de l'instabilité politique française et géopolitique mondiale. Pour 2025, Oxford Economics prévoit une croissance stable au niveau mondial. La hausse du PIB est attendue à +1,2 % en zone euro. La France devrait voir une croissance légèrement ralentie (+0,8 %) tandis qu'en Allemagne le PIB devrait reprendre une tendance haussière de +10 bps (contre -20 bps en 2024).

L'ajustement de la politique monétaire en Europe a induit des effets positifs notables sur le secteur immobilier. La baisse progressive des taux directeurs a non seulement allégé le coût du financement, mais a également favorisé la reconstitution d'une prime de risque satisfaisante entre le taux des OAT (Obligation Assimilable du Trésor) et les taux *prime* immobiliers. Cette amélioration des conditions financières a contribué à stabiliser les valeurs immobilières au second semestre 2024, après une période de correction liée à la hausse rapide des coûts de financement en 2023.

Dans ce contexte, les investisseurs ont progressivement repris leurs activités rassurées par des perspectives économiques plus lisibles. Cette reprise s'est traduite par une hausse de 21 % du volume d'investissement en Europe par rapport à 2023, portant le total à 157,4 milliards d'euros sur l'ensemble des classes d'actifs.<sup>1</sup>

### Marché du bureau en France

Nous assistons aujourd'hui à un marché de bureaux à deux vitesses sur le plan locatif avec :

- d'un côté un marché de bureaux bien placés, adaptés aux enjeux environnementaux et aux besoins actuels des locataires pour lesquels la demande locative reste élevée et la vacance extrêmement faible, comme le Quartier Central des Affaires parisien avec des loyers prime en progression, atteignant désormais 1 200 € / m² et un taux de vacance très bas à 3,5 %<sup>1</sup>.
- de l'autre côté des marchés périphériques qui souffrent davantage et affichent des taux de vacance élevés, contraignant les bailleurs à accorder des niveaux d'accompagnement toujours plus importants dans ces zones.

Côté investissements, le marché de l'immobilier de bureaux en France a atteint 4,7<sup>2</sup> milliards d'euros soit une baisse de 26 % par rapport à 2023. Toutefois, les flux de capitaux ont montré des signes de reprise au 4<sup>e</sup> trimestre 2024 avec une croissance de 60 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre de la même année.

Côté valorisation à présent, le marché de bureaux connaît toujours les ajustements de valeurs les plus élevées avec des décompressions de taux de rendement immobiliers supplémentaires d'environ 20 points de base depuis le début d'année 2024. La tendance est à la stabilité pour de plus en plus de marchés. Fait notable, le taux de rendement « prime » à Paris a connu une compression de 25 points de base, une première depuis 36 mois sur ce marché.

### Faits marquants de l'année 2024

Les expertises réglementaires de fin d'année réalisées par PERIAL AM pour le compte de PF Grand Paris témoignent d'un atterrissage progressif des valeurs. Elles valident également l'efficacité des actions menées par les équipes de PERIAL Asset Management pour optimiser le patrimoine de ses fonds et renforcer durablement leurs fondamentaux. Les nouvelles valeurs d'expertise traduisent une stabilité globale du patrimoine au second semestre 2024 avec une légère baisse de 0,2 %, contrastant avec une diminution plus marquée de 1,8 % au 1<sup>er</sup> semestre.

Sur le plan du marché des parts, la collecte brute de PF Grand Paris s'est établie à 3,0 M€ sur l'année 2024 et a été intégralement allouée au remboursement des demandes de retrait. Au 31 décembre 2024, 77 188 parts restaient en attente de retrait, soit 3,4 % du total des parts de la SCPI. Pour fluidifier le carnet d'ordres, un fonds de remboursement a été doté fin septembre grâce à une partie des produits de cession de l'année 2024. Cette initiative a permis de traiter 32 % des parts en attente à cette date, représentant près de 9,6 M€ remboursés aux porteurs inscrits sur le registre. Le fonds de remboursement reste actif pour l'année 2025 afin d'accélérer le traitement des demandes et de proposer une solution de sortie aux associés de la SCPI.

Dans une dynamique de gestion optimisée, la SCPI PF Grand Paris a mis en œuvre une stratégie d'arbitrage sélective, concrétisée par la cession de cinq actifs pour un montant total de 41 M€. Les produits de cession ont permis de doter le fonds de remboursement, mais également de rembourser nos dettes hypothécaires arrivant à échéance. En parallèle, ces cessions d'actifs matures ou ne s'inscrivant plus dans la stratégie de PF Grand Paris ont généré une plus-value notable de 10,6 M€ (PV nette après impôt). Ces plus-values réalisées pour le compte de nos associés, serviront à soutenir et pérenniser la distribution future du véhicule.

A fin 2024, votre SCPI dispose d'indicateurs financiers bien orientés qui contribueront à soutenir sa distribution future avec un report à nouveau après distribution s'élevant à 2,26 € par part en jouissance soit 41 jours de distribution et un stock de plus-value atteignant 9,0 M€ soit 3,87 € par part. Dans ce contexte, la SCPI a versé un dividende net total de 20,0 € sur l'année 2024, complété d'une distribution de 3,05 € par part prélevée sur le stock de plus-value de cession. Fort de ces bons résultats financiers, la distribution totale a donc atteint 23,05 € par part reflétant un taux de distribution de 5,10 % (calculé sur la base du prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2024) contre 4,34 % en 2023. A noter que cette performance de 5,10 % dépasse la moyenne des taux de rendements des SCPI « bureaux » du marché qui s'élève à 4,4 %.

### Financement

La stratégie de désendettement de la SCPI s'est matérialisée durant l'année 2024 par le remboursement de deux lignes de financement, sans contracter de nouvelles dettes. Ainsi, en juillet 2024, il a été procédé au remboursement d'une ligne de financement relative à l'actif Paris Yvoire d'un montant de 26,3 millions d'euros et à un taux fixe de 2,16 %. En novembre 2024, la ligne de financement Paris Bagnolet de 11,4 M€, à un taux fixe de 1,40 %, a également été remboursée à sa maturité.

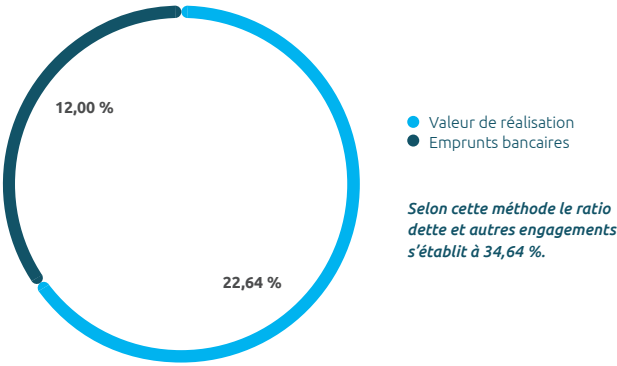
Le fonds a également procédé à des remboursements partiels de financements afin de corriger des bris de covenants liés au ratio LTV (Loan-to-Value), impacté par la baisse de valorisation des actifs sous-jacents. Ces remboursements ont concerné des actifs détenus en direct par la SCPI ainsi que ceux détenus via des participations.

Ainsi, en mars 2024, trois remboursements partiels ont été effectués, portant sur les immeubles Nanterre West Park (92), Rueil-Malmaison R COM (92) et Suresnes Horizon Défense (92) pour un montant total de 8,3 M€ selon la quote-part de détention de Pf Grand Paris dans ces immeubles. De plus, en juin 2024, un remboursement partiel de 500 K€ a été réalisé sur le financement de Puteaux Visio Défense (92), suivi d'un autre de 1,1 M€ sur Malakoff Cap Sud (92). Par ailleurs, le prêt adossé à l'immeuble Courbevoie Nest (92) a fait l'objet d'une renégociation afin d'étaler le remboursement partiel de 2,7 M€ sur quatre échéances de 675 K€, allant du 30 juin 2024 au 31 mars 2025. Enfin, en septembre 2024, un remboursement partiel de 2,8 M€ a été effectué sur le financement de l'OPPCI Les Portes d'Arcueil, détenu à 33 % par PF Grand Paris. Ces opérations s'inscrivent pleinement dans la stratégie financière de la SCPI, qui vise à réduire son endettement et optimiser ses charges financières.

Au 31 décembre 2024, le ratio LTV<sup>1</sup> de la SCPI s'élève à 33,82 % et le coût moyen de la dette totale contractée s'établit à 3,08 %.

Pour calculer le ratio d'endettement de la SCPI différentes méthodes existent :

- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 169,0 % au 31 décembre 2024.
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 170,7 % au 31 décembre 2024.
- Le ratio des dettes et autres engagements selon la méthodologie ASPIM correspond au rapport entre l'exposition de la SCPI (emprunts bancaires et autres engagements, VEFA et autres acquisitions payables à terme, comptes courants associés) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 34,64 % au 31 décembre 2024 et s'explique principalement par l'emprunt bancaire de la SCPI.



### INFORMATION SUR LES BRIS DE COVENANTS À VENIR :

La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios financiers concernant sa capacité à couvrir les frais financiers et le rapport entre le montant de son endettement et la valeur de son patrimoine. A ce titre, elle s'oblige à produire régulièrement les éléments permettant la validation des équilibres financiers requis (ceux-ci ayant été déterminés au moment de l'obtention de l'emprunt bancaire).

Au 31 décembre 2024, le calcul du ratio LTV prévu dans la documentation contractuelle de 2 emprunts bancaires souscrits par PF Grand Paris est apparu en bris avec un risque de remboursement de 1,4 M€. Cette situation pourrait engendrer une exigibilité anticipée d'une partie des endettements financiers pour rétablir le bris de ratio.

### Cessions

Le déploiement de la stratégie d'arbitrage visant à générer des plus-values en cédant des actifs matures et non stratégiques pour la SCPI a été poursuivi tout au long de l'exercice 2024. Ces cessions ont représenté la somme de 41 061 611€ nets vendeurs et ont donné lieu à une plus-value nette comptable de 10 570 480 € pour un total de 5 actifs cédés, représentant une surface locative de plus de 16 323 m².

### Situation locative

#### LOCATIONS 2024

Les surfaces relouées en 2024 comptent 25 transactions et représentent 15 709 m² pour un loyer annuel HT HC de 3 773 580 euros. Les mesures d'accompagnement accordées aux nouveaux locataires sont d'environ 21,1 % par rapport aux périodes fermes d'engagement des locataires. En effet, lorsque la Société de Gestion accorde une franchise, celle-ci fait généralement l'objet d'un lissage sur la durée ferme du bail afin de garantir un revenu constant et immédiat pour la SCPI. Les principales locations sont celles de ASTON INTITUT sur l'immeuble ARCUEIL (94) pour une surface de 1 739 m² assortie d'un nouveau loyer annuel de 316 325 € et de l'entreprise EXTIA sur l'actif de Sèvres / La Cristallerie (92) sur une surface de 4 253m² et un nouveau loyer annuel de 967 868 €.

#### LIBÉRATIONS REÇUES EN 2024

Il y a eu 29 libérations au cours de l'exercice 2024 ce qui représente une surface de 19 838 m² et un loyer annuel HT HC d'environ 6,5 millions d'euros. Les équipes de PERIAL Asset Management font au mieux pour anticiper de façon optimale les éventuels départs de locataires et limiter ainsi les événements non pris en compte dans les prévisions de revenu de la SCPI. Les libérations les plus significatives portent sur les immeubles de VISIO DEFENSE (92) avec la libération de WeWork pour un loyer annuel de 2,46 M€ sur une surface de 5 491 m² (PF Grand Paris a tout de même perçu une indemnité de résiliation de l'ordre de 1,2 M€) et SQLI sur l'immeuble Arcueil (92) pour un loyer annuel de 350 K€ sur une surface de 1 739 m².

<sup>1</sup> BNP REAL ESTATE – Global Research February 2025

<sup>2</sup> Cushman & Wakefield – Marketbeat bureaux IDF & Investissement T4 2024



**RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2024**  
Au cours de l'exercice 2024, 11 baux ont été renouvelés ou renégociés, portant à 4 185 m² le volume global de transactions. Le loyer annuel HT HC de ces baux est d'environ 438 K€. Les principales transactions portent sur l'immeuble de SEINE AVENUE (92) : la société QIVY Habitat pour 1 034 m² et un loyer annuel hors taxes hors charges de 251 K€, et COMPO France pour un loyer annuel HT HC de 207K€ et une surface de 812m².

Patrimoine

Surface m²	304 903 m²
Nombre d'immeubles	97
Nombre de baux	343
Taux d'encaissement moyen 2024	98,9 %
Taux d'occupation physique à fin 2024	85,2 %
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF) 2019	86,1 %
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF) 2020	87,0 %
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF) 2021	87,1 %
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF) 2022	92,3 %
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF) 2023	92,6 %
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF) 2024	89,3 %

(1) La méthode de calcul du TOF a évolué à partir du 1er janvier 2022 selon les recommandations de l'ASPIM. Pour rappel, le TOF correspond à la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés sur l'année (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant total des loyers facturables sur l'année dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Depuis le 1er janvier 2022, le numérateur inclut désormais les locaux sous franchise, mis à disposition d'un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l'objet d'une restructuration.

Le taux d'occupation financier de la SCPI Pf Grand Paris est en progression constante depuis 2019 avec une légère baisse en 2024 et le départ de notre locataire WEWORK sur 100 % de l'immeuble VISIO DEFENSE. Pour cette année 2024, son niveau est de 89,3 % (vs. 92,6 % en 2023) et se décompose entre locaux occupés (83,4 %), locaux occupés sous franchise de loyer (4,6 %) et locaux vacants sous promesse et en restructuration (1,3 % ). Par ailleurs, les locaux vacants en recherche de locataire représentent 10,7 %.

Expertises

Le patrimoine immobilier de Pf Grand Paris a été évalué par l'expert indépendant JLL France. Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise globale du patrimoine (valeur d'expertise des immeubles et la valeur des titres des filiales détenues), nette de tous droits et charges, est de 1 052 170 900 € contre 1 120 136 335 € l'an dernier.

La société JLL France a effectué sur l'exercice une évaluation du patrimoine en deux temps : la première moitié au 30 juin 2024 et la seconde moitié au 31 décembre 2024. Une évaluation interne a été réalisée lors de chaque campagne d'expertise de façon à valoriser l'intégralité des actifs.

Par transparence, la valeur d'expertise, nette de tous droits et charges, des immeubles détenus par la SCPI et par les filiales en quote-part est de 1 218 128 600 € contre 1 285 974 800 € en 2023. La SCPI affiche une baisse globale de 5,3 % à périmètre courant et de 2,4 % à périmètre constant. La moins-value latente affichée sur le patrimoine s'élève à 159 479 941 €.

Provision Gros Entretien

La provision pour gros entretien basée sur un plan quinquennal de travaux s'inscrit à fin décembre 2024 à 6 255 424 €, soit une baisse de 10,7 % par rapport à 2023.

Résultat et Distribution

**Les loyers, produits annexes et produits des participations contrôlées** se sont élevés à 69 225 380 € contre 71 395 806 € en 2023, cette légère réduction peut être expliquée par le plan d'arbitrage opéré tout au long de cette année 2024, engendrant une baisse des loyers encaissés.

**Le résultat de l'activité immobilière** ressort à 53 702 202 € contre 59 557 506 € en 2023, cette diminution s'explique principalement par le départ de locataires importants au cours de l'exercice, impactant à la fois les loyers perçus et entraînant une hausse des charges non récupérables.

**Le résultat d'exploitation** autre que l'activité immobilière s'élève à – 8 170 107 € contre – 9 758 545 € en 2023.

**Les produits financiers** se sont élevés à 1 173 927 € contre 822 500 € en 2023.

**Le résultat financier** s'élève à 394 825 € en 2024, contre 433 418 € en 2023, traduisant une diminution par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse est néanmoins partiellement compensée par la progression des revenus issus de la rémunération des comptes à terme et aux remontées d'intérêts de comptes courants.

Le compte de résultat se solde par un **bénéfice net** de 45 928 420 € contre 50 223 014 € en 2023.

**Le résultat net distribuable** au 31 décembre 2024 se décompose ainsi :

- Bénéfice de l'exercice : 45 928 420 €
- Report à nouveau antérieur : 5 683 756 €
- Soit : = 51 612 176 €

Nous vous proposons de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés soit 46 378 955 €, et d'affecter au report à nouveau le solde de 5 233 221 €. Cette distribution a été complétée du versement d'une plus-value de cession de 7 052 571 €, à noter qu'une partie de la distribution de plus-value au titre de l'année 2024, d'un montant de 1,45 € par part, sera versée en janvier 2025.

Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à 19,81 € sur laquelle un dividende de 20,00 € par part a été versé. Celui-ci a été complété par une distribution de plus-values issues de cessions immobilières de 3,05 € par part.

Le report à nouveau représente 2,26€ par part en jouissance, soit 41 jours de distribution.

Le taux de distribution s'établit à 5,10 % pour l'année 2024 (sur la base du nouveau prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2024) contre 4,34 % pour l'année 2023.

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 2024, Pf Grand Paris a enregistré 6 477 nouvelles souscriptions soit 2 966 466 €. Sur la même période, 37 603 parts ont fait l'objet d'un retrait, dont 6 477 via le mécanisme de compensation et 31 070 parts annulées via le fonds de remboursement.

Depuis octobre 2024, PERIAL Asset Management propose en effet à ses associés un fonds de remboursement permettant d'accélérer le traitement des parts en attente. Ce fonds a été proposé au prix de 309,79 € par part, représentant une décote de 10 % par rapport à la valeur de réalisation du fonds, conformément à la réglementation. Au 31/12/2024, 77 188 parts sont en attente de retrait, ces retraits émanant principalement de clients particuliers intermédiés par des gestionnaires de patrimoine (74%).

La valeur de réalisation s'établit à 338,53 € par part (en baisse de 5,4 % par rapport à 2023) et la valeur de reconstitution a atteint 430,29 € par part (-4,3 %par rapport à 2023). Le prix de part de Pf Grand Paris se trouve bien dans le tunnel de reconstitution compris entre -10 % et +10 % de la valeur de reconstitution par part.

Perspectives 2025

En 2025, l'une des priorités sera d'améliorer la liquidité du marché des parts de Pf Grand Paris. Dans la continuité des actions menées avec succès en 2024, le fonds de remboursement continuera d'être alimenté afin d'offrir des solutions de sortie adaptées aux associés inscrits dans le carnet d'ordres.

Sur le plan locatif, une attention particulière sera portée à l'amélioration de la qualité intrinsèque du patrimoine immobilier. Les efforts se concentreront ainsi sur l'augmentation du taux d'occupation du portefeuille avec la relocation des surfaces vacantes des actifs situés notamment à la Défense et en péri-Défense.

Le déploiement de la stratégie financière, axée sur l'optimisation des charges immobilières et la réduction de l'endettement, sera également poursuivi. Cela passera par le remboursement des lignes de financement long terme arrivant à échéance, ainsi que par le désendettement des

lignes court terme dès que la trésorerie le permettra. En parallèle, la stratégie d'arbitrage continuera à cibler les actifs non stratégiques générateurs de plus-value. Ces opérations participeront non seulement à soutenir la distribution future de la SCPI, mais également à honorer ses engagements financiers prévus sur l'année.

D'un point de vue extra-financier, le déploiement de la stratégie environnementale mettant l'accent sur l'amélioration de la biodiversité et de la performance énergétique de notre patrimoine sera renforcé. Cela se traduira par la mise en œuvre de travaux « verts » et d'initiatives d'amélioration environnementale.

Compte tenu du bon positionnement de la SCPI Pf Grand Paris et de la bonne tenue de ses indicateurs financiers et immobiliers, la fourchette de taux de distribution a été fixée pour 2025 entre 4,90 % et 5,30 %, une performance qui devrait placer votre SCPI au-dessus de la moyenne des taux de rendement des SCPI « bureaux ».

Évolution du capital (en €)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉC.	MONTANT DES CAPITAUX SOUSCRITS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉC.	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉC.	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉC. <sup>(1)</sup>
2020	267 935 130	106 393 527	1 751 210	17 522	12 872 236	532,00
2021	316 890 540	173 758 934	2 071 180	20 269	17 724 144	544,00
2022	352 624 608	128 376 438	2 304 736	20 269	13 382 247	544,00
2023	356 143 149	15 989 549	2 327 733	22 626	4 688 382	458,00
2024	351 389 439	- 12 596 390	2 296 663	22 882	281 744	458,00

(1) Prix payé par le souscripteur (prix de souscription en période d'augmentation de capital)

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CESSIONS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS
2020	61 682	3,98%	-	NS	-
2021	27 509	1,57%	-	NS	-
2022	25 580	1,24%	-	NS	-
2023	69 277	3,34%	-	NS	-
2024	37 547	1,81%	-	NS	-

Composition du Patrimoine Pf Grand Paris (actifs détenus en direct)

	BUREAUX	COMMERCE	HOTELS, TOURISME, LOISIRS	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITES	TOTAL GÉNÉRAL
PARIS	22,0%	2,6%	0,0%	0,6%	25,2%
PROVINCE	5,4%	0,0%	0,0%	0,0%	5,4%
REGION PARISIENNE	65,6%	0,1%	2,0%	1,6%	69,4%
TOTAL	93,0%	2,7%	2,0%	2,2%	100,0%

Informations sur les délais de paiement (euros)

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

	ÉCHÉANCES NON ÉCHUES	ÉCHÉANCES ENTRE 1J ET 30J	ÉCHÉANCES ENTRE J+31 ET J+60	ÉCHÉANCES ENTRE J+61 ET J+90	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+90	HORS ÉCHÉANCES *	TOTAL DETTES FOURNISSE URS
Échéances au 31/12/2024							
Fournisseurs hors FNP	46 104	108 855	-	-	61 540	-	216 499
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	0
TOTAL À PAYER	46 104	108 855	0	0	61 540	0	216 499
Échéances au 31/12/2023							
Fournisseurs hors FNP	-	29 899	-	2 377	199 060	-	231 336
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	0
TOTAL À PAYER	-	29 899	0	2 377	199 060	0	231 336

\* Séquestres, Retenues de garanties...

Tableau d’affectation des résultats au 31/12/2024

	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2024	45 928 420,42	20,00	19,81
Report à nouveau au 01/01/2024	5 683 755,62	2,47	2,45
Résultat distribuable au 31/12/2024	51 612 176,04	22,47	22,26
Acomptes sur dividendes au 31/12/2024	46 378 954,83	20,19	20,00
Distribution plus values sur cessions immobilières au 31/12/2024	6 155 217,75	2,65	2,65
Report à nouveau au 31/12/2024	5 233 221,21	2,28	2,26
En nombre de jours		41,58	41,19
Dividende / Bénéfice	100,98%		

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

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus <sup>(1)</sup>										
Recettes locatives brutes	29,67	95,07%	26,87	90,93%	24,34	85,02%	27,93	87,46%	24,64	81,14%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,05	0,16%	0,22	0,75%	0,05	0,16%	0,36	1,14%	0,51	1,67%
Produits divers*	1,49	4,77%	2,46	8,32%	4,25	14,83%	3,64	11,40%	5,22	17,20%
TOTAL REVENUS	31,21	100,00%	29,55	100,00%	28,63	100,00%	31,94	100,00%	30,37	100,00%
CHARGES <sup>(1)</sup>										
Commission de gestion	2,77	8,87%	2,73	9,23%	2,39	8,36%	2,70	8,46%	2,43	7,99%
Autres frais de gestion	1,12	3,59%	0,99	3,34%	0,92	3,22%	0,58	1,80%	0,59	1,93%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,72	2,31%	1,03	3,50%	0,91	3,17%	0,41	1,28%	0,75	2,46%
Charges locatives non récupérables	2,30	7,37%	3,78	12,80%	3,63	12,69%	5,41	16,94%	6,62	21,80%
Sous-total charges externes	6,91	22,14%	8,53	28,87%	7,86	27,44%	9,09	28,48%	10,38	34,18%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,06	0,19%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
- autres	-	0,00%	0,06	0,21%	0,08	0,28%	0,14	0,44%	0,14	0,46%
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux	0,43	1,38%	- 0,63	-2,14%	- 0,28	-0,96%	- 0,41	-1,27%	- 0,32	-1,07%
- autres	1,34	4,29%	- 0,40	-1,35%	0,33	1,14%	0,90	2,82%	0,38	1,24%
Sous-total charges internes	1,83	5,86%	- 0,97	-3,29%	0,13	0,45%	0,63	1,98%	0,19	0,63%
TOTAL CHARGES	8,74	28,00%	7,56	25,58%	7,99	27,89%	9,73	30,46%	10,57	34,82%
RÉSULTAT COURANT	22,47	72,00%	21,99	74,42%	20,65	72,11%	22,21	69,54%	19,80	65,18%
Variation report à nouveau	- 1,02	-3,27%	- 1,51	-5,10%	- 1,50	-5,25%	1,86	5,82%	- 0,19	-0,64%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire <sup>(3)</sup>	23,50	75,29%	23,50	79,52%	22,15	77,36%	20,35	63,72%	20,00	65,85%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	23,48	75,23%	22,68	76,75%	20,58	71,87%	18,53	58,02%	17,51	57,64%

<sup>(1)</sup> sous déduction de la partie non imputable à l'exercice - <sup>(2)</sup> dotations de l'exercice diminuées des reprises - <sup>(3)</sup> Hors dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values de cession d'immeuble  
\* dont quote part des produits des participations contrôlées soit : 4,85€ / part

Évolution du prix de la part (en €)

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 01/01 *	510,00	532,00	544,00	544,00	458,00
Dividende versé au titre de l'année	23,50	23,50	22,15	20,35	20,00
Rentabilité de la part (Taux de distribution) <sup>(1)</sup>	4,53%	4,42%	4,32%	4,34%	5,10%
Report à nouveau cumulé par part	4,18	2,23	0,64	2,44	2,28

\* Prix acquéreur frais inclus  
<sup>(1)</sup> Dividende brut dans l'année rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année. Le dividende brut s'entend du dividende versé avant prélèvement libératoire et auquel s'ajoute la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (Impôt sur cession d'actif France).

Emploi des fonds (en €)

	TOTAL 31/12/2023 *	VARIATIONS 2024	TOTAL 31/12/2024
Fonds collectés	1 068 528 424	-12 596 390	1 055 932 034
+ Cessions d'immeubles	360 006 214	40 014 342	400 020 556
+ Divers (Emprunt)	268 139 000	-1 250 000	266 889 000
- Commission de souscription	87 247 828	283 533	87 531 361
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	1 576 929 661	8 230 287	1 585 159 948
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-	-	-
- Divers	59 383 724	903 925	60 287 649
= Sommes restantes à investir **	-26 887 575	16 750 206	-10 137 368

\* Depuis l'origine de la société. -\*\* Hors engagements sur les acquisitions et cessions d'immeubles (promesses, VEFA...). En tenant compte de ces engagements, le montant de la somme à investir est négatif de 10 137 368 € au 31/12/2024.

Valeurs de reconstitution

	€	€ PAR PART	% VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur de réalisation	777 484 367	338,53	79%
Frais d'acquisition*	98 972 425	43,09	10%
Frais de souscription**	111 765 266	48,66	11%
Valeur de reconstitution***	988 222 058	430,29	100%

\*Les frais d'acquisition comprennent les frais et droits des experts immobiliers, les frais de financement engagés, les frais engagés pour l'acquisition des immeubles  
\*\*Les frais de souscription sont exprimés en TTC  
\*\*\*En 2024 la société de gestion a procédé à l'intégration des frais d'acquisition et de financement pour la première année. A paramètre comparable, la valeur de reconstitution 2023 aurait été de 453,06.  
Les frais d'acquisition représentent 10% de la Valeur Vénale de la SCPI au 31/12/2024.

Actifs immobiliers détenus (en €)

TYPE D'ACTIFS	BUREAUX	COMMERCE	RÉSIDENTIEL	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITES	HOTELS, TOURISME, LOISIRS	SANTE ET EDUCATION	ALTERNATIFS	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	280 976	7 083	-	11 818	5 026	-	-	304 903
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	1 212 247 207	3 849 293	-	6 615 758	22 000 000	-	-	1 244 712 258
Valeurs estimées du patrimoine	1 150 140 200	26 645 000	-	21 670 000	19 673 400	-	-	1 218 128 600

Financements mis en place

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	169 889 000	145 079 485	314 968 485
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	97 000 000	-	97 000 000
Découverts bancaires	-	-	-

Résultats retenus

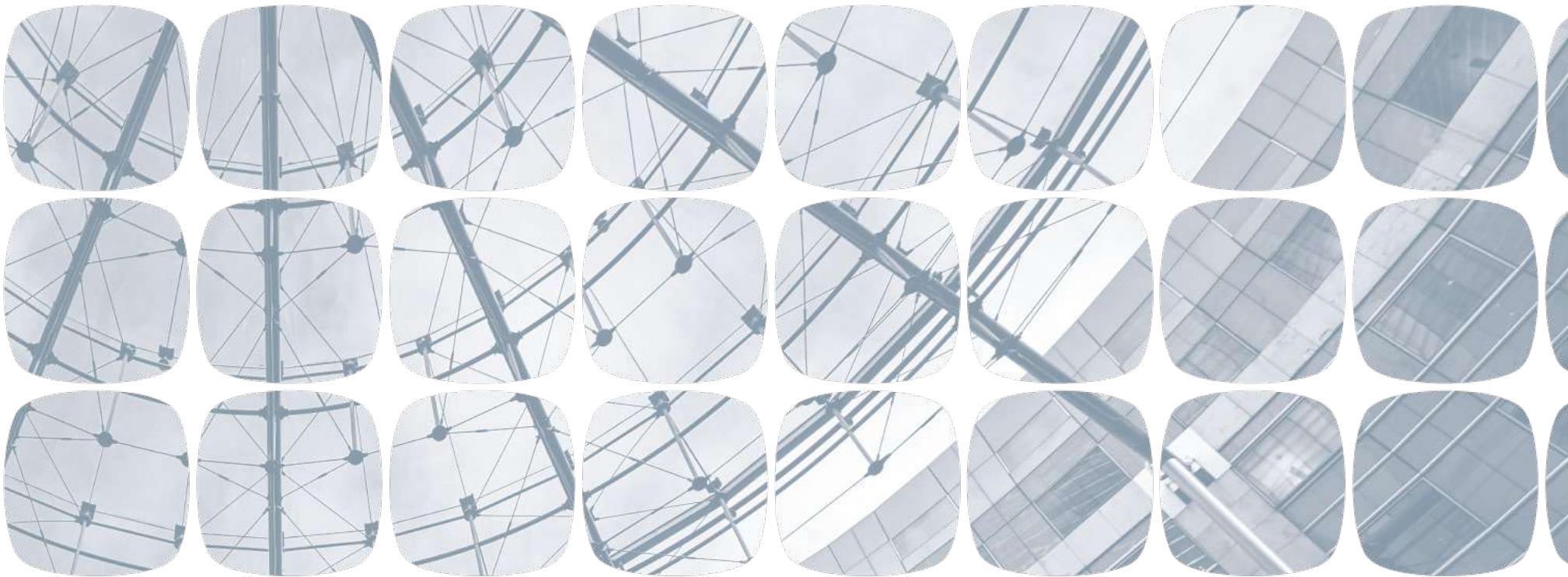
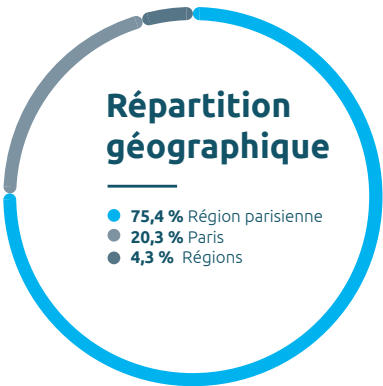
	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	57 144 774	14 843 841	71 988 615
Charges non récupérables	-14 574 403	-189 358	-14 763 761
Travaux non récupérables et gros entretiens	-1 731 343	-226 337	-1 957 680
Impact des douteux	-898 434	-1 413	-899 847
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	-5 626 797	-1 433 324	-7 060 122
Autres charges d'exploitation	-1 293 992	-209 673	-1 503 666
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	-8 732 510	-3 888 460	-12 620 970
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	380 029	67 306	447 335
Composant du résultat exceptionnel:			
Résultat exceptionnel	1 500	26 000	27 500





# Performances immobilières

AU 31/12/2024



97  
IMMEUBLES

304 903  
MÈTRES CARRÉS

89,3 %

343  
BAUX

1,22  
MILLIARDS D'EUROS

SOMME DE LA VALEUR DES ACTIFS DÉTENUS  
PAR LA SCPI ET PAR LES FILIALES EN QUOTE-PART

3,7 ans





# Transparence et exemplarité

PERIAL Asset Management innove depuis plus de 55 ans dans la gestion d’actifs immobiliers. Ses différents produits et métiers sont régulés par une politique de gouvernance exigeante et transparente.

PERIAL est une société holding qui détient 100% du capital de ses deux filiales, PERIAL Asset Management et PERIAL Investment & Development. Une organisation a été définie afin d’assurer l’exercice de ses activités de manière indépendante les unes des autres et dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds d’investissements alternatifs (FIA). La gérance de votre SCPI est assurée par PERIAL Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l’AMF sous le n° GP 07000034 en date du 16 juillet 2007 et au titre de la directive, dite « AIFM », 2011/61/UE en date du 22 juillet 2014.

PERIAL Asset Management est dotée d’un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), qui a notamment en charge la mise en œuvre du dispositif de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCB/FT) et est le garant de la déontologie. Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l’adéquation et l’efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s’assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s’assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de contrôle ainsi que des principales recommandations à la Direction Générale de PERIAL AM.

**Un dispositif de contrôle et Audit de PERIAL AM étendu**  
Le dispositif de contrôle interne au sein de PERIAL AM s’articule autour :

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

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



Dispositif de Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques mis en place par PERIAL Asset Management permet de conseiller les équipes opérationnelles et les instances dirigeantes tout en s’assurant de l’efficacité et la robustesse des processus opérationnels. Les risques inhérents à la

société de gestion sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d’analyses, d’indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. À cet effet, une cartographie des risques et une politique de gestion des risques sont définies pour l’ensemble des activités de la société de gestion afin d’adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques existants. La cartographie des risques réalisée s’appuie sur des contrôles et audits visant à prévenir PERIAL AM de la survenance de risques opérationnels ou financiers.

Le dispositif de gestion des risques de PERIAL AM est piloté par le Directeur Audit & Risk Management.

Le Comité des risques se réunit trimestriellement et dès que la société de gestion le juge nécessaire. Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d’alerte. Il a la charge d’adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures nécessaires en cas de risque avéré ou de dépassement d’une limite de risque.

Prévention des conflits d’intérêts

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

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d’intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe PERIAL, l’exercice 2024 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Investment & Development n’a pas perçu d’honoraire au titre d’une mission réalisée pour le compte de la SCPI.

Les associés informés tout au long de l’année

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l’actif (acquisitions et cessions d’actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu’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](http://www.perial.com).

PERIAL Asset Management présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de Surveillance des SCPI.

La note d’information des SCPI, remise lors de la souscription, détaille le fonctionnement des SCPI.

Un contrôle comptable et financier des SCPI modernisé

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

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

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

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

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

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

Gestion du risque de liquidité

PERIAL Asset Management a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). PERIAL Asset

Management porte une attention particulière à la gestion de la liquidité de ses produits. A cet effet, un suivi de la liquidité régulier des SCPI (Pf Grand Paris, PFO, PFO<sub>2</sub>, Pf Hospitalité Europe et PERIAL Opportunités territoires) est réalisé. PERIAL AM entreprend régulièrement des « stress tests » dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles afin d’évaluer les impacts d’une inadéquation temporelle entre l’exigibilité du passif et la relative illiquidité de l’actif du fait de sa composante immobilière, comme le requiert la réglementation. PERIAL AM a ainsi déployé un dispositif robuste de suivi périodique du risque de liquidité.

Plusieurs ratios de risques ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d’un immeuble, d’un locataire ou d’un loyer à l’échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Ces mesures ont pour objet d’assurer, outre la bonne gestion des SCPI, la meilleure liquidité possible à ce placement immobilier qui dépend de l’existence d’une contrepartie à la souscription ou à l’achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroit, été définies afin d’anticiper ou gérer autant que possible une éventuelle insuffisance de liquidité.

A la clôture de l’exercice 2024, 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 le dernier exercice clos au 31/12/2024 a représenté 10 992 234 € (dont salariés mis à disposition) pour un effectif moyen de 149 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 004 530 € en part variable.**

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN EUROS	AU TITRE DE 2024	EN %
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risques des véhicules d'investissement	3 226 051	61,33 %
Rémunération des cadres supérieurs	2 033 766	38,67 %
TOTAL	5 259 817	
	Dont salaires fixes	87,00 %
	Dont rémunération variable	13,00 %

► Des informations plus précises sur la politique de rémunération de PERIAL AM sont disponibles auprès de la société de gestion ([www.perial.com](http://www.perial.com)).

La responsabilité  
sociétale  
au cœur des priorités  
PERIAL AM

PERIAL AM a structuré et déploie une stratégie d’investissement responsable sur l’ensemble de sa gamme de fonds qui s’inscrivent tous dans une démarche d’amélioration continue sur leurs performances extra-financières. Cette démarche s’inscrit plus largement dans le cadre de la stratégie RSE du Groupe, PERIAL Positive 2030, qui fixe des objectifs à horizon 2030 sur 12 thématiques réparties sur trois piliers : climat, communauté et territoire.

L'ensemble de la gamme des SCPI et SCI de PERIAL AM est labélisée ISR.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS  
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

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 2024, tels qu’ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l’opinion

RÉFÉRENTIEL D’AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d’audit dans le respect des règles d’indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d’émission de notre rapport.

Observation

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

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » (II) de l’annexe, les placements immobiliers présentés dans la

colonne « valeurs estimées » de l’état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d’une évaluation, réalisée par l’expert immobilier indépendant désigné en assemblée générale, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l’expert immobilier.

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

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

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

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

Toutefois, en application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement des clients également prévues à l’article cité ci-dessus, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l’article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs, définit et met en œuvre des procédures d’audit face à ces risques, et recueille des éléments qu’il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion.

Le risque de non-détection d’une anomalie significative provenant d’une fraude est plus élevé que celui d’une anomalie significative résultant d’une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l’audit afin de définir des procédures d’audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d’exprimer une opinion sur l’efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l’application par la direction de la convention comptable de continuité d’exploitation et, selon les éléments collectés, l’existence ou non d’une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s’appuie sur les éléments collectés jusqu’à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d’exploitation. S’il conclut à l’existence d’une incertitude significative, il attire l’attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d’ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 09 avril 2025

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

**B&M CONSEILS**

MEMBRE DE LA COMPAGNIE

REGINALE DE PARIS

**DIDIER HASSAN**

**ISMAIL HILALI**



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR  
LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ASSEMBLÉE D’APPROBATION DES COMPTES DE L’EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

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 281 744 € hors taxes pour l’exercice 2024.

- 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 5 626 797 € hors taxes au cours de l’exercice 2024.
- 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 2024, le montant enregistré dans les charges de l’exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s’élève à 1 026 091 € hors taxes.
- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 5 % TVA en sus du montant des travaux réalisés. Pour 2024, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s’élève à 187 004 € hors taxes.

Fait à Paris, le 09 avril 2025

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

B&M CONSEILS

MEMBRE DE LA COMPAGNIE

RÉGIONALE DE PARIS

DIDIER HASSAN

ISMAIL HILALI

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE  
DE L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2024 DE LA SCPI PF GRAND PARIS

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

Nous avons l’honneur de vous présenter notre rapport relatif à l’exercice clos le 31 décembre 2024, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions légales.

Durant l’exercice écoulé et le premier trimestre 2025, les représentants de la Société de gestion et le Commissaire aux comptes ont communiqué au Conseil de surveillance les informations et explications permettant de suivre l’activité de Pf Grand Paris au cours de 3 réunions. En complément, des points réguliers ont eu lieu avec les Présidents des différentes SCPI de PERIAL pour suivre plus finement l’activité des SCPI et principalement le marché des parts et les solutions de liquidité proposées aux associés.

En complément des informations régulièrement diffusées par PERIAL via les News trimestrielles et bulletins d’information semestriels de la SCPI, un webinaire est proposé à l’ensemble des associés préalablement à l’Assemblée Générale.

Pour mémoire, l’année 2023, marquée par la poursuite de la remontée des taux, avait entraîné des arbitrages importants majoritairement de la part d’investisseurs institutionnels, et des corrections importantes des valorisations ; le prix de part de Pf Grand Paris avait ainsi été révisé à la baisse le 15.09.2023 au niveau de 458€.

L’année 2024 a vu l’inflation refluer à partir du milieu d’année, entraînant une baisse des taux d’intérêt favorable au marché immobilier et à la stabilisation des valeurs immobilières au second semestre 2024. Pour autant, la visibilité a été réduite par la conjoncture politique et géopolitique internationale et les indicateurs de croissance et de taux de chômage en France se sont dégradés.

Avant une reprise au dernier trimestre 2024, les volumes d’investissement sur le marché immobilier ont fortement diminué sur les 3 premiers trimestres de 2024, notamment pour l’immobilier de bureaux qui poursuit sa mutation avec une segmentation accrue selon la localisation, la qualité environnementale et la modularité des actifs de bureaux.

Capital et marché des parts

Dans ce contexte difficile avec une appétence réduite du marché pour les SCPI, notamment pour les SCPI de bureaux, la collecte brute de Pf Grand Paris s’est établie à 3 M€ en 2024, en forte baisse par rapport au niveau de 2023 (49 M€). Cette collecte a permis de répondre très partiellement aux demandes de retrait ; au 31.12.2024, 77 188 parts restaient en attente de retrait, soit environ 3,0 % de la capitalisation de Pf Grand Paris. Pour mémoire, 69 120 parts étaient en attente de retrait au 31.12.2023 (dont 67 % détenues par des institutionnels).

Pour améliorer la liquidité de Pf Grand Paris, un fonds de remboursement a été mis en place au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 ; sa première dotation, à hauteur de 13,9 M€ issus de produits de cession, a permis de traiter 32 % des parts en attente à cette date, représentant près de 9,6 M€ remboursés à des associés inscrits sur le registre. Ce dispositif reste en vigueur en 2025 avec l’objectif de traiter l’ensemble des demandes de sortie dans les meilleurs délais.

Au 31.12.2024, la capitalisation de Pf Grand Paris s’établit à 1 052 M€ avec 2 296 663 parts totales détenues par 22 866 associés.

Évolution et situation du patrimoine

Acquisitions et cessions :

Compte-tenu de la très faible collecte, la Société de gestion n’a pas réalisé d’acquisition. En revanche, dans le cadre de sa stratégie de recentrage au sein de l’axe géographique francilien et pour doter le fonds de remboursement, elle a cédé 5 actifs matures, non stratégiques et permettant de concrétiser des plus-values. Ces cessions, pour un montant global de 41,1 M€ nets vendeur, ont généré une plus-value nette comptable de 10,6 M€ environ.

Au 31.12.2024, le patrimoine de Pf Grand Paris est constitué de 97 immeubles : des immeubles de bureaux à hauteur de 94,4 %, situés à Paris et en région parisienne à hauteur de 95,7 %.

Financements :

L’endettement de Pf Grand Paris, mesuré notamment par le ratio LTV (montant du capital restant dû des emprunts rapporté à la valeur hors droits du patrimoine) est de 33,8 % au 31.12.2024. Il était de 33 % au 31.12.2023. Alors que la SCPI s’est globalement désendettée (sur la dette long terme essentiellement), l’évolution de ce ratio ne le reflète pas en raison de la légère baisse de la valeur du patrimoine.

En 2024, la Société de gestion n’a pas contracté de nouvelle dette et a procédé au remboursement intégral de deux lignes de financement arrivées à échéance. Elle a également renégocié le financement pour un actif détenu, et procédé à des remboursements partiels de financements pour 6 actifs (détenus en direct ou via des participations contrôlées) afin de corriger des bris de covenants liés au ratio LTV, impacté par la baisse de valorisation des actifs sous-jacents.

Si le ratio LTV reste inférieur au plafond maximum de 40 % autorisé par notre Assemblée générale, compte-tenu du niveau de certains taux et des charges financières, l’objectif de réduction d’exposition à la dette doit se poursuivre, avec si possible la diminution des lignes court terme tirées ; c’est un sujet que nous suivons particulièrement lors de nos échanges avec la Société de gestion, qui est fortement mobilisée sur ce sujet.

Au 31.12.2024, le taux d’intérêt moyen de la dette est de 3,1 % (il était de 2,75 % au 31.12.2023, l’évolution à la hausse résulte du remboursement d’emprunt à taux fixe assez bas et de la hausse du montant et du coût des lignes court terme tirées). Sa durée résiduelle moyenne est de 2,6 ans (3,4 ans fin 2022).

Enfin, la trésorerie s’élève à 10,1 M€ fin 2024 (dont 4,6 M€ affectés au fonds de remboursement), contre 13,9 M€ fin 2023.

Gestion locative :

Le taux d’occupation financier moyen de 2024 s’établit à 89,3 %, dont 4,6 % de locaux occupés sous franchise de loyer et 1,3 % de locaux vacants sous promesse et en restructuration ; il est en légère baisse par rapport à 2023 (92,6 %). Le taux d’encaissement moyen de l’année s’établit au très bon niveau de 98,9 %.

Tout comme 2023, l’année 2024 est marquée par une activité locative importante, avec 29 libérations (44 en 2023) et 25 relocations (25 en 2023) ; 11 baux ont également fait l’objet de renouvellement ou renégociation.

Dans le contexte fortement concurrentiel et exigeant du marché de bureaux, les nouvelles prises à bail doivent parfois s’accompagner de mesures d’accompagnement et en cas de franchise, celle-ci est généralement étalée sur la durée ferme du bail pour un impact lissé sur

les revenus de la SCPI.

Le stock de créances douteuses s’établit à 6,5 M€ au 31.12.2024 (contre 5,7 M€ au 31.12.2023). Nous pouvons souligner que le provisionnement net de créances douteuses a fortement diminué au titre de 2024 par rapport à 2023 ; le taux de créances douteuses (sur les loyers) baisse en effet au niveau de 1,57 %, contre 3,46 % pour 2023.

Valeur du patrimoine :

La valeur du patrimoine de Pf Grand Paris, telle qu’elle ressort de l’expertise réalisée par JLL s’établit à 1 218 M€ au 31.12.2024 (avec transparisation des immeubles détenus par des filiales), en baisse de 2,4 % à périmètre constant par rapport à fin 2023. La détention indirecte d’actifs, via des SCI et OPPCI, contribue à ce total à hauteur de 240 M€ (256 M€ en 2023).

La valeur de réalisation de la part s’établit à 338,53 € au 31.12.2024 (357,29 € au 31.12.2023) et la valeur de reconstitution à 430,29 € (449,73€ au 31.12.2023), pour un prix de souscription de part à 458€ ; ce prix de part, en vigueur depuis le 15.09.2023, s’inscrit dans le tunnel réglementaire de + ou -10 % de la valeur de reconstitution, supérieur à hauteur de 6,4 % à la valeur de reconstitution.

Même si le recours à ce dispositif est contraint par le besoin de liquidité de notre SCPI, nous pouvons noter l’impact positif, relatif, de l’utilisation du fonds de remboursement sur la valeur de reconstitution.

Concernant les qualités environnementales du patrimoine de notre SCPI, le label ISR a été renouvelé fin 2024 pour Pf Grand Paris à l’issue de l’audit annuel. Notre SCPI poursuit également son objectif d’intégrer l’amélioration de la biodiversité urbaine comme objectif d’investissement, ce qui devrait être finalisé en 2025, en avance sur l’objectif initial de 2030. Nous espérons que ces performances extra-financières seront valorisées pleinement dans les différentes expertises et contribueront à la performance globale des immeubles.

Comptes sociaux et économiques

Concernant les résultats de la SCPI qui sont présentés en détail par la Société de gestion dans ce rapport annuel, les éléments suivants peuvent être soulignés :

-Les loyers sont en baisse de 10 % en valeur absolue à 57,1 M€, et en baisse de 9 % par part en pleine jouissance (24,89€), le nombre de ces parts ayant diminué de 0,9 % au 31.12.2024. Cette baisse est notamment la conséquence de libérations, légèrement compensée par des relocations.

-La part des revenus générés au travers de participations contrôlées (SCI et OPPCI) représente 11,3 M€ (en hausse de 41 % environ par rapport à 2023) et 13 % des revenus au 31.12.2024. Le Conseil de surveillance reste attentif à la lisibilité et l’impact de ces contributions.

- Les charges sont en hausse de 18 % en valeur absolue à 26 M€, et en hausse de 16 % par part en pleine jouissance (11,34€). Cette hausse est notamment imputable à la hausse des charges d’intérêt d’emprunt dont le montant a doublé entre 2023 et 2024, conséquence du niveau des taux d’intérêt de certains prêts long terme et de l’évolution des taux court terme.

Le résultat net comptable de l’exercice 2024 s’établit à 45,9 M€, en baisse de 8,6 % par rapport à 2023, correspondant à un résultat net par part en pleine jouissance de 19,81€, en baisse de 10,8 %.

Distribution aux associés

Ce résultat a conduit PERIAL Asset Management à fixer le dividende ordinaire à 20€ par part ayant pleine jouissance. La distribution d’un dividende complémentaire prélevé sur les plus-values de cession à hauteur de 3,05€ vient compléter ce dividende ordinaire, ce qui porte le dividende total distribué en 2024 aux associés à 23,05€ par part. Cela représente un taux de distribution de 5,10 %, en hausse importante par rapport à 2023 (4,34 %) en lien avec la baisse du prix de part, et nettement supérieur à la moyenne du marché des SCPI de bureaux (4,41 % au titre de 2024).

Le report à nouveau (RAN) après affectation du résultat par l’Assemblée Générale, s’élève à 2,26€ par part au 31.12.2024, ce qui correspond à 41 jours de distribution, à comparer à 45 jours au 31.12.2023. Le niveau sécurisant de

ce RAN permet d’assurer une réserve de distribution dans un marché de l’immobilier de bureau encore confronté à la recherche d’un nouvel équilibre.

Perspectives 2025

Concernant le marché de l’immobilier de bureaux, 2025 s’inscrit dans la continuité de 2024, avec la poursuite de la « reconfiguration » du marché et la nécessité d’améliorer la liquidité des SCPI, au mieux et dans l’intérêt de tous les porteurs de parts. Nous restons confiants dans la capacité de la Direction et des équipes de PERIAL AM à traverser cette période complexe, où la forte instabilité de la conjoncture internationale et des environnements macroéconomiques accentue les difficultés de pilotage.

Durant 2025, l’attention de votre Conseil de surveillance sera particulièrement fixée sur l’évolution et la gestion du marché des parts afin de retrouver une liquidité satisfaisante dans les meilleurs délais, sur la réduction et la gestion de l’endettement de Pf Grand Paris, sur la pertinence du programme d’arbitrages ainsi que sur la gestion locative.

La stratégie ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) de PERIAL AM poursuit son déploiement avec un focus particulier sur l’amélioration de l’impact biodiversité et de la performance énergétique et, comme indiqué précédemment, nous espérons que les qualités environnementales du patrimoine de notre SCPI seront prises en compte au mieux dans les valeurs d’expertise.

Assemblée générale et Projet de résolutions

Les projets de résolutions ordinaires et extraordinaires qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 19 mars 2025 sont soumis à votre approbation. Ils n’appellent pas d’observation particulière de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Au cours de l’Assemblée Générale nous procéderons à la nomination de 3 membres du Conseil de surveillance. Nous remercions les candidats, dont les 2 membres sortants du Conseil de surveillance, de l’intérêt porté à leur SCPI et pour leur engagement, en cas d’élection, à représenter l’ensemble des associés auprès de la Société de gestion avec implication et pondération.

Pour votre bonne information, une évolution réglementaire (ordonnance n°2024-662 du 03.07.2024) a, entre autres, modifié le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI puisque leurs validations ne seront plus soumises à l’Assemblée Générale de leurs associés ni à leurs Conseils de surveillance, mais « uniquement » au pouvoir discrétionnaire de leur Société de gestion.

En clôture de notre rapport, nous tenons à remercier tous les représentants de la Société de gestion et le Commissaire aux comptes et son équipe qui ont fait preuve de disponibilité et d’une écoute attentive pour répondre à nos interrogations et propositions tout au long de 2024 et depuis le début d’année 2025.

Bien cordialement.

Pour le Conseil de Surveillance,

VALÉRIE JACQUEMIN  
PRESIDENTE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

État du patrimoine (en euros)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	+	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	+	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	+	1 032 933 336	978 337 800	1 056 857 394
Immobilisations en cours	+	102 507	-	61 712
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens / à répartir sur plusieurs exercices	-	6 255 425	-	7 007 993
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+	178 614 999	73 833 100	178 614 999
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	+	-	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)				
	1 205 395 417	1 052 170 900	1 228 526 112	1 120 136 335
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	+	22 128 957	22 128 957	13 582 332
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)				
	22 128 957	22 128 957	13 582 332	13 582 332
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...)	+	324 426	324 426	316 880
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	19 460 237	19 460 237	22 867 273
Autres créances	+	45 452 044	45 452 044	36 521 189
Provisions pour dépréciation des créances	-	6 542 359	6 542 359	5 748 026
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placement	+	-	-	-
Fonds de remboursement	+	4 630 737	4 630 737	-
Autres disponibilités	+	5 435 423	5 435 423	13 928 568
TOTAL III (Actifs d'exploitation)				
	68 760 507	68 760 507	67 885 883	67 885 883
Provisions pour risques et charges	-	79 500	79 500	5 572
Dettes				
Dettes financières	-	279 463 994	279 463 994	281 129 897
Dettes d'exploitation	-	34 176 767	34 176 767	43 931 528
Dettes diverses	-	44 265 445	44 265 445	43 436 426
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)				
	- 357 985 707	- 357 985 707	- 368 503 424	- 368 503 424
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	14 278	14 278	-
Produits constatés d'avance	-	8 403 154	8 403 154	2 401 013
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	798 586	798 586	964 460
TOTAL V (Comptes de régularisation)				
	- 7 590 290	- 7 590 290	- 1 436 553	- 1 436 553
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)				
	930 708 884		940 054 350	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE				
		777 484 367		831 664 574



Compte de résultat

		31/12/2024	31/12/2023	Variation en K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS					
Produits de l'activité immobilière					
Loyers	+	57 144 774	63 164 580	- 6 020	-10%
Charges facturées	+	15 595 130	18 017 915	- 2 423	-13%
Produits des participations contrôlées	+	11 250 821	7 993 720	3 257	41%
Produits annexes	+	859 785	237 505	622	262%
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	1 762 728	1 486 533	276	19%
Transferts de charges immobilières	+	-	-	-	0%
TOTAL I : Produits immobiliers		86 613 239	90 900 253	- 4 287	-5%
Charges de l'activité immobilière					
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	15 595 130	18 017 915	- 2 423	-13%
Travaux de gros entretiens	-	956 453	405 685	551	136%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	774 890	518 824	256	49%
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	1 010 160	569 400	441	77%
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-	0%
Autres charges immobilières	-	14 574 403	11 830 924	2 743	23%
Charges des participations contrôlées	-	-	-	-	0%
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges immobilières		32 911 037	31 342 747	1 568	5%
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		53 702 202	59 557 506	- 5 855	-10%
Produits d'exploitation					
Produits divers de gestion courante	+	22 007	- 163	22	-13621%
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	-	0%
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-	-	0%
Transferts de charges d'exploitation	+	1 496 318	6 326 602	- 4 830	-76%
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	1 035 270	472 022	563	119%
TOTAL I : Produits d'exploitation		2 553 595	6 798 461	- 4 245	-62%
Charges d'exploitation					
Commissions de la société de gestion	-	5 626 797	6 106 440	- 480	-8%
Charges d'exploitation de la société	-	1 441 658	2 500 498	- 1 059	-42%
Diverses charges d'exploitation	-	1 439 093	5 128 621	- 3 690	-72%
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	325 874	314 614	11	4%
Dotations aux provisions d'exploitation	-	60 678	5 572	55	989%
Dépréciation des créances douteuses	-	1 829 603	2 501 261	- 672	-27%
TOTAL II : Charges d'exploitation		10 723 703	16 557 007	- 5 833	-35%
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		- 8 170 107	- 9 758 546	1 588	-16%
Produits financiers					
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	-	0%
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	-	0%
Autres produits financiers	+	1 173 927	822 500	351	43%
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	-	0%
TOTAL I : Produits financiers		1 173 927	822 500	351	43%
Charges financières					
Charges d'intérêts des emprunts	-	779 102	389 082	390	100%
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-	0%
Autres charges financières	-	-	-	-	0%
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges financières		779 102	389 082	390	100%
Résultat financier C = I - II		394 825	433 418	- 39	-9%
Produits exceptionnels					
Produits exceptionnels	+	1 500	2 862	- 1	-48%
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-	0%
TOTAL I : Produits exceptionnels		1 500	2 862	- 1	-48%
Charges exceptionnelles					
Charges exceptionnelles	-	-	12 227	- 12	-100%
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges exceptionnelles		-	12 227	- 12	-100%
Résultat exceptionnel D = I + II		1 500	- 9 365	11	-116%
Résultat net (A + B + C + D)		45 928 420	50 223 014	- 4 295	-9%

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	402 171 210	-	990 981	403 162 191
Capital en cours de souscription	-	-		
Capital retrait de parts	- 46 028 061	-	- 5 744 691	- 51 772 752
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	807 593 772	-	1 975 485	809 569 257
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission retrait de parts	- 95 208 497	-	- 9 818 165	- 105 026 662
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 142 361 771	-	- 472 016	- 142 833 788
Fonds de remboursement - écart sur remboursement de parts	-	-	3 253 029	3 253 029
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation	160 750	-	-	160 750
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
	8 043 191	-	914 445	8 963 637
Réserves				
	-	-	-	-
Report à nouveau	1 481 990	4 201 765		5 683 756
Résultat de l'exercice	50 223 014	- 50 223 014	45 928 420	45 928 420
Acompte sur distribution	- 46 021 249	46 021 249	- 46 378 955	- 46 378 955
TOTAL GENERAL	940 054 350	-	- 9 351 466	930 708 884

Engagements Hors-Bilan 31/12/2024

DETTES GARANTIES	2024	2023
Engagements donnés*		
Engagements d'achats d'immeubles	-	-
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions	-	-
Engagements sur immeubles acquis en VEFA	-	
Garanties données		
Hypothèques liées aux emprunts***	-	28 098 200
Promesses d'affectation hypothécaires de 1 <sup>er</sup> rang ****	27 500 000	28 303 000
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1 <sup>er</sup> rang*****	164 114 650	171 010 600
Total	193 614 650	227 411 800

ENGAGEMENTS REÇUS	2024	2023
Engagements de vente d'immeubles**		
Cautions reçues des locataires	3 745 582	5 422 549
Garanties bancaires		
Lignes Court Terme et facilités de caisse*****		
Ligne CT Credit Agricole 25 M€	25 000 000	25 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 20 M€	20 000 000	20 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 60 M€	60 000 000	60 000 000
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-
Total	108 745 582	125 232 160

* Engagements de soutien aux participations contrôlées		
A la suite du dépassement du ratio LTV au 31/12/2024 des SCI détenues par la SCPI PFGP, celle-ci a donné son engagement, pour une période d'au moins douze mois, de leur apporter son soutien financier afin de leur permettre d'honorer leurs dettes à bonnes échéances et de poursuivre leur activité normale sans aucune interruption. Les sociétés concernées sont : SCI WEST PARK 2; SCI Horizon Defense; SCI Village 2		
	2024	2023
** ENGAGEMENTS DE VENTE D'IMMEUBLES :		
TOULOUSE/BUROPOLIS - VENTE PARTIELLE	-	59 611
NANTES / ACROPOLE	-	14 750 000
*** Hypothèques liées aux emprunts :		
Emprunt Bayern LB Paris Artois / Sébastopol / Calais Bd Gallieni	-	28 098 200
**** Promesses d'affectation hypothécaires :		
Emprunt LCL Meudon Montalet	27 500 000	27 500 000
Emprunt Palatine Bagnolet	-	803 000
***** Privilège de prêteur de deniers (PPD) en 1er rang :		
Emprunt Palatine Bagnolet	-	10 570 000
Emprunt Montreuil Tryalis	12 843 600	12 843 600
Emprunt Cap Sud Malakoff	14 198 800	15 400 000
Emprunt SG Le Visio	37 235 000	28 193 000
Emprunt Bayern LB Nest	62 033 250	64 200 000
Emprunt LCL Seine Avenue	39 804 000	39 804 000
***** Montant tiré au 31/12/2024 :		
Ligne CT Credit Agricole 25 M€	21 000 000	25 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 20 M€	20 000 000	20 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 60 M€	56 000 000	12 000 000

EMPRUNTS AVEC ENGAGEMENT AU SEIN DE LA SCPI

BANQUE	ACTIF FINANCÉ	IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ	HYPOTHÈQUE	PROMESSE AFFECTATION	IPPD 1 <sup>ER</sup> RANG	HYPOTHÈQUE 3 <sup>E</sup> RANG
LCL	Meudon Montalet	Paris Vieille du Temple	-	27 500 000 €	-	-
Total au 31/12/2018			- €	27 500 000 €	- €	- € 27 500 000 €
La Banque Postale	Montreuil Tryalis		-	-	12 843 600 €	-
Total au 31/12/2019			- €	27 500 000 €	12 843 600 €	- € 40 343 600 €
CEIDF	Cap Sud Malakoff	Cap Sud Malakoff	-	-	14 198 800 €	-
Total au 31/12/2020			- €	27 500 000 €	27 042 400 €	- € 54 542 400 €
Société Générale	Le Visio		-	-	37 235 000 €	-
BAYERN LB			Ne.st 62 033 250 €			
LCL	Seine Avenue		-	-	39 804 000 €	-
Total au 31/12/2022			- €	27 500 000 €	166 114 650 €	- € 193 614 650 €
Total au 31/12/2023			-	27 500 000 €	166 114 650 €	- 193 614 650 €
Total au 31/12/2024			- €	27 500 000 €	166 114 650 €	- € 193 614 650 €

EMPRUNTS SANS GARANTIE / REMBOURSES / CONTRACTES EN 2024

FINANCEMENT	PRÊTEUR	TYPE	MONTANT	COMMENTAIRE
Renouvellement ligne Court Terme	CADIF	Sans garantie	20 000 000 €	Renouvellement Février 2024
Renouvellement ligne Court Terme	CADIF	Sans garantie	25 000 000 €	Renouvellement Novembre 2024
Remboursement partiel Prêt West Park 2	BNPP / BPI France	Hypothécaire	- 6 300 001 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt R'COM	LCL	Hypothécaire	- 1 000 000 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Horizon Défense	LCL	Hypothécaire	- 1 000 000 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Le Visio	SG	Hypothécaire	- 500 000 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Nest	Bayern LB	Hypothécaire	- 2 025 000 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Cap Sud Malakoff	CE IDF	Hypothécaire	- 1 092 000 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Yvoire	Bayern LB	Hypothécaire	- 26 260 000 €	Remboursement total à la maturité du prêt
Remboursement partiel Prêt OPPCI Les Portes d'Arcueil	LBBW /Helaba	Hypothécaire	- 2 811 865 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Bagnolet	Banque Palatine	Hypothécaire	- 11 373 000 €	Remboursement total à la maturité du prêt



MONTREUIL / 93 / LE TRIALYS



# Projet de résolutions

Chères Associées, Chers Associés,

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

### Modalités de dotation du fonds de remboursement (Résolution 9)

Dans le cadre de cette résolution, nous apportons une précision à la résolution de l’assemblée générale ordinaire du 22 juin 2023 qui a autorisé la Société de Gestion à procéder à la dotation du fonds de remboursement. La précision porte sur les modalités de dotation du fonds de remboursement qui peut être doté, en une ou plusieurs fois, dans la limite d’un solde d’un montant maximum de 20.000.000 d’euros.

### Modification de la dénomination sociale (Résolution 12)

Dans le cadre de cette résolution nous vous proposons d’adopter la dénomination sociale « PERIAL Grand Paris » en remplacement de la dénomination « PF GRAND PARIS ». Ce changement de nom s’inscrit dans une refonte et une modernisation de la gamme PERIAL Asset Management.

### Modifications statutaires pour faire suite aux ordonnances du 3 juillet 2024 et du 12 mars 2025 (Résolutions 11, 14 et 15)

Afin de se mettre en conformité avec les nouvelles mesures issues des ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 et n°2025-230 du 12 mars 2025 visant à moderniser et à simplifier le droit des fonds d’investissement, nous vous proposons :

- d’étendre l’objet et les actifs éligibles de la SCPI, pour lui permettre notamment de s’adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;

- d’alléger les règles de quorum en supprimant toute référence à un quorum requis pour les assemblées générales ;
- de permettre le vote et la participation des associés aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification ;
- de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance en le fixant à un minimum de 3 membres (contre 7 auparavant) et à un maximum de 12 membres (contre aucun maximum auparavant) ;
- de supprimer, en tant que de besoin, tout pouvoir de gestion du conseil de surveillance.

### Résolutions à titre ordinaire

#### 1<sup>ÈRE</sup> RÉSOLUTION

**(Rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ; Examen et approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2024 ; Quitus à la Société de Gestion)**

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l’exercice clos le 31 décembre 2024 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu’ils lui ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 45 928 420,42 euros ;
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes ;
- constate que le capital social effectif s’élevait au 31 décembre 2024 à 351 389 439 euros ;
- donne quitus entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion de l’exécution de sa mission pour l’exercice clos le 31 décembre 2024.

#### 2<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Affectation du résultat de l’exercice clos le 31 décembre 2024)**

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l’existence d’un bénéfice de 45 928 420,42 euros au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2024, sur proposition de la Société de Gestion :

- décide d’affecter le bénéfice de l’exercice comme suit :
- bénéfice de l’exercice : **45 928 420,42 euros**
- report à nouveau antérieur : **5 683 755,62 euros**

Formant un bénéfice distribuable de :

**51 612 176,04 euros**

- décide :
- de fixer le dividende de l’exercice au montant de : **46 378 954,83 euros**

correspondant au montant total des acomptes déjà versés.

- d’affecter le solde au report à nouveau : **5 233 221,21 euros**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s’élève, pour l’exercice clos le 31 décembre 2024 à 20,00 euros.

#### 3<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

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

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance ainsi que du

rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions conclues au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2024 telles que visées à l’article L. 214-106 du Code monétaire et financier prend acte des conclusions de ces rapports et en approuve sans réserve le contenu et les opérations qui y sont visées.

#### 4<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Fixation du montant des jetons de présence et des frais à allouer au conseil de surveillance pour l’exercice 2025)**

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, (i) fixe au montant de 15 000 euros inchangé, la rémunération globale à allouer aux membres du conseil de surveillance pour l’exercice 2025, à répartir entre eux, conformément au règlement intérieur du conseil de surveillance, au prorata de leur participation aux conseils, et (ii) autorise, dans les conditions fixées par le règlement intérieur de la Société, le remboursement des frais de déplacement.

#### 5<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Election de trois membres du conseil de surveillance)**

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu’aux statuts de la Société, décide de renouveler trois postes au sein du conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu’à l’assemblée générale se prononçant en 2028 sur les comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2027, les trois candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi (par ordre alphabétique) :

#### Candidats sortants :

- CEZARD Frédéric ;
- SPIRICA - CHAHINIAN Anaïd ;
- VANHOUTTE Damien.

#### Candidats sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

- SPIRICA - CHAHINIAN Anaïd.

#### Nouveaux candidats :

- AAZ, BLANC Jocelyn ;
- CHERRIÈRE Pierre-Jérôme ;
- GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL - BENVENISTE Pascal ;
- HAMY Julien ;
- LUCHEZ Pascale ;
- RAEMO Luc ;
- SCHWARTZ Éric ;
- SCI ISIS - PONTABRY Dominique ;
- SOPAGIR - GIRARDEAU Éric.

#### 6<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Constatation des distributions de plus-values sur cessions d’actifs immobiliers)**

L’Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les

assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- constate que la Société de Gestion a, sur autorisation de l’assemblée générale des associés de la Société réunie le 19 juin 2024, distribué au cours de l’exercice 2024 un montant total de 6 155 217,75 euros, soit 2,65 euros par part, prélevé sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d’immeubles » de la Société ;
- constate que cette distribution a été effectuée au profit des associés de la Société détenant des parts en pleine propriété, et s’agissant des parts en démembrement et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, au profit des usufruitiers conformément aux stipulations de l’article 28 « Répartition des bénéfices et des pertes » des statuts de la Société.

#### 7<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des sommes prélevées sur le compte réserve des « plus ou moins-values sur cessions d’immeubles »)**

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

- autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d’immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent ;
- décide que s’agissant des parts faisant l’objet d’un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l’usufruitier, sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires et portée à la connaissance de la Société de Gestion ;
- décide que cette autorisation est donnée jusqu’à l’assemblée générale se prononçant sur les comptes de l’exercice en cours.

#### 8<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Autorisation donnée à la Société de Gestion pour l’affectation du solde débiteur des comptes de nature « plus ou moins-values sur cession » sur la prime d’émission)**

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

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

9<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

(Modalités de dotation du fonds de remboursement)

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

- rappelle que l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2023 de la Société a décidé (i) de constituer et de doter un Fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation de 20.000.000 euros, et (ii) d'autoriser la Société de Gestion, sans limitation de durée, à doter le Fonds de remboursement dans la limite de l'autorisation accordée par ladite assemblée, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine ou de l'affectation de bénéfices lors de l'approbation des comptes annuels ;
- autorise, dans les termes et conditions visés à l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2023, la Société de Gestion à procéder à la dotation du fonds de remboursement, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un solde d'un montant maximum de 20.000.000 d'euros ;
- prend acte que l'autorisation donnée à la Société de Gestion par l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2023 devra tenir compte de cette modalité de dotation du fonds de remboursement ; décide, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information ainsi que tout autre document correspondant de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

10<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de la société JONES LANG LASALLE, expert externe en évaluation, arrivait à expiration lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler en qualité d'expert externe en évaluation de la Société :

- la société JONES LANG LASALLE (444 628 150 RCS Paris) pour une durée de 5 ans expirant au 31 décembre 2029.

Résolutions à titre extraordinaire

11<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

(Modification des 2<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> paragraphes de l'article 2 « Objet » des statuts de la Société à la suite de la modification de l'article L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier)

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

- décide, pour faire suite à la modification des articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, de modifier :

- le 2<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 2 « Objet » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 2 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 2 – Objet

[.../...]

« Elle peut acquérir et détenir, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du CMF tel que résultant des évolutions législatives successives, ~~des parts de sociétés, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que notamment des dépôts, des liquidités, des instruments financiers dans les conditions du programme d'activité de la Société de Gestion, ainsi que des titres de sociétés (dont SCPI et OPCI) et des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction.~~ »

[.../...]

- 7<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 2 « Objet » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 2 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 2 – Objet

[.../...]

« Plus généralement, la Société pourra réaliser toutes les activités et opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faciliter la réalisation visées à l'article L.214-114 du CMF tel que résultant des évolutions législatives successives. »

[.../...]

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

12<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

(Modification de la dénomination sociale de la Société ; Modifications corrélatives des articles 1 « Forme » et 3 « Dénomination » des statuts de la Société)

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

- décide de modifier à compter des présentes la dénomination sociale de la Société qui sera « PERIAL Grand Paris » ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier de manière corrélative :
  - l'avant dernier paragraphe de l'article 1 « Forme » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 1 demeure inchangé et que les

éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 1 – Forme

« **« Société » : la SCPI PF GRAND PARIS PERIAL GRAND PARIS** »

- l'article 3 « Dénomination » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 3 – Dénomination

« La dénomination sociale de la Société est : « **PF GRAND PARIS PERIAL GRAND PARIS** » »

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

13<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

(Suppression de la mention de la périodicité trimestrielle de distribution d'acomptes sur dividendes ; Modifications corrélatives du 3<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 28 « Répartition des bénéfices et des pertes » et du 5<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 29 « Plus-values immobilières sur cessions d'actifs » des statuts de la Société)

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

- décide de supprimer la périodicité trimestrielle pour la distribution d'acomptes à valoir sur le dividende aux associés ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier le 3<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 28 « Répartition des bénéfices et des pertes » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 28 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 28 – Répartition des bénéfices et des pertes

[.../...]

« La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par le CMF, de répartir ~~les tout acomptes trimestriels~~ à valoir sur le dividende et pour en fixer le montant et la date de répartition. ~~Ces acomptes sont versés dans les trente jours suivant le terme de chaque trimestre civil.~~ »

[.../...]

- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier le 5<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 29 « Plus-values immobilières sur cessions d'actifs » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 29 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 29 – Plus-values immobilières sur cessions d'actifs

[.../...]

« Ce paiement interviendra annuellement avec le versement du **quatrième dernier acompte** sur dividende versé lors de l'année suivant celle de cession de l'immeuble avec constatation de la plus-value. »

[.../...]

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

14<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

(Modification des articles 22 « Assemblées générales » et 23 « Consultation par correspondance » des statuts de la Société à la suite de la modification des articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier et de l'insertion du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier)

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

- décide, pour faire suite à la modification des articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier par l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, de supprimer toute référence à un quorum requis pour les assemblées générales ;
- décide, pour faire suite à l'insertion du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier par l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, d'autoriser le vote et la participation des associés aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier de manière corrélative :
  - l'article 22 « Assemblées Générales » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 22 – Assemblées générales

« Les assemblées générales représentent l'universalité des associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital social.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé ; tout associé peut voter par correspondance, dans les conditions fixées par la réglementation (et notamment les articles L. 214-103 à L. 214-108 et R.214-141 à R.214-149 du CMF tels qu'ils sont rédigés actuellement ou pourraient être

modifiés ou complétés par des évolutions législatives successives).

Les assemblées se tiennent sous la présidence du représentant légal de la Société de Gestion. La réglementation concernant la désignation du bureau, la tenue de la feuille de présence, la rédaction et la signature des procès-verbaux est celle prévue ~~par le CMF et notamment les aux~~ articles **L.214-103 à L.214-108 et R.214-145 à R.214-149** du CMF tels qu'ils sont rédigés actuellement ou pourraient être modifiés ou complétés par des évolutions législatives successives.

Les modalités de convocation sont celles ~~définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. prévues par le CMF et notamment celles figurant aux articles R.214-137 à R.214-140 du CMF tels qu'ils sont rédigés actuellement ou pourraient être modifiés. Les associés l'ayant accepté peuvent notamment être convoqués par courrier électronique.~~

Les associés sont réunis par la Société de Gestion en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. Ils peuvent être convoqués par la Société de Gestion en assemblée générale ordinaire, extraordinaire ou mixte, chaque fois que la Société de Gestion le juge utile ou qu'une disposition légale le nécessite.

~~L'assemblée générale ordinaire peut valablement délibérer si les associés détiennent au moins, sur première convocation, le quart du capital social.~~

~~L'assemblée générale extraordinaire peut valablement délibérer si les associés détiennent au moins, sur première convocation, la moitié du capital social.~~

~~Sur deuxième convocation, dans l'un et l'autre cas, aucun quorum n'est requis.~~

Les assemblées générales, ordinaires, extraordinaires ou mixtes, se tiennent dans les conditions de quorum définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés et des votes par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les votes par correspondance et les voix des associés présents.

Sur décision de la Société de Gestion, les associés pourront également ou exclusivement participer et voter aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et selon les modalités organisées par la Société de

Gestion. Dans ce cas, sont réputés présents pour le calcul de la majorité applicable aux assemblées générales, les associés participant aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification et conforme à la réglementation en vigueur.

Des projets de résolution peuvent être proposés lors des assemblées générales par des associés représentant au moins la fraction du capital déterminée dans les conditions de l'article R.214-138-II du CMF.

Les demandes d'inscription des projets de résolution présentées dans ces conditions doivent être adressées au siège de la Société par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception dans un délai de vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée ~~réunie sur première convocation.~~ »

- l'article 23 « Consultation par correspondance » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 23 – Consultation par correspondance

« Conformément ~~à aux~~ articles **L.214-107, et R.214-141 à R.214-143** du CMF, la Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler à formuler une décision collective par vote écrit. Toutefois, comme il est précisé à l'article précédent, les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en assemblée générale réunie annuellement.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre, tous renseignements et explications, ainsi que le texte des résolutions qu'elle propose.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'envoi de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard sera considéré comme n'ayant pas pris part au vote.

La Société de Gestion rédige avec un délégué du conseil de surveillance le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les consultations de vote.

Les conditions de quorum et de majorité sont celles définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. ~~de l'article L.214-103 du CMF à savoir: chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. L'assemblée générale ne~~



~~délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital, et au moins la moitié s'il s'agit de modifier les statuts. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.~~

15<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

(Modification des articles 21.1 « Nomination » et 21.3 « Mission et pouvoirs du conseil de surveillance » des statuts de la Société)

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

- décide, pour faire suite au nouvel article L.214-99 du Code monétaire et financier résultant de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier de manière corrélatrice l'article 21.1 « Nomination » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 21.1 – Nomination

« Il est institué un conseil de surveillance ~~composé de 7 membres au moins et 9 membres au plus,~~ dont les membres sont choisis parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

**Le nombre de membres du Conseil de surveillance est fixé à tout moment par la Société de Gestion conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.**

**Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé ou à ne plus détenir le nombre de part minimum, il sera réputé démissionnaire d'office.**

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles. Le conseil se renouvellera par tiers chaque année.

Seule l'assemblée générale peut nommer ou révoquer les membres du conseil de surveillance. La décision est prise à la majorité des présents et des votes exprimés par correspondance.

Si le nombre des conseillers tombe, par suite de décès ou démission, au-dessous du nombre minimum ~~de sept~~ de membres requis par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le conseil.

La Société de Gestion procède chaque année à l'appel des candidatures. Tout associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'assemblée générale.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144-II du CMF.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la ~~lettre de convocation à l'assemblée générale.~~ A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.»

- décide, pour faire suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, de modifier l'article 21.3 « Mission et pouvoirs du conseil de surveillance » des statuts de la société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 21.3 – Mission et pouvoirs du conseil de surveillance

« En application **des dispositions légales et réglementaires en vigueur de l'article L.214-99 du CMF,** le conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, le conseil opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun, il peut se faire communiquer ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Le conseil de surveillance :

- ~~H~~ présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société ;
- ~~H~~ établit, concurremment avec la Société de Gestion, le procès-verbal des décisions collectives prises par correspondance, comme prévu à l'article 23 ci-après ;
- **émet un avis consultatif sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés ;**
- **en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement ;**
- **s'abstient de tout acte de gestion.**

~~H est obligatoirement consulté pour fixer les limites dans lesquelles la Société de Gestion est autorisée à emprunter. Son avis devra être communiqué à l'assemblée par la présentation de demande d'autorisation.~~

**H est obligatoirement consulté pour toute convention susceptible d'intervenir entre la Société et la Société de Gestion, et son avis est communiqué à l'assemblée lorsque celle-ci est consultée conformément à l'article L.214-106 du CMF.**»

16<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

(Modification des statuts de la Société afin de permettre la décimalisation des parts sociales de la Société ; Modification corrélatrice de l'article 7 « Capital social » des statuts de la Société)

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

- décide (i) d'insérer dans les statuts de la Société une clause ayant pour objet de permettre la décimalisation des parts de la Société et en conséquence (ii) d'ajouter un nouveau paragraphe « Décimalisation » à l'article 7 « Capital social » des statuts de la Société qui sera modifié comme suit (étant précisé que le reste de l'article 7 demeure inchangé) :

Article 7 – Capital Social

[.../...]

« *Décimalisation* :

*Les parts sociales émises par la Société pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.*

*Les stipulations des statuts de la Société réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres stipulations des statuts de la Société relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.*

*En cas de décimalisation des parts de la Société, les propriétaires de fractions de parts sociales, s'ils souhaitent exercer leur droit de vote attachés aux fractions de parts sociales, doivent se regrouper et se faire représenter dans les conditions prévues dans les statuts de la Société par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une ou de plusieurs part(s) sociale(s) entière(s).*»

[.../...]

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

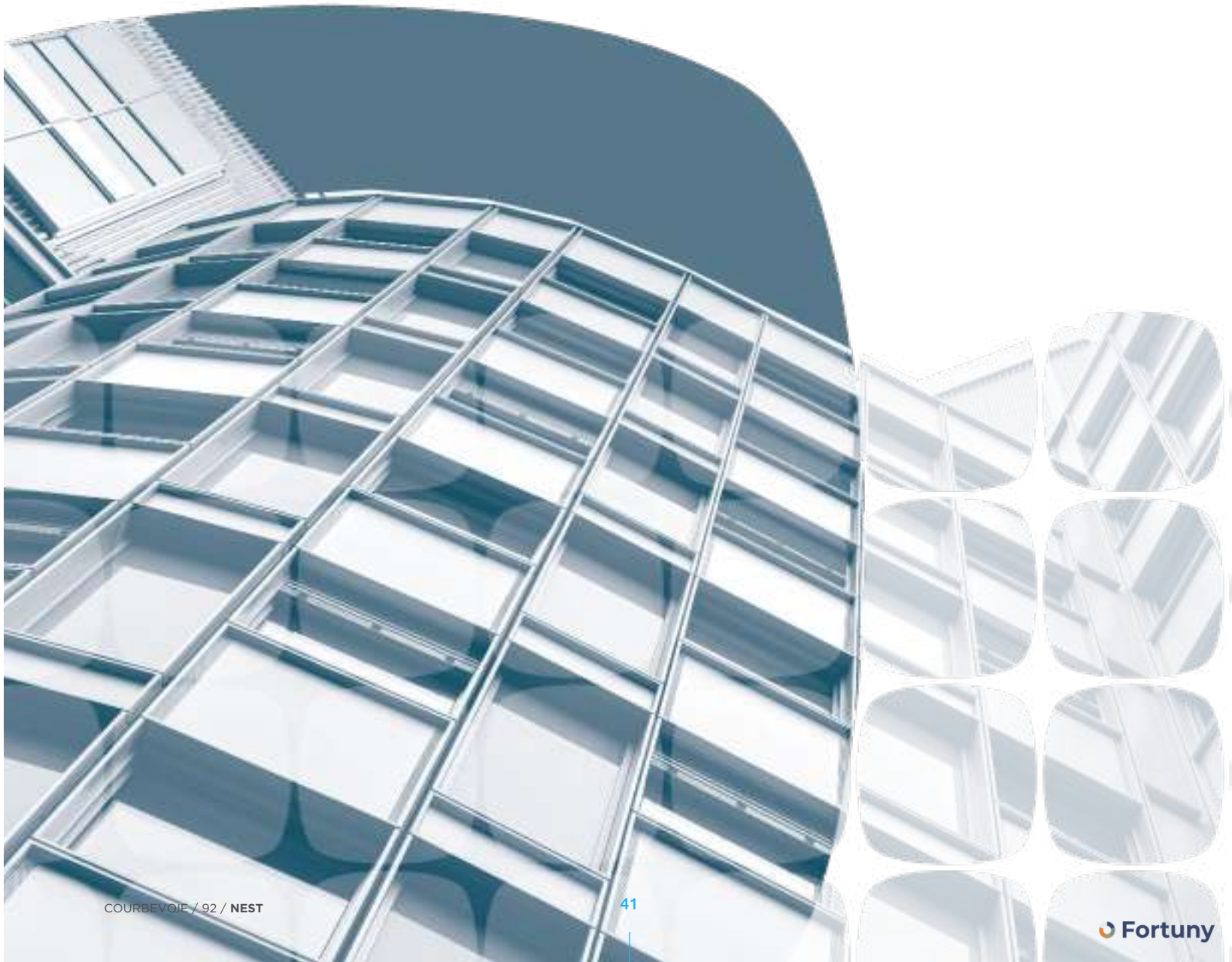
17<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

(Pouvoirs en vue des formalités)

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

# Annexe comptable

Pf GRAND PARIS





– I –

FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2024 de 6 477 parts pour un montant de 2 966 466 € contre 92 274 parts pour 49 207 884 € en 2023.
- 37 547 retraits de parts, dont 31 070 via le fonds de remboursement, ont été constatés sur l’exercice 2024 pour un montant de 15 562 856 €.
- 77 188 parts en attente de retrait au 31 décembre 2024 représentant un montant de capitalisation de 31 993 654 € soit 3% de la capitalisation totale.
- Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'année 2024.
- Cessions de cinq immeubles sur l’exercice pour un prix de vente global de 40 014 342 € avec une plus-value nette hors impôts égalitaire de 11 285 922 €.
- Des bris de Covenant, intervenus au cours de l’exercice, ne remettent pas en cause la continuité d’exploitation de la SCPI.

- Au 31 décembre 2024 :**
- L’État du patrimoine de la société PF Grand Paris fait apparaître une valeur bilantielle totale de 930 708 884 € et une valeur estimée totale de 777 484 367 €.
  - Le bénéfice s’établit à 45 928 420 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 20 €.
  - La collecte nette des capitaux de l’exercice est négative pour un montant de 12 596 390 €.
  - La valeur nominale des parts est de 153 € et la prime d’émission de 305 €.
  - Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s’élève à 2 296 663 parts.

– II –

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

Les comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les dispositions du règlement de l’Autorité des Normes Comptables (ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur).

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d’indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l’exploitation.

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

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

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

Changement de méthode comptable

Néant.

Principales règles d’évaluation

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

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

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

VALEURS VÉNALES DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d’une expertise effectuée par la société Jones Lang LaSalle agissant en qualité d’expert indépendant. Chaque immeuble fait l’objet d’une expertise tous les 5 ans. Les autres années, la valeur résultera d’une actualisation des valeurs par l’expert sans visite systématique de l’immeuble.

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

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

La société Jones Lang LaSalle a effectué sur l'exercice une évaluation du patrimoine en deux temps : la première moitié au 30 juin 2024 et la seconde moitié au 31 décembre 2024. Une évaluation interne a été réalisée lors de chaque campagne d'expertise de façon à valoriser l'intégralité des actifs. La société a procédé, pour les immeubles détenus en direct, sur cet exercice à 57 actualisations, 38 révisions quinquennales, 2 immeubles ont été évalués à leur prix de promesse de vente.

VALEUR VÉNALE

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	1 211 650 842	527,57
Valeur vénale / expertise	1 052 170 900	458,13
Valeur de réalisation	777 484 367	338,53
Valeur de reconstitution	988 222 058	430,29

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

Des provisions pour gros entretiens (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 provision s 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.

LOYERS / PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

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

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..

– III –

TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 2024		VALEURS NETTES 2023	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Droits réels	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	992 100 214	910 246 893	1 018 726 003	965 005 288
Commerces	7 931 114	26 645 000	7 891 951	26 080 000
Logistique et locaux d'activités	10 687 195	21 670 000	10 524 627	21 450 000
Hôtel	22 214 813	19 673 400	19 714 813	17 383 600
Immobilisations en cours				
Bureaux	102 507	102 507	61 712	61 712
Participations contrôlées				
SCI Village 2	16 843 747	5 837 393	16 843 747	11 235 159
SCI Horizon Défense	12 152 788	3 519 555	12 152 788	4 554 988
SCI R'COM	7 032 600	-5 629 455	7 032 600	-3 228 580
LES PORTES D'ARCUEIL	64 414 820	41 281 798	64 414 820	48 261 027
WEST PARK 2	78 171 044	28 823 810	78 171 044	29 333 140
TOTAL	1 211 650 842	1 052 170 900	1 235 534 105	1 120 136 335

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 01-01-2024	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31-12-2024
Terrains nus	3 680 807	-	-	3 680 807
Terrains et constructions	1 053 188 109	8 189 492	32 113 551	1 029 264 051
Construction et sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	61 712	97 888	57 093	102 507
Autres	178 614 999	-	-	178 614 999
TOTAL	1 235 545 628	8 287 380	32 170 644	1 211 662 364
VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01-01-2024	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31-12-2024
Construction sur sol d'autrui				
TOTAL	-	-	-	-

\*Les plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ainsi que le coût d'acquisition initial des éléments remplacés ou renouvelés sont imputés sur les capitaux propres conformément aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2024	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31-12-2024
Titres de Participations*	178 614 999	-	-	178 614 999
Autres	-	-	-	-
TOTAL	178 614 999	-	-	178 614 999

Immobilisation financières controlées	Valeur comptable	Valeur estimée *
SCI Village 2	16 843 747	5 837 393
SCI Horizon Défense	12 152 788	3 519 555
SCI R'COM	7 032 600	-5 629 455
LES PORTES D'ARCUEIL	64 414 820	41 281 798
WEST PARK 2	78 171 044	28 823 810
TOTAL	178 614 999	73 833 100

\* La valeur estimée de chaque SCI ou OPCI a été déterminée à partir de leur actif net réévalué (expertise de l'immeuble par un expert indépendant + ou - les autres éléments d'actif net). Les principes comptables appliqués dans les SCI peuvent être différents de ceux applicables aux SCPI : possibilité d'amortir les immeubles, étalement des franchises accordées aux locataires sur la durée ferme des baux... Pour ces SCI, les immeubles ont fait l'objet d'un amortissement et les franchises sont étalées

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

	Montant au 31/12/2023	Impact changement de méthode	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2024
				VENTES	PGE	
Provisions pour gros entretiens	7 007 993	-	1 010 160	-	1 762 728	6 255 425
TOTAL	7 007 993	-	1 010 160	-	1 762 728	6 255 425

	Montant au 01/01/2024	Dotation		Reprise		Montant au 31/12/2024
		Achats d'immeuble	Patrimoine Existant au 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01	
DEPENSES N+1	3 754 393	-	- 861 436	-	- 459 892	2 433 065
DEPENSES N+2	1 501 200	-	1 010 160	-	-	2 511 360
DEPENSES N+3	949 800	-	-	-	- 327 780	622 020
DEPENSES N+4	607 000	-	-	-	- 106 320	500 680
DEPENSES N+5	195 600	-	-	-	- 7 300	188 300
TOTAUX	7 007 993	-	148 724	-	-901 292	6 255 425

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	TITRES	AVANCE EN COMPTE COURANT *	CRÉANCES RATTACHÉES **	VALEUR BRUTE COMPTABLE 2024	VALEUR ESTIMÉE 2024	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART RETENUE
Immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	SCI Village 2		-	-	-	-	-	-	
	SCI HORIZON DEFENSE	4 148 258	33 362	4 181 620	4 181 620	-	-	-	50%
	SCI R'COM	8 732 056	80 480	8 812 536	8 812 536	-	-	-	40%
	Les Portes d'Arcueil	4 995 172	34 425	5 029 597	5 029 597	-	-	-	60%
	Westpark 2	4 055 100	50 104	4 055 100	4 055 100	-	-	-	33%
TOTAUX		21 930 586	198 370	22 128 956	22 128 956	-	-	-	-

\* compte courant : à + 1 an

\*\* Prise en compte des décisions de distribution de prime d'émission, quote part de résultat de l'exercice et des intérêts sur compte courant.

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndic.

Créances

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2024	2023
Solde locataires débiteurs	10 879 538	10 645 210
dont locataires douteux *	9 266 089	9 401 782
Factures à établir	8 049 323	11 943 599
Provisions sur charges	531 376	278 463
TOTAL	19 460 237	22 867 273

\* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 6 545 562 € dépréciée à hauteur de 6 542 464 €

AUTRES CRÉANCES

	2024	2023
Créances fiscales et sociales	634 547	964 745,37
Associés : opérations en capital	781 009	523 341,01
Fournisseurs débiteurs	250 890	2 161 169
Débiteurs divers*	722 583	337 109
Provisions sur charges versées aux syndic	43 063 015	32 534 824
Autres créances (subventions à recevoir...)	-	-
TOTAL	45 452 043	36 521 189

\*Dont aucune promesse versée.

Valeurs de placement et disponibilités

À fin d'année 2024, le montant des produits financiers sur comptes rémunérés s'élève à 380 028 €.

La trésorerie disponible est composée de 4 630 737 € correspondant au solde du fonds de remboursement de la SCPI.

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

	MONTANT AU 01/01/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2024
Charges à répartir	964 460	160 000	325 874	798 586
TOTAL	964 460	160 000	325 874	798 586

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

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

ÉLÉMENTS	2024	2023
Charges diverses	14 278	-
TOTAL	14 278	-

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

ÉLÉMENTS	2024	2023
Produits afférents aux loyers	8 403 154	2 401 013
TOTAL	8 403 154	2 401 013

Provisions

	MONTANT AU 01/01/2024	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2024
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	5 748 026	1 829 603	1 035 270	6 542 359
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	5 572	79 500	5 572	79 500
TOTAL	5 753 598	1 909 103	1 040 842	6 621 859

\* Les 10 dotations les plus importantes pour un total de 1K€ représentent 58% de la dotation globale.

Les 10 reprises les plus importantes pour un total de 1K€ représentent 79% de la dotation globale.

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2024	2023
Emprunts bancaires et intérêts courus	267 608 303	268 676 254
Dépôts de garantie reçus des locataires	11 855 691	12 453 643
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	-	-
TOTAL	279 463 994	281 129 897

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »*	63 038 000	106 851 000	-	169 889 000
Lignes de crédit moyen terme	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Lignes de crédit court terme **	56 000 000	41 000 000	-	97 000 000
Total	119 038 000	147 851 000	-	266 889 000

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS	2024	2023
Emprunts immobiliers	169 889 000	211 139 000
Lignes de crédit court terme/moyen terme	97 000 000	57 000 000

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

DÉTAIL DES EMPRUNTS ET OUVERTURE DE CRÉDIT MT À TAUX FIXE

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	IMMEUBLE FINANCÉ	MONTANT	TAUX D'EMPRUNT	DURÉE (ANNÉE)	DURÉE RESTANTE (ANNÉE)
sept.-18	LCL	Meudon	25 000 000	1,94%	7	< 1
déc.-19	LBP	Montreuil Tyralis	11 676 000	1,15%	8	3
déc.-20	CE	Cap Sud - Malakoff	12 908 000	1,50%	7	< 1*
juin-22	SOCGEN	VISIO DEFENSE	25 130 000	2,90%	5	< 1*
sept.-22	BAYERN LB	NEST	57 975 000	3,99%	5	3
déc.-22	LCL	SEINE AVENUE	37 200 000	4,14%	6	4
TOTAL			169 889 000			

*\*La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios financiers sur la plupart des financements en place qui concernent d'une part la capacité des loyers des actifs à couvrir les frais financiers du prêt affecté et d'autre part, le rapport entre le montant de la dette en place et la valeur de l'actif objet dudit financement. A ce titre, elle s'oblige à produire régulièrement les éléments permettant la validation des engagements financiers requis dans la documentation initiale.*  
*Au 31/12/2024, la société a constaté que le ratio LTV (Loan To Value - rapport entre le montant de la dette en place et la valeur de l'actif) de certains de ses emprunts n'était pas respecté. La société a donc informé les établissements concernés et a engagé des négociations avec pour objectif une régularisation de la situation. A défaut d'accord avec les banques, la SCPI devra rembourser partiellement les emprunts ci-dessous au cours de l'exercice 2025 :*

DATE	ORGANISME PRETEUR	IMMEUBLE FINANCE	MONTANT	COVENANT	LTV AU 31/12/20234	MONTANT REQUIS POUR REMÉDIATION
déc.-24	CE	Cap Sud - Malakoff	12 908 000	65,00%	68%	655 500
déc.-24	SOCGEN	VISIO DEFENSE	25 130 000	65,00%	67%	748 500
TOTAL			38 038 000			1 404 000

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

ORGANISME PRÊTEUR	FINANCEMENT	MONTANT	TAUX	DURÉE DE RENOUELEMENT (MOIS)	DURÉE DE MATURITÉ (MOIS)
Ligne CT CA 60 M€		56 000 000	EURIBOR3	3	9
Ligne CT CA 20 M€		20 000 000	EURIBOR3	3	14
Ligne CT CA 25 M€		21 000 000	EURIBOR3	3	23
TOTAL		97 000 000			

Le montant des emprunts à taux variables s'élève à 97 000 000 € au 31/12/2024.

DETTES D'EXPLOITATION

	2024	2023
Comptes locataires créditeurs	7 091 503	18 932 336
Avoirs à établir	-	1 047 515
Locataires provisions sur charges reçues	24 239 074	20 729 403
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	2 846 190	3 222 274
TOTAL	34 176 767	43 931 528

DETTES DIVERSES

	2024	2023
Dettes fiscales et sociales	3 883 191	3 992 478
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	-	-
Associés dividendes à payer	13 900 631	14 491 976
Créditeurs divers	26 481 624	24 951 973
TOTAL	44 265 445	43 436 426

\*aucun séquestre avec contrepartie en débiteurs divers

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 403 162 191 € dont 6 477 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 990 981 €.

Le prix de la part reste inchangé depuis le 15 septembre 2023, il est de 458 €.

Le délai de jouissance des parts a été porté depuis le 1er mars 2024 de 4 à 1 mois.

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits depuis l'origine s'élève à 51 772 752 € à fin décembre 2024. 37 547 parts, dont 31 070 via le fonds de remboursement, ont été retirées sur l'exercice pour 5 744 691 €.

PRIME D'ÉMISSION /PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 01/01/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2024
Prime d'émission brute	669 069 313	1 975 485	671 044 798
Prime d'émission brute-retrait des parts	-95 208 497	-9 818 165	-105 026 662
Prélèvements sur prime d'émission :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-7 017	-	-7 017
- frais d'acquisition des immeubles	-49 990 742	-188 483	-50 179 225
- commissions de souscription*	-87 247 828	-283 533	-87 531 361
TOTAL DES PRÉLÈVEMENTS	-137 245 587	-472 016	-137 717 603
- Ecart sur remboursement de parts (fonds de remboursement)	-	3 253 029	3 253 029
PRIME D'ÉMISSION NETTE	436 615 229	-5 061 667	431 553 562
Prime de fusion nette	133 408 275	-	133 408 275
TOTAL	570 023 504	-5 061 667	564 961 837

PRIME DE FUSION

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Les résultats cumulés sur cessions et de sorties d'immobilisations au 31 décembre 2024, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une plus-value nette globale après impôt égalitaire de 8 963 637 €. Les résultats de cession d'immeubles de l'exercice font apparaitre une plus-value de 10 570 480 €. Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 17 160 577 €.

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION *	IMPÔT	+ VALUE	- VALUE*
BUROPOLIS	150 163	51 349		-	103 457
ACROPOLE	8 435 584	14 376 685	- 461 772,88	5 941 101	
COURCELLES	1 960 275	3 974 775	- 112 174,33	2 011 500	
RENNES	4 788 261	5 039 458		248 197	
CLICHY SIRIUS	13 278 452	16 572 075	- 141 494,76	3 290 623	
REGULARISATION CESSIONS ANTERIEURES				- 102 044	
28 612 734		40 014 342	-715 442	11 389 379	103 457
Plus-value nette de l'exercice				10 570 480	
Sorties d'immobilisations				-3 500 816	
Reprise PGE sur cession d'immobilisations				0	
Distribution de Plus-Value sur l'exercice				-6 155 218	
Variation sur les capitaux propres de l'exercice				914 445	



AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 19 juin 2024 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2023 d'un montant de 50 223 014 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 46 021 249 € et d'affecter au report à nouveau la somme de 4 201 765 €, portant ainsi le solde du report à nouveau à 5 683 756 €.

Compte de résultat

VARIATION DES REMBOURSEMENTS

NATURE DES CHARGES	2024	2023
Charges diverses, fournitures et services	3 128 434	3 253 599
Taxes locatives (TOM...)	1 026 288	996 327
Total charges locatives	4 154 722	4 249 927
Travaux, entretien courant	1 818 405	3 837 215
Assurances	228 628	250 529
Taxes foncières	5 881 310	5 869 326
Taxes sur les bureaux	2 760 021	2 965 884
Frais de procédures	39 028	51 112
Charges non locatives diverses	-	-
Commissions et honoraires	713 016	793 921
Total charges immobilières	11 440 408	13 767 988
TOTAL	15 595 130	18 017 915

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2024	2023
Charges de copropriété	2 657 918	1 877 276
Commissions, honoraires, frais de procédures...	634 711	574 751
Impôts locaux	2 508 796	1 246 735
Loyers bail à construction	-	-
Gestion locative déléguée	-	-
Intérêts d'emprunt	8 732 510	8 107 728
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée ...)	40 469	24 434
TOTAL	14 574 403	11 830 924

PRODUITS ANNEXES

	2024	2023
Charges forfaitaires	8 563	23 236
Remises en état facturées (départs locataires)	842 232	209 886
Etat des lieux facturés	-	-
Remboursement assurance	-	-
Autres produits	8 990	4 383
	859 785	237 505

CHARGES D'EXPLOITATION

	2024	2023
Rémunération de la gérance	5 626 797	6 106 440
Commissions de la société de gestion	5 626 797	6 106 440
Honoraires dépositaire	58 721	83 069
Honoraires commissaire aux comptes*	63 660	52 500
Honoraires expertise immeubles	73 316	106 478
Honoraires de recherche locataires	215 611	219 471
Honoraires divers **	152 629	106 393
Publicité et publication	240 735	56 616
Frais de PTT	101 925	77 290
Services bancaires	134 725	209 265
CET (CVAE)	227 765	261 836
Impôts sur les sociétés Europe	-	-
TVA non récupérable	9 906	59 381
Droits d'enregistrement**	162 666	1 268 199
Frais liés aux emprunts	-	-
Autres (frais de déplacements ...)	-	-
Charges d'exploitation de la société	1 441 658	2 500 498
Rémunération du conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	104 101	101 288
Commissions de souscription***	281 744	4 688 382
Commissions d'arbitrage	1 026 091	304 518
Autres charges d'exploitation	12 157	19 433
Diverses charges d'exploitation	1 439 093	5 128 621
TOTAL	8 507 549	13 735 559

*\* Honoraires facturés dont 52 500 € au titre de l'audit legal.*  
*\*\* Les postes "honoraires divers" et "droits d'enregistrement" intègrent 188 483 € 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 PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

	2024	2023
SCI Village 2	1 806 441	584 500
SCI Horizon Défense	939 207	836 940
SCI R'COM	566 400	564 818
LES PORTES D'ARCUEIL	4 607 738	3 422 285
WEST PARK 2	3 331 035	2 585 177
TOTAL	11 250 821	7 993 720

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

ELÉMENTS	2024	2023
Frais d'acquisition des immeubles *	188 483	1 333 701
Commissions de souscription *	281 744	4 688 382
Commissions sur arbitrage ***	1 026 091	304 518
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt **	-	-
TOTAL	1 496 318	6 326 602

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

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	779 102	-
Intérêts de retards	-	-
Revenus des participations non contrôlées	-	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...	-	380 029
Produits financiers sur compte courant SCI	-	793 899
TOTAL	779 102	1 173 927

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Indemnités perçues	-	-
Procédures locatives	-	-
Dépôt de garantie et crédits locataires conservés	-	-
Divers	-	1 500
Sequestre	-	-
Pénalités de retard	-	-
Charges et Produits antérieurs	-	-
TOTAL	-	1 500

– IV –  
INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

	2024	2023
Créances rattachées à des participations	-	-
Locataires et comptes rattachés*	8 049 323	11 943 599
Autres créances d'exploitation	-	-
Disponibilités	54 166	102 939
TOTAL	8 103 489	12 046 538

*\* Essentiellement liés à des charges locatives à refacturer*

CHARGES À PAYER

	2024	2023
Intérêts courus sur emprunt	719 303	537 254
Services bancaires (frais, intérêts)	-	-
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	2 543 566	2 277 408
Charges immobilières	8 680 571	5 757 053
Frais d'Assemblée Générale	196 216	251 280
Divers	24 542	42 910
CVAE	190 806	213 646
IS Europe	-	-
Taxe foncière	-	-
TVA non récupérable	10 748	-
Avoirs à établir	-	1 047 515
TOTAL	12 365 750	10 127 067

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2024

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.

Immeuble	Date d'acquisiton	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2024	Prix de revient 31/12/2023
BUREAUX						
FRANCE						
PARIS / VILLIERS	22/09/1967	192 m²	87 696	19 990	107 686	107 686
PARIS / SAINT LAMBERT	29/12/1967	223 m²	62 504	35 894	98 398	98 398
PARIS / VOLNEY	14/02/1969	170 m²	105 741	214 672	320 413	320 413
PARIS / BASTIAT	19/02/1969	146 m²	82 028	-	82 028	82 028
PARIS / MARBEUF R+2	07/07/1969	190 m²	107 748	60 784	168 531	168 531
PARIS / MARBEUF R+3	14/03/1969	207 m²	129 946	33 001	162 947	162 947
PARIS / BALZAC	30/12/1969	321 m²	201 233	2 133 767	2 335 000	2 335 000
PARIS / ARTOIS	02/07/1971	663 m²	519 604	3 916 180	4 435 784	4 435 784
PARIS / 22 COURCELLES	01/07/1972	189 m²	165 645	1 123 457	1 289 102	1 289 102
PARIS / MOULIN DES PRES	01/11/1976	424 m²	121 959	701 620	823 579	823 579
PARIS / VIENNE	07/07/1977	666 m²	487 837	2 271 347	2 759 184	2 759 184
PARIS / VIEILLE DU TEMPLE	12/08/1977	3 702 m²	1 335 453	12 437 236	13 772 689	13 768 363
PARIS / SEBASTOPOL	05/03/1979	1 485 m²	1 151 045	5 031 045	6 182 089	6 182 089
PARIS / PERGOLESE	13/03/1986	331 m²	387 417	166 993	554 409	554 409
PARIS / MILAN	23/04/1986	220 m²	498 150	26 607	524 756	524 756
PARIS / CONDAMINE	21/06/1991	664 m²	4 632 984	- 586 041	4 046 942	3 979 232
PARIS / BRUNEL	26/05/2015	390 m²	3 200 000	97 642	3 297 642	3 297 642
PARIS / CALAIS	18/06/2015	2 188 m²	10 240 637	413 700	10 654 337	10 654 337
PARIS / ZOLA	21/01/1986	205 m²	254 590	-	254 590	254 590
PARIS / 164 FAUBOURG ST HONORE	08/10/2018	734 m²	9 501 337	-	9 501 337	9 501 337
PARIS / DENIS POISSON	28/11/2019	549 m²	7 813 333	337 866	8 151 199	8 072 268
PARIS / 89 FAUBOURG ST HONORE	28/05/2020	4 597 m²	75 456 500	2 483 430	77 939 930	77 904 514
MONTIGNY LE B. / CAPRICORNE	01/07/1987	2 568 m²	4 459 134	- 697 030	3 762 104	3 762 104
LOGNES / MANDINET	11/09/1987	4 820 m²	5 468 791	58 740	5 527 530	5 525 560
BOULOGNE/GALLIENI	01/01/1987	6 901 m²	30 615 060	3 348 962	33 964 022	33 480 049
ARCEUIL	01/01/1988	4 323 m²	6 087 747	1 711 359	7 799 106	7 755 845
IVRY/GRANDCOING	09/02/1990	5 176 m²	10 029 926	1 228 598	11 258 523	11 258 523
LEVALLOIS / A.FRANCE	27/08/1991	1 077 m²	5 725 985	- 543 677	5 182 308	5 134 398
VELIZY / Morane Saulnier	29/10/1997	6 985 m²	13 770 760	2 924 747	16 695 507	16 615 659
SEVRES / TROYON / PF3	27/04/2000	1 379 m²	2 609 852	1 262 224	3 872 076	3 872 076
NOISY/MAILLE NORD 2 /PF7	18/01/2005	2 622 m²	3 452 200	902 301	4 354 501	4 354 501
NEUILLY / GRAVIERS	21/12/2006	2 060 m²	10 600 000	1 228 019	11 828 019	11 828 019
CHATILLON	29/03/1988	1 696 m²	2 128 072	607 895	2 735 967	2 735 967
JOUY EN JOSAS	30/06/1988	2 973 m²	4 230 666	- 125 531	4 105 135	4 105 135
SEVRES/TROYON	22/09/2010	493 m²	1 540 000	246 099	1 786 099	1 786 099
BOULOGNE / ST DENIS	30/09/2010	2 154 m²	8 463 000	844 813	9 307 813	9 150 336
NANTERRE//ARRAS	18/04/2011	903 m²	5 320 000	1 966	5 321 966	5 320 000
LEVALLOIS / LE WILSON	10/12/2012	1 654 m²	8 554 000	280 952	8 834 952	8 829 382
IVRY / LE FLAVIA	27/01/2015	1 535 m²	7 998 008	14 294	8 012 302	8 007 903
ELANCOURT BUROPLUS 2 BAT 1/2/3	24/03/2016	5 940 m²	10 851 000	79 200	10 930 200	10 870 806
ELANCOURT BUROPLUS 3	24/03/2016	3 719 m²	7 056 600	3 255	7 059 855	7 059 855
BOULOGNE/ROUTE DE LA REINE	09/05/2016	2 295 m²	11 741 788	150 756	11 892 544	11 823 303
CERGY / CAP CERGY	20/12/2016	6 329 m²	10 535 131	111 876	10 647 007	10 620 741
PARIS/YVOIRE	11/07/2017	5 086 m²	24 115 071	465 613	24 580 684	24 536 754
FONTENAY / LE TECHNIPOLE	24/10/2017	3 278 m²	7 323 300	10 145	7 333 445	7 333 445
BAGNOLET	13/11/2017	4 131 m²	10 570 000	164 576	10 734 576	10 675 005
LE BOURGET / M²	15/12/2017	3 958 m²	13 900 000	61 704	13 961 704	13 919 005
SEVRES/LA CRISTALLERIE	12/07/2018	7 864 m²	29 675 107	1 500 977	31 176 084	31 135 511
RUEIL MALMAISON/BELIN	16/07/2018	4 503 m²	24 100 115	690 038	24 790 153	24 706 451
MEUDON/ LES MONTALETs	28/09/2018	4 551 m²	25 989 930	203 022	26 192 952	26 125 637
MONTREUIL/LA GRANDE PORTE	06/12/2018	4 813 m²	16 936 950	423 565	17 360 515	17 357 024
SERRIS GREENWICH	20/12/2018	5 386 m²	23 239 575	492 056	23 731 631	23 728 095
ANTONY/PARC 1	27/06/2019	7 601 m²	30 710 000	145 446	30 855 446	30 778 215
MONTREUIL/LE TRYALIS	26/12/2019	5 480 m²	29 301 500	15 742	29 317 242	29 316 500

Immeuble	Date d'acquisiton	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2024	Prix de revient 31/12/2023
MALAKOFF / CAP SUD	29/12/2020	4 653 m²	26 770 000	307 841	27 077 841	27 036 025
PUTEAUX / VILLAGE 6	17/03/2021	4 052 m²	31 484 963	219 197	31 704 160	31 598 151
FONTENAY / ESTEREL	14/03/2022	7 313 m²	45 855 292	1 479 971	47 335 263	47 335 263
PUTEAUX / VISIO DEFENSE	29/06/2022	5 627 m²	46 820 956	18 677	46 839 633	46 820 956
COURBEVOIE / NEST	27/09/2022	12 429 m²	117 653 163	5 108	117 658 271	117 700 646
ASNIERES / SEINE AVENUE	12/12/2022	23 393 m²	89 000 000	127 698	89 127 698	89 033 390
MACON	22/03/1985	1 451 m²	1 091 276	454 362	1 545 638	1 545 638
LABEGE /GRANDE BORNE/ BUOPARC	01/01/1987	2 058 m²	2 367 798	538 979	2 906 776	2 906 776
NICE / CASSIN / Burosud	08/06/1986	80 m²	349 887	87 368	437 255	437 255
TOULOUSE/BUROPOLIS	01/01/1987	795 m²	1 131 910	316	1 132 226	1 272 116
MERIGNAC / KENNEDY	01/01/1995	2 685 m²	2 073 384	1 302 997	3 376 380	3 315 755
MONTPELLIER / BEC	15/12/1986	3 149 m²	2 919 598	1 168 632	4 088 230	4 088 230
MERIGNAC / HELIOPOLIS BAT. 4	15/06/1987	1 148 m²	1 190 069	377 910	1 567 979	1 567 979
BORDEAUX / Bur Parc / DOMERGUE	23/03/1989	2 154 m²	2 522 766	- 247 942	2 274 824	2 266 517
TOULOUSE/Basso comb/Camboulive	27/12/2002	2 435 m²	3 350 000	360 637	3 710 637	3 677 087
MONTPELLIER / CLOS DES MUSES	12/03/2007	2 553 m²	4 600 000	317 461	4 917 461	4 897 250
GRENOBLE / BERNIN / PARC FONT.	04/05/2007	2 929 m²	4 525 000	37 500	4 562 500	4 562 500
NANTES / LE TRIPODE BAT. C	09/11/2007	2 903 m²	7 717 804	- 658 902	7 058 902	7 058 902
ILLKIRCH GRAFFENSTADEN EULER	27/11/2007	2 201 m²	4 455 000	- 217 420	4 237 580	4 237 580
COLOMIERS/EOLIS 1	19/12/2007	3 860 m²	7 888 975	- 411 266	7 477 709	7 477 709
COLOMIERS/BAT A/PF3	29/09/2008	2 924 m²	5 777 200	- 288 600	5 488 600	5 488 600
TOULOUSE/CENTRAL PARC	12/04/1988	4 264 m²	4 312 484	990 130	5 302 614	5 260 839
COMMERCES						
FRANCE						
PARIS / PH. AUGUSTE	02/10/1968	4 343 m²	811 791	100 610	912 401	911 372
PARIS / BEAUSEJOUR	10/10/1969	194 m²	107 557	1 189	108 746	108 746
PARIS / THEATRE	15/11/1967	73 m²	26 983	16 370	43 354	43 354
PARIS / DAMREMONT	31/07/1969	76 m²	38 951	-	38 951	38 951
PARIS / DOMBASLE	13/12/1973	145 m²	70 897	213	71 111	71 111
PARIS / 61 ENTREPRE	13/04/1970	281 m²	119 672	1 168 462	1 288 134	1 250 000
PARIS / 54 ENTREPRE	21/05/1976	457 m²	190 561	629 719	820 281	820 281
PARIS / BELLEVILLE	01/01/1979	381 m²	233 399	558 300	791 700	791 700
PARIS / BALARD	18/12/1995	701 m²	2 122 090	1 227 910	3 350 000	3 350 000
VINCENNES	01/01/1979	228 m²	123 636	288 182	411 818	411 818
EVRY/EPINETTES	01/07/1981	103 m²	1 895	45 879	47 774	47 774
EVRY/ROCHEFORT	01/07/1981	101 m²	1 858	44 988	46 846	46 846
LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITES						
FRANCE						
PARIS / BAGNOLET	20/03/1980	2 771 m²	581 826	1 945 373	2 527 199	2 527 199
IVRY / MICHELET	15/09/1986	9 047 m²	6 033 932	2 126 063	8 159 995	7 997 427
HOTELS, TOURISME, LOISIRS						
FRANCE						
B&B / SAINT-OUEN	28/07/2023	5 026 m²	19 714 813	2 500 000	22 214 813	19 714 813
ALTERNATIFS						
France						
ROISSY / BELLE ETOILE	20/05/1988	0 m²		-		-
DÉTENTION INDIRECTE						
BUREAUX						
FRANCE						
PUTEAUX / VILLAGE 2	21/12/2018	4 806 m²	16 843 747	-	16 843 747	16 843 747
SURESNES / HORIZON DEFENSE	26/04/2019	5 876 m²	12 152 788	-	12 152 788	12 152 788
RUEIL / R COM	15/04/2020	3 723 m²	7 032 600	-	7 032 600	7 032 600
WESTPARK	13/07/2022	14 011 m²	78 171 044	-	78 171 044	78 171 044
ARCEUIL / LES PORTES D'ARCEUIL	20/07/2021	14 798 m²	64 414 820	-	64 414 820	64 414 820
TOTAL			1 146 295 038	65 355 803	1 211 650 842	1 207 115 648

Conception et Réalisation





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

- **la pagination a été réduite** grâce à une grille de mise en page optimisée, plus dense, et une logique interactive et bi-média avec des renvois vers des contenus déjà produits, accessibles sur le site [www.perial.com](http://www.perial.com) ;
- **Moins d'aplats de couleurs**, des visuels tramés et détournés pour économiser l'encre ;
- **le choix d'un papier recyclé et recyclable** ;
- **le choix d'un imprimeur** qui partage nos valeurs.

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

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

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

**Pensez à recycler ce rapport annuel quand il sera obsolète.**



S.A.S. au capital de 495 840 €  
34 rue Guersant - 75017 Paris  
Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00

[www.perial.com](http://www.perial.com)

Agrément AMF N° GP 07000034

## Objectif d'investissement durable

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance. La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

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



**Oui**



Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental : 99,15%**



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_\_%**



**Non**



Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_\_% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif social



Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



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

Pour PERIAL Asset Management, un investissement est durable s'il participe, via la réduction des impacts négatifs sur les plans environnementaux et/ou sociaux, à l'atteinte d'au minimum l'un des objectifs de développement durable définis par l'ONU à horizon 2030 et s'il s'inscrit dans l'une des thématiques de PERIAL Positive 2030, ou respecte les critères d'au moins un des six objectifs environnementaux de la taxinomie européenne.



La définition de l'investissement durable de la société de gestion est disponible sur le site internet de la société, à la page PERIAL Positive 2030 : <https://www.perial.com/perial-positive-2030>.

La SCPI Pf Grand Paris a développé un **outil d'évaluation de la biodiversité**. Cet outil s'appuie sur une méthodologie, développée par un cabinet d'écologues indépendant, et se traduit par le **coefficient socio-écologique par surface (C2S)**. Ce coefficient prend en compte les différents types d'habitat écologiques, leurs valeurs sociales, la stratification végétale ainsi que la gestion écologique des espaces verts.

**La SCPI PF Grand Paris vise, à horizon 2030, l'amélioration du C2S moyen du fonds** par rapport à 2021. Pour cela la SCPI se focalise en priorité sur l'amélioration d'au moins 30% du C2S des actifs immobiliers pertinents, détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management.

Les actifs dits pertinents sont des actifs de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, ayant une surface végétalisée non nulle, détenus hors copropriété et n'étant pas inscrits au plan d'arbitrage.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

### ● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Au 31/12/2024 :

- Avancement de l'objectif général :
  - Le C2S moyen du fonds s'est amélioré de 163,64% par rapport au C2S moyen initial du fonds (calculé en 2021) ;
  - 22,84% d'actifs (en VVHD) et 30,77 (en nombre) dits pertinents ont **amélioré** d'au moins 30% le C2S.
- Avancement des jalons intermédiaires décrits dans l'[annexe SFDR à la documentation précontractuelle](#) :
  - Evaluation de 3 actifs au 31/12/2021 : jalon réalisé à 100% ;  
Les trois actifs initialement prévus pour une évaluation du C2S (Clichy/Sirius, Paris Condamine et Bordeaux/Innolac/Jeannequin) ont été exclus en raison de leur cession ou de leur programmation à la vente. Pour respecter l'engagement, trois autres actifs ont été identifiés et évalués : Levallois/Anatole France, Élancourt Buroplus 3 et Le Bourget.
  - Au 01/01/2025 ;
    - Evaluation de 50% du périmètre pertinent (en VVHD) avec des actions d'amélioration associées : jalon surperformé – 100% du périmètre pertinent disposent d'une évaluation C2S et d'actions amélioratives planifiées.
    - Les actifs évalués en 2021 ont amélioré le C2S de 30% : réalisé à 100%

### ● **...et par rapport aux périodes précédentes ?**

Par rapport à l'année précédente, au 31/12/2023 :

- 69% du périmètre pertinent (en VVHD) avait vu son C2S évalué ;
- 3 actifs représentant 5% de la valeur vénale du périmètre pertinent avaient atteint leur objectif d'augmentation de 30% du C2S ;

- L'un des 3 actifs dont le C2S avait été évalué au 31/12/2021 a été vendu, les autres n'ont pas encore fait l'objet de travaux et présentent donc un C2S stable ;
- Le C2S moyen du fonds s'est amélioré de 280% par rapport à l'état initial du fonds (calculé en 2021).

***Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?***

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PF Grand Paris ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces derniers **prennent notamment en compte les principales incidences négatives** identifiées par l'acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers, notamment à travers l'analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management, au cours de la phase d'acquisition.

Par ailleurs, comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures.

En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

Les **property managers sont contractuellement engagés** dans une démarche de **prévention et de gestion des risques**. En outre, l'**équipe Immobilier Durable** de PERIAL Asset Management travaille à la **définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés**, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

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

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

La société de gestion analyse en outre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI (à l'exception toutefois des actifs immobiliers qui seraient détenus directement ou indirectement par des véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant ne serait pas PERIAL Asset Management).

**Les principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

<sup>1</sup> L'appréciation de ce critère repose avant tout sur l'usage direct de l'immeuble et non pas notamment sur l'activité des locataires.



La SCPI prend ainsi en compte les indicateurs suivants :

- [PAI obligatoire n°1] Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- [PAI obligatoire n°2] Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- [PAI optionnel] Intensité de consommation d'énergie.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur ces indicateurs des principales incidences négatives.

— — — *Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :*

La SCPI investit dans des actifs immobiliers pour lesquels le respect des principes directeurs de l'OCDE, des Nations Unies et des conventions fondamentales de l'OIT et de la Charte internationale des droits de l'homme ne peut être formellement démontré. En revanche, la société de gestion PERIAL Asset Management adopte un comportement responsable en appliquant ses procédures internes lors de la sélection des prestataires, incluant la lutte contre le blanchiment, la corruption, le travail illégal et la gestion des conflits d'intérêt.



### **Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

La SCPI a donc obtenu les indicateurs suivants, pour l'année 2024 :

- [PAI obligatoire n°1] Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- [PAI obligatoire n°2] Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 92% ;
- [PAI optionnel] Intensité de consommation d'énergie :  $252.10^{-6} \text{ GWh}_{EP}/\text{m}^2$ .



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Ci-dessous figure la liste des 15 principaux investissements du produit financier :

Investissement les plus importants	Secteur	% d'Actifs*	Pays
NANTERRE / WEST PARK	Immobilier	7%	France
ARCUEIL/LES PORTES D'ARCUEIL 1	Immobilier	7%	France
NEST / COURBEVOIE	Immobilier	7%	France
SEINE AVENUE	Immobilier	6%	France
PARIS/FAUBOURG ST HONORE	Immobilier	6%	France
BOULOGNE/GALLIENI	Immobilier	3%	France
VAL DE FONTENAY / ESTEREL	Immobilier	3%	France
PARIS/V. DU TEMPLE	Immobilier	3%	France
PUTEAUX / VISIO DEFENSE	Immobilier	2%	France
PUTEAUX/VILLAGE 2	Immobilier	2%	France
SURESNES/HORIZON DEFENSE	Immobilier	2%	France
MONTREUIL/LE TRYALIS	Immobilier	2%	France
SEVRES/LA CRISTALLERIE	Immobilier	2%	France
PUTEAUX / VILLAGE 6	Immobilier	2%	France
ANTONY/PARC 1	Immobilier	2%	France

\*en valeur vénale hors droits, au 31/12/2024, sur l'assiette du patrimoine immobilier.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024.



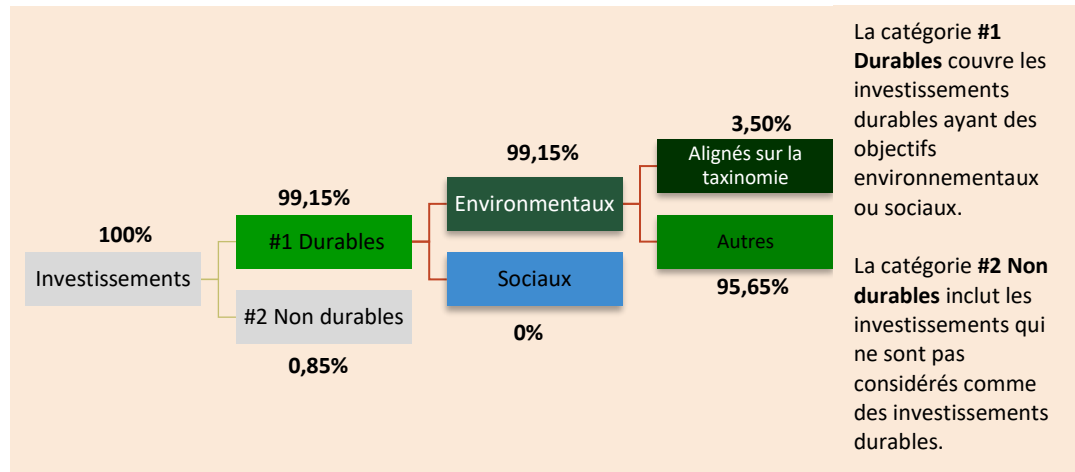


## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le produit financier a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers au 31/12/2024, ce qui correspond à 99,15% de son actif brut.

### ● Quelle était l'allocation des actifs ? \*

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



\*Au 31/12/2024

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

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

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

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

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



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

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

☐ Oui:

☐ Dans le gaz fossile

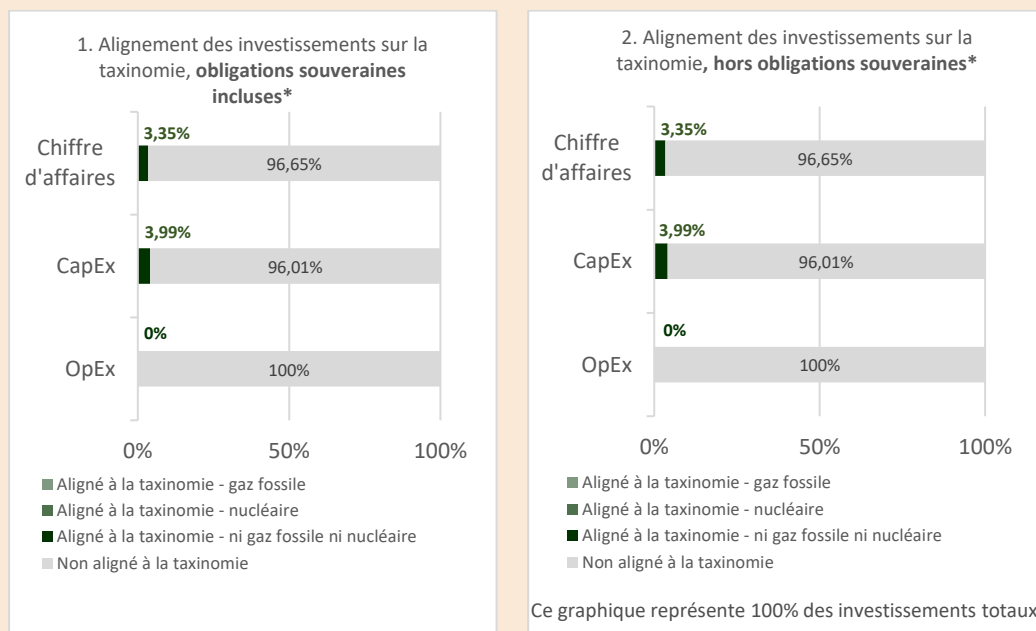
☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Ces calculs excluent les éléments liés aux véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant n'est pas PERIAL Asset Management.

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



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

Les activités transitoires sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

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

● **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce produit n'a pas réalisé d'investissements dans des activités transitoires ou habilitantes.

● **Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Sur la période précédente, soit en 2023, l'alignement à la taxinomie s'élevait à :

- 10,20% pour la valeur de marché, contre 3,50% courant 2024 ;
- 10,63% pour le chiffre d'affaires, contre 3,35% courant 2024 ;
- 7,72% pour le CapEx, contre 3,99% courant 2024
- 0% pour l'Opex, soit le même résultat courant 2024.



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

Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif environnemental non alignée sur la taxinomie de l'UE de 95,65% sur 2024.



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

Ce produit n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables sur le plan social.



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

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables » correspondent à la trésorerie, aux liquidités, aux frais d'acquisition non compensés par les commissions acquises au fonds et à la trésorerie, détenus en tant que liquidités auxiliaires. Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont la finalité est de procéder au retrait ou à l'exclusion des investisseurs, ainsi que d'acquérir directement ou indirectement des actifs immobiliers entrant dans la catégorie « #1 Durables ».

Leur utilisation et leur proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du produit.



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

Une campagne d'audits biodiversité a permis d'établir le C2S initial de 100% du patrimoine pertinent. Des recommandations ont été formulées et des plans de travaux définis afin d'améliorer la qualité de la biodiversité locale. Les actions sont ensuite réalisées sur le site : végétalisation de surfaces, installation d'espèces végétales endémiques, modification des contrats d'entretien des espaces verts, installation d'éléments d'accueil de la petite faune (hôtel à insectes, nichoirs...). Ces travaux sont supervisés par les Property Managers de PERIAL Asset Management et l'équipe Immobilier Durable.



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

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

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

- ***En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?***

Non applicable.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?***

Non applicable.

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

Non applicable.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

Non applicable.