

RAPPORT ANNUEL

20
17

Pf GRAND
PARIS



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

03
Le mot du Président

04
Nos faits marquants

06
Les chiffres clés

08
Interview croisée

20
Conjoncture économique

32
Rapport du conseil de surveillance

33
Rapports du commissaire aux comptes

36
Document de synthèse

SOMMAIRE

10
Gouvernance

14
Performance durable

18
Organes de direction et de contrôle

19
Rapport de gestion

40
Projet de résolutions

43
Annexe comptable

52
Inventaire détaillé des placements immobiliers



LE MOT DU PRÉSIDENT

“Paris et sa région font déjà partie des zones les plus attractives en Europe et dans le monde.”

La popularité des SCPI a atteint ces dernières années des hauteurs inédites. Leurs performances supérieures à la plupart des autres placements, 4,43 % en moyenne en 2017, continuent à séduire les investisseurs et les épargnants. Le montant de la collecte s'est ainsi élevé à près de 6,9 Mds € l'année dernière, un record.

Acteur de référence du marché de l'épargne immobilière, PERIAL a bénéficié de cet environnement favorable. Les SCPI PFO, PFO₂ et PF Grand Paris ont investi plus de 700 M€ en 2017, dont 250 M€ hors de nos frontières. Ces premières acquisitions dans d'autres pays européens marquent une étape importante de notre stratégie de gestion désormais ouverte à l'international.

Nos équipes ont, par ailleurs, su tirer profit de l'amélioration de la conjoncture économique pour consolider les fondamentaux des SCPI et améliorer les situations locatives des immeubles. Ainsi, malgré les récentes réformes fiscales peu favorables à l'immobilier, les perspectives économiques en France et en Europe nous permettent de rester confiants pour les performances des SCPI.

Notre stratégie d'investissement tend vers une plus grande diversification : nous investissons dans des immeubles de bureaux modernes, adaptés aux nouveaux modes de travail, dans des commerces mais aussi des crèches, des résidences étudiantes ou des résidences séniors... PERIAL accompagne les besoins immobiliers des personnes tout au long de leur vie. Conscients de notre impact nous avons développé une stratégie environnementale qui a fait ses preuves.

Nous la complétons aujourd'hui en nous inscrivant dans une démarche sociétale, où l'immobilier se met au service des occupants et de la Cité.

La SCPI de référence du Grand Paris

Après avoir réouvert son capital aux investisseurs et résolument mis le cap sur le Grand Paris au mois d'octobre 2017, la SCPI PF1 a changé de nom en mars 2018 pour devenir PF Grand Paris.

Avec un patrimoine déjà investi à 80 % à Paris et en région parisienne, PF Grand Paris est aujourd'hui la SCPI de référence pour bénéficier de la puissante dynamique économique initiée par ce projet. Articulé autour de la création d'une nouvelle infrastructure de transport, le Grand Paris Express, ce formidable plan d'aménagement du territoire redessine complètement l'économie de la métropole autour de grands pôles d'excellence et de compétitivité.

Paris et sa région font déjà partie des zones les plus attractives en Europe et dans le monde. Le Grand Paris va consolider cette position et amplifier le rayonnement international de notre métropole. Fort de son expertise globale sur la chaîne de création de valeur immobilière, PERIAL Asset Management sélectionne des actifs de qualité et anticipe la mise en œuvre du projet du Grand Paris pour réaliser ses acquisitions. 150 ans après Haussmann, un nouveau chapitre de l'histoire du Grand Paris est en train de s'écrire.

Éric Cosserat
Président de PERIAL Asset Management

FAITS
MARQUANTS

2017

Le Grand Paris est un formidable projet d'aménagement du territoire qui s'appuie sur la création d'une nouvelle infrastructure de transport, le Grand Paris Express. Ce seront bientôt 200 km de nouvelles lignes de métro qui vont relier entre eux les différents pôles de compétitivité de la métropole, sans passer par Paris. C'est un puissant vecteur de croissance économique, un projet qui va créer la réalité géographique de la métropole du Grand Paris.



BERNARD CATHELAIN
Membre du Directoire de la Société du Grand Paris (SGP),
Conférence PERIAL sur le Grand Paris,
18 octobre 2017

Mars 2018 : PF1 devient

Pf GRAND PARIS

Octobre 2017

Réouverture du capital aux investisseurs privés et institutionnels.
La SCPI met le cap sur le Grand Paris.

LES CHIFFRES DU GRAND PARIS :

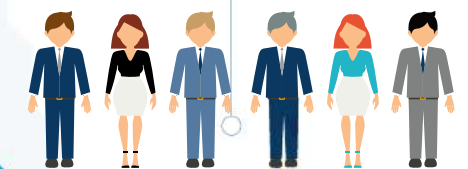
600 Md€
de PIB soit 30% du PIB français

10%
du parc immobilier d'Ile-de-France renouvelé d'ici 2025

6 M de m²
de bureaux et d'immeubles d'activité créés d'ici 2025

843 000
sociétés

200 km
de lignes de métro automatiques et
68 nouvelles gares



2 Millions
de visiteurs/jour

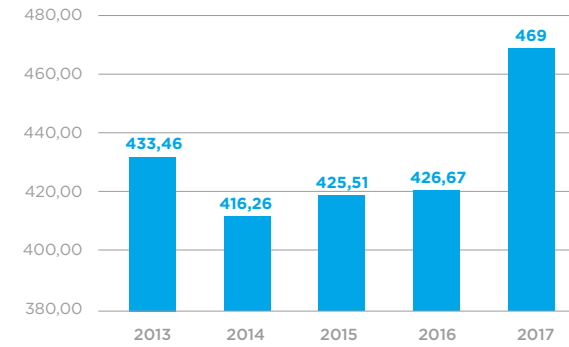
Pour en savoir plus : pfgrandparis.perial.fr



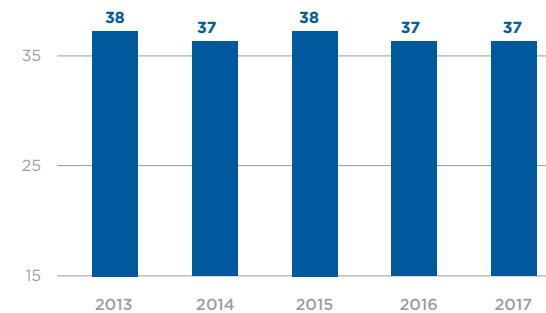
LES CHIFFRES
CLÉS 2017

80%

DU PATRIMOINE
DÉJÀ LOCALISÉ À PARIS
ET EN ILE-DE-FRANCE

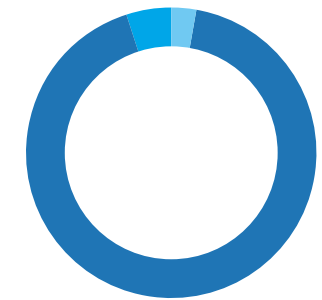


Évolution du prix des parts
Prix acquéreur frais inclus au 31/12



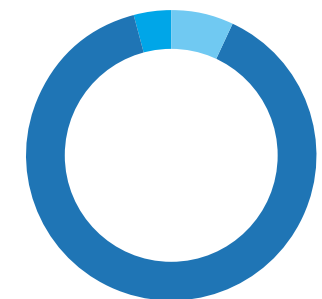
Revenus locatifs
en M€

Les chiffres significatifs	2017
Capitalisation	560 388 402 €
Valeur d'expertise	623 095 000 €
Nombre d'associés	14 155
Nombre de parts	1 194 858
Surface du patrimoine	269 739 €
Taux d'occupation	89,32 %
Prix Acquéreur au 01/01	426,67 €
Prix Acquéreur au 31/12	469 €
Prix de retrait au 01/01	369 €
Prix de retrait au 31/12	424,45 €
Montant annuel des transactions sur le marché secondaire	6 628 276 €
Nombre de parts échangées	15 498
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	460,10 €
Distribution	20,00 €
DVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	4,35 %
VPM (Variation du prix moyen de la part)	9,48 %



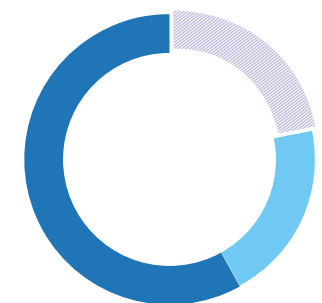
Répartition sectorielle
en valeur vénale

92% Bureaux 5% Commerces 3% Activités



Répartition sectorielle
en m²

89% Bureaux 4% Commerces 7% Activités



Répartition géographique
en valeur vénale

58% Région parisienne 20% Paris 22% Province



YANN GUIVARC'H

Directeur Général
PERIAL Asset Management



DAVID SEKSIG

Directeur des Fonds Grand Public
PERIAL Asset Management

PERIAL Asset Management propose une gamme de SCPI diversifiée et équilibrée.

David, vous avez rejoint les équipes PERIAL en octobre dernier. Pouvez-vous nous parler de votre parcours ?

David Seksig : Fund Manager en 2005 chez Crédit Agricole Immobilier, puis Gérant de Rivoli Avenir Patrimoine et Responsable de la gestion OPCI et gérant d'OPCIMMO chez Amundi Immobilier en 2011, j'ai consacré les douze dernières années de ma vie professionnelle à la gestion de fonds immobiliers pour une clientèle d'investisseurs institutionnels comme de particuliers. Le tout dans un environnement paneuropéen, composé d'une large typologie d'actifs tels que des bureaux, des hôtels ou des commerces. Cette expérience de gestion de fonds en croissance, exposés en France comme en Europe, m'a aujourd'hui permis de rejoindre PERIAL Asset Management et les équipes de Yann Guivarc'h pour rationaliser la gamme de SCPI Grand Public, ainsi que leurs gestions spécifiques.

Yann Guivarc'h : David est venu renforcer les équipes PERIAL en octobre 2017, au titre de Directeur de Gestion des fonds Grand Public du groupe. Dans ce cadre, il a pour principale mission de gérer la croissance de ces produits tout en délivrant, pour chacun d'entre eux, une performance de marché en phase avec leurs allocations.

Pouvez-vous décrire la gamme de SCPI PERIAL ?

David Seksig : PFO₂ est une SCPI de référence, et d'avant-garde, qui fait du développement durable un axe de développement fort. Elle s'est ouverte au début de l'année 2017 à l'international et investit sur les marchés profonds et bien structurés de bureaux de la zone euro. La stratégie de PFO est plus offensive, volontiers orientée sur des classes d'actifs acycliques tels que les hébergements de santé, d'éducation ou de loisirs, localisés en France comme en Europe. Enfin, PF1 est devenue cette année PF Grand Paris et réoriente sa stratégie pour bénéficier de la formidable dynamique du Grand Paris. Son positionnement plus défensif s'accompagne d'un potentiel d'appréciation en capital plus élevé.

Yann Guivarc'h : PFO, PF Grand Paris et PFO₂ composent une gamme bien construite, complémentaire et équilibrée. Elle permet aux investisseurs de s'exposer au risque qu'ils souhaitent, de la manière dont ils le souhaitent. Chacun peut ainsi trouver dans la gamme PERIAL une SCPI en adéquation avec son profil.

Quelles sont les grandes orientations de gestion de PF Grand Paris pour l'année à venir ?

David Seksig : Créée en 1966, PF Grand Paris, qui s'appelait PF1 jusqu'au mois de mars 2018, reste à ce jour la plus ancienne SCPI du marché. Grâce à la réouverture de son capital au mois d'octobre 2017, la SCPI est aujourd'hui en mesure de mobiliser de nouveaux moyens pour relever le défi du Grand Paris et profiter du gisement de création de valeurs que présente ce projet unique en Europe. Dans ce cadre, notre stratégie pour PF Grand Paris est parfaitement définie : il s'agit d'investir dans des immeubles neufs et flexibles, situés dans les zones aux meilleurs potentiels de développement. Ils doivent aussi répondre aux évolutions sociétales du travail, offrir plus de services aux occupants et bénéficier des meilleures dessertes pour encourager la mobilité douce.

Yann Guivarc'h : Face à l'importance de ce projet d'aménagement, l'expertise des équipes PERIAL sera plus cruciale que jamais pour sélectionner les meilleures opportunités d'investissement. En effet, il est probable que le Grand Paris connaisse des retards de calendriers, de nombreux défis techniques à relever. Il faut donc rester extrêmement sélectif sur les actifs à mettre en portefeuille et être en capacité d'anticiper le développement des zones d'opportunités. C'est notre savoir-faire, nous sommes confiants pour l'avenir de la SCPI qui verra également son patrimoine existant, localisé à 80% à Paris et dans sa région, bénéficier de l'émergence du Grand Paris.

L'épargne immobilière est-elle menacée par une éventuelle remontée des taux ?

David Seksig : Oui et non ! Le vrai sujet c'est l'amplitude. L'immobilier n'aime pas les chocs, les changements de cycles trop rapides. C'est pourquoi l'indicateur le plus important à suivre aujourd'hui est la prime de risque attendue par les investisseurs qui se tournent vers l'immobilier d'entreprise. Quand je dis « prime de risque », je parle du surplus de rémunération attendue sur l'immobilier par rapport à un investissement sans risque de type Obligation d'Etat. Pour l'instant cette prime de risque se situe sur des niveaux historiquement élevés et contribue au succès de l'immobilier dans un marché de forte liquidité. On voit toutefois des signes de reprise qui pourraient entraîner une hausse des taux.

PF Grand Paris a pour ambition de profiter d'un nouveau gisement de valeur unique en Europe.

Les Banques Centrales ne s'y sont d'ailleurs pas trompées en réduisant leur programme de rachat massif des dettes des États, responsable de l'environnement de taux bas que nous connaissons aujourd'hui.

Cela n'a toutefois rien d'une fatalité ! Bien au contraire. Une remontée des taux qui accompagnerait une reprise de l'économie pourrait totalement profiter aux loyers qui seraient tirés à la hausse par les demandes de surfaces des entreprises. On pourrait donc assister à un transfert de valeur entre capitalisation (appréciation du capital immobilier) et distribution (revenus générés par les loyers), notamment pour les meilleurs immeubles, les mieux situés et les mieux entretenus. Je rappelle que par le mécanisme de l'indexation des loyers, l'immobilier protège naturellement de l'inflation.

Le marché de l'immobilier tertiaire reste donc plus rationnel que celui de l'immobilier d'habitation par exemple. Dans ce cadre évolutif, l'expertise des équipes PERIAL sera, une fois encore, bienvenue pour accompagner les investisseurs qui souhaiteront s'engager au prix et au risque les plus justes.

Yann Guivarc'h : Plus globalement, fort de ses plus de 50 ans d'expérience, le groupe PERIAL est à même d'anticiper les exigences du marché et de ses utilisateurs. Le monde du travail change, les besoins évoluent, les enjeux globalisés se renforcent. Nous intégrons également une véritable dimension sociétale dans nos investissements avec une approche Environnementale, Sociétale et de Gouvernance (ESG) de plus en plus poussée. Nos parcs sont composés d'actifs bien localisés, sur des marchés solides et de grande qualité. Si les taux devaient remonter, les SCPI PERIAL disposent de parcs immobiliers qui leur permettraient de rester performantes.

UNE GOUVERNANCE SOUS LE SIGNE DE LA TRANSPARENCE

Le groupe PERIAL exerce trois activités principales :

- *la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé, est assurée par PERIAL Asset Management.*
- *l'administration de biens, gérance et syndic de copropriété, est assurée par PERIAL Property Management.*
- *la promotion immobilière, construction ou rénovation d'immeubles, est assurée par PERIAL Développement.*

PERIAL est une société holding qui détient 100 % du capital de ces trois filiales. Une organisation a été définie afin d'assurer l'exercice de ces activités de manière indépendante les unes des autres et dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs. Ces différentes activités ont un socle commun : la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs.

PERIAL Asset Management dépend du groupe PERIAL, société indépendante à actionariat familial. Les SCPI sont gérées par PERIAL Asset Management depuis leur création, soit depuis plus de 50 ans pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1, la plus ancienne aujourd'hui devenue PF GRAND PARIS.

La première exigence, définie par la réglementation française et européenne, notamment la directive AIFM, est d'obtenir un AGREMENT de société de gestion de portefeuille qui est délivré par l'Autorité des Marchés Financiers. PERIAL Asset Management a reçu divers agréments successifs, le dernier ayant été accordé le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM.

Cet agrément a été délivré au regard d'une organisation, de moyens humains et informatiques, et procédures.

Dispositif de contrôle et de conformité

PERIAL Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), le Directeur du Contrôle Interne et le Directeur de la Conformité et des Risques.

Ce dispositif s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion;
- du respect de l'intérêt des porteurs;
- de l'organisation du processus de gestion;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs.



Le Directoire du Groupe PERIAL.

De gauche à droite : Éric Cosserat, Président de PERIAL; Yann Guivarc'h, Directeur Général PERIAL Asset Management; Chris Hutin, Secrétaire Général PERIAL; Jean Pitois, Directeur du Développement de PERIAL Asset Management.

Le processus repose sur trois niveaux :

- les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les opérationnels;
- les contrôles permanents de second niveau, placés sous la responsabilité du Contrôle Interne;
- les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau, exercés de manière indépendante.

Les points de vérification

- Pour le passif : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement des marchés primaires et secondaires des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation commerciale et juridique remise avant votre souscription de parts de SCPI.
- Pour l'actif : le fonctionnement du comité immobilier est contrôlé. Celui-ci décide l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles, la réunion des compétences requises au sein de ce comité, la collégialité des décisions et leur conformité avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : les commissaires aux comptes qui audient et vérifient les comptes de la SCPI, un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux). Un expert immobilier indépendant est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles des SCPI.

Prévention des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, PERIAL a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts et leur PREVENTION 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 des SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées.

La SCPI mandate divers gestionnaires, au nombre desquels figure PERIAL Property Management, pour la gestion technique des immeubles. PERIAL Property Management gère ainsi, de manière non exclusive, certains des actifs situés en régions parisienne, toulousaine, bordelaise ou nantaise. PERIAL Développement peut effectuer des travaux de construction ou rénovation d'immeubles voire, de manière exceptionnelle, acheter ou vendre des actifs à la SCPI.

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts, applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2017 a donné lieu aux conclusions suivantes.

PERIAL Property Management a perçu, en sa qualité de syndic et gérant de divers immeubles détenus par PF Grand Paris, des honoraires d'un montant HT de **385 552 €** correspondant à une prestation de gestion technique. Le montant de cette rémunération, correspondant à des conditions de marché, est refacturé aux locataires des immeubles et reste à la charge de PF Grand Paris en cas de vacance.

PERIAL Développement a perçu **83 078 € HT** au titre de commissions de pilotages correspondant à 3% du montant des travaux réalisés sur des immeubles détenus par PF Grand Paris.

La politique de gestion des conflits d'intérêts peut être obtenue sur simple demande auprès de la société de gestion.

Gestion du risque

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

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

À la clôture de l'exercice 2017, les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement

Rémunération

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

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

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

pour l'exercice 2017 a représenté **4 279 508 €** pour un effectif moyen de 65,93 ETP (équivalent temps plein) dont **806 027 €** en part variable. Il est précisé que cette rémunération couvre les activités de distribution et gestion pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management soit, à ce jour, 3 SCPI, 2 OPPCI et 2 mandats séparés.

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

Des informations plus précises sont disponibles auprès de la société de gestion.

Provenance des fonds

Le contrôle de la provenance et de la destination des fonds investis en SCPI, est exercé avec une grande vigilance. Des contrôles sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Information

Pour assurer votre Information, une synthèse des activités, 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 (bulletin trimestriel et rapport annuel).

PERIAL Asset Management présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI qui est réuni trimestriellement. La note d'information de la SCPI remise lors de la souscription détaille également le fonctionnement de la SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par PERIAL asset management

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

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

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

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

En outre, PERIAL Asset Management s'est engagée, depuis 2001, dans une démarche orientée autour de la QUALITE. Celle-ci vise votre satisfaction et celle des locataires des immeubles composant le patrimoine de la SCPI. Cette année encore, l'AFNOR a reconnu à PERIAL la certification ISO 9001 norme 2015, cette norme est fondée sur sept principes de management de la qualité.

La responsabilité sociétale d'entreprise au cœur de nos priorités

En 2017, PERIAL est devenu signataire des **Principes de l'Investissement Responsable (PRI)** des Nations Unies, initiative internationale visant à promouvoir l'intégration des enjeux **Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG)** dans les domaines de l'investissement et de la gestion d'actifs.

PERIAL a également participé à la rédaction de la **Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'ASPIM**, Association professionnelle dont PERIAL est membre.

Afin d'ancrer ces engagements au cœur de sa stratégie, le Groupe a élaboré une **Charte interne d'Investissement Socialement Responsable** et entend décliner cette politique au sein de chacune des SCPI gérées. Ce déploiement sera réalisé de manière progressive en intégrant les attentes et intérêts de ses parties prenantes sur le long terme.

Signatory of:



UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ET PRAGMATIQUE



Montigny le Bretonneux (76) - Leon

Bénéficiant du dynamisme engendré par sa réouverture, la SCPI PF1, renommée PF Grand Paris au mois de mars 2018, a initié en 2017 le renforcement d'un des traits d'expertise de PERIAL Asset Management dans sa stratégie de gestion : un développement durable robuste et pragmatique.

S'intégrant pleinement dans les enjeux environnementaux et sociaux du Grand Paris, la SCPI a fait l'objet d'une cartographie environnementale qui se précisera année après année.

Une stabilité réglementaire attendue

Après une forte dynamique enclenchée en 2015 et prolongée en 2016, l'année 2017 devait être une année de stabilisation confortée par un changement de gouvernance au sommet de l'Etat. Pour preuve, le décret portant obligation de travaux d'amélioration énergétique, attendu depuis 2010, a été publié au printemps. Sa durée de vie fut particulièrement courte, le texte ayant été suspendu dans les semaines qui ont suivi sa parution au Journal Officiel. Cette suspension a été justifiée par des incohérences de fond avec la Loi de Transition Energétique pour la Croissance verte. S'agit-il d'un élan gâché ? Nous ne le pensons pas. En effet, ces événements ont eu le mérite de fédérer les acteurs de l'immobilier sur des positions convergentes.

Dès début 2018 les concertations entre l'État et les professionnels sont reparties de plus belle. Le projet de Loi ELAN (que nous espérons bien-nommé) devrait intégrer en son sein une réécriture de l'obligation de travaux de la Loi de Transition Energétique qui permettra au décret de renaître début 2019. Quoi qu'il en soit, le premier jalon d'amélioration des performances des immeubles sera à atteindre en 2030. Portée par sa conviction et son expertise, PERIAL Asset Management est d'ores et déjà en capacité de transformer cette contrainte en opportunité.

Un nouvel outil : la cartographie environnementale

Nous vous annonçons il y a un an le déploiement de nos méthodologies et outils d'energy management sur la SCPI. Un important travail de terrain, mobilisant toutes les parties prenantes des immeubles, a été réalisé et se poursuivra pour gagner en précision. L'ensemble des immeubles de plus de 2000 m² disposent aujourd'hui d'un plan d'amélioration sur mesure que nous déploierons par itérations successives, transformant notamment toute opportunité d'amélioration en réalisation concrète qui tirera les consommations d'énergie vers le bas.

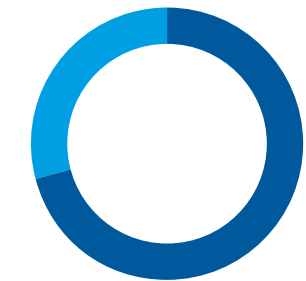
PERIAL Asset Management refuse la logique qui consiste à « faire des travaux pour faire des travaux ». Notre philosophie repose sur l'anticipation et l'élaboration de plans de travaux (qui vont du changement des luminaires d'un palier jusqu'à la restructuration complète d'un bâtiment) pour engager une montée en gamme environnementale progressive. La société de gestion accompagne ainsi ses partenaires locataires et gestionnaires d'immeubles dans la structuration des fondamentaux d'une démarche d'energy management créatrice de valeur.

Méthodologie d'« energy management ⁽¹⁾ »

Les prérequis à toute démarche de suivi et d'amélioration durable reposent sur une bonne connaissance du patrimoine. Cela passe par la tenue à jour des éléments suivants :

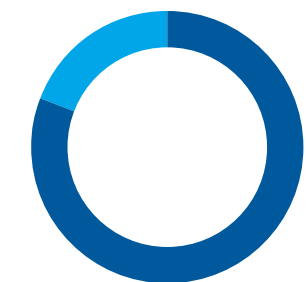
- Synoptique de fluides des immeubles : savoir ce que l'on compte.
- Liste des équipements et caractéristiques de l'enveloppe : savoir ce qui consomme.
- Suivi des factures de fluides : savoir ce que l'on consomme.
- Etablissement et suivi d'un plan d'actions d'amélioration : consommer moins.
- Tableaux de commissionnement des installations techniques : consommer mieux.

(1) Energy Management : le pilotage énergétique qui regroupe notamment: le suivi énergétique, la détection de préconisation d'amélioration avec pour base l'analyse de la consommation des immeubles, l'achat d'énergie...



Taux d'immeubles concernés par la stratégie de suivi au 31/12/2017 (en valeur vénale)

Cette première phase de cartographie couvre 71% (en valeur vénale) de la SCPI. Les indicateurs détaillés ci-après portent sur ce périmètre.



Répartition par RT des unités de gestion acquises en 2017 (en valeur vénale)



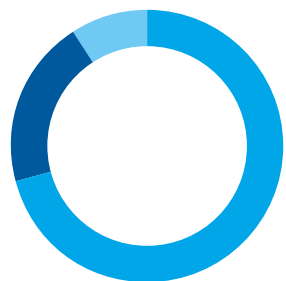
Décryptage

Les Réglementations Thermiques (RT) sont des blocs réglementaires et techniques qui cadrent la manière de construire des immeubles durant des périodes de temps données. Ces RT induisent donc des caractéristiques générales performancielles globalement proches pour tout immeuble d'une même génération. Aussi, ces RT peuvent être utilisées pour qualifier l'âge moyen d'un patrimoine et sont un indicateur du niveau d'obsolescence technique potentielle d'un bâtiment. Les immeubles dont les permis de construire ont été déposés entre 2001 et 2006 sont soumis à la **RT 2000**.

Les immeubles dont les permis de construire ont été déposés entre 2001 et 2006 sont soumis à la **RT 2005**.

Les immeubles dont les permis de construire ont été déposés à partir de 2013 sont soumis à la **RT 2012**.

La limite à cet exercice est l'ensemble des particularités et externalités agissant sur un immeuble en particulier (climat, densité d'occupation, qualité d'exploitation, activité exercée dans les lieux, niveau de services, etc.) L'ensemble de ces points faisant de chaque immeuble son propre prototype.



Répartition du patrimoine selon les RT du patrimoine (en valeur vénale) au 31/12/2017

71% Hors RT
20% RT 2000
9% RT 2005

Les acquisitions de 2017, constituées de 81% d'immeubles soumis à la RT2000, permettent d'orienter le panachage du patrimoine vers une part croissante d'immeubles plus récents.

Une stratégie d'investissement socialement responsable

En 2017, la société de gestion s'est engagée dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable⁽²⁾ (ISR) notamment via la signature des PRI (Principes pour l'Investissement Responsable) de l'ONU. C'est dans cette logique que PF Grand Paris s'est dotée d'une stratégie ISR intégrant les enjeux du Grand Paris suivant trois axes majeurs de progrès :

1. Maîtriser l'empreinte carbone du fonds.
2. Faciliter la mobilité des occupants.
3. Développer la dimension servicielle du bâtiment.

Afin d'évaluer les performances du patrimoine de la SCPI sur ces différents enjeux, nous avons conduit une analyse sur les actifs de bureaux qui entrent dans le périmètre de la cartographie environnementale.

76% des immeubles sont situés à moins de 500m des transports en commun.

35% des immeubles sont situés à moins de 500m des grands axes routiers.

12% des immeubles sont équipés d'une borne de recharge pour véhicules électriques.

61% des immeubles sont situés à proximité de pistes cyclables et **25%** sont équipés de facilités pour les cyclistes (douches, emplacements vélos, etc.).

24% des immeubles disposent d'un espace de restauration sur site.

84% des immeubles sont situés à moins de 500m des commerces et restaurants.

65% des immeubles sont situés à proximité d'un parc

51% des immeubles disposent d'espaces extérieurs aménagés.

Un exemple d'acquisition récente : le M² au bourget

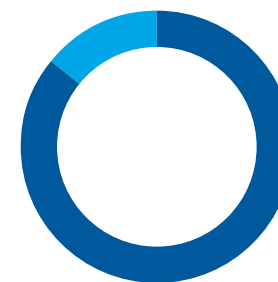
En 2017, PERIAL Asset Management a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier, le «M²», pour le compte de ses SCPI PFO₂ et PF Grand Paris. Situé au Bourget, cet ensemble de près de 22 000 m², composé de deux immeubles de bureaux, s'inscrit parfaitement dans la politique ISR de la SCPI. En effet, il présente un profil environnemental remarquable avec une empreinte carbone bien en deçà de la moyenne⁽³⁾ et bénéficie d'une double certification HQE et BREEAM construction.

Par ailleurs, le M² est situé au pied d'une gare reliant l'immeuble avec le centre de Paris en 10 minutes. Celle-ci est appelée à devenir un hub de transports dans le cadre du projet du Grand Paris.

Enfin, cet ensemble se caractérise par un panel de services haut de gamme : restaurant inter-entreprises, cafétéria, conciergerie, espace bien-être et coiffure, crèche et salle de sport.

PERIAL Asset Management et son gestionnaire PERIAL Property Management ont, dès l'acquisition, mis en place un dialogue constructif avec les locataires pour identifier des pistes d'améliorations au plus près des besoins et ont lancé un plan d'optimisation fin des équipements techniques avec un partenaire expert.

Certifications



Répartition des unités de gestion labellisées ou certifiées en patrimoine (en valeur vénale) au 31/12/2017

86% NON
14% Certifié labellisé

Par sa stratégie d'acquisition et de valorisation d'actifs, la société de gestion atteint un taux d'immeubles certifiés au sein du patrimoine de 14%. Sur des immeubles spécifiquement ciblés, ces démarches permettent de valoriser le travail accompli et de mobiliser les parties prenantes autour d'un enjeu partagé. Les projets initiés en 2017 sur le patrimoine devraient mener à la certification en exploitation de plusieurs immeubles dans les trois années à venir.

Les certifications visent à valoriser les efforts de gestion au quotidien ainsi que l'image des locataires gérés. Elles permettent de faire ressortir les bonnes pratiques de l'exploitation des immeubles gérés.

Ce sont des démarches qui encouragent l'amélioration continue des performances, pour lesquelles PERIAL engage pleinement les locataires.

Achat d'énergie : une stratégie à performance durable

PERIAL Asset Management centralise depuis maintenant trois ans l'achat d'énergie pour l'ensemble des parties communes et lots vacants de la SCPI. Durant cette période, c'est une économie moyenne de 14% qui a été obtenue sur les coûts de fourniture d'électricité. Ce gain bénéficie directement aux occupants des immeubles, mais permet également de diminuer le coût des charges en cas de locaux vacants et par conséquent de préserver le rendement du fonds.

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

Un nouvel outil numérique

Emile

Perial Asset Management finalise actuellement la réception d'EMILE, l'outil digital qui permettra d'accroître la productivité de l'énergie management déployé sur le patrimoine.

En automatisant la collecte et la fiabilisation des données de consommation, les équipes de la société de gestion pourront ainsi renforcer leur action d'optimisation des coûts et d'amélioration des performances, et cela au plus près des immeubles.

Enfin, l'ensemble des parties prenantes intéressées, locataires, gestionnaires, Asset et Fund Managers (et à terme l'ensemble des associés), auront accès à des tableaux de bord sur mesure qui permettront de suivre l'avancée du déploiement des actions d'amélioration et d'en constater régulièrement les résultats.

(2) L'ISR est l'application des trois aspects du développement durable (=cohésion équilibrée des enjeux environnementaux, sociaux et économiques) dans le métier de l'investissement et de la gestion d'actifs.

(3) 13,5 kg d'équivalent CO₂ par m² contre une moyenne de 20 d'après le baromètre de l'OID

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Société de gestion de portefeuille

PERIAL ASSET MANAGEMENT
SAS au capital de 495 840 €
(Associé unique PERIAL SA)
Siège Social : 9, rue Jadin 75017 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000034

DIRECTION

Monsieur Éric COSSERAT,
Président
Monsieur Yann GUIVARC'H,
Directeur Général

INFORMATION

Madame Lucia GIL,
Responsable service clients
Tél. : 01.56.43.11.11
E-mail : infos@perial.com

COMMISSARIAT AUX COMPTES

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

PF Grand Paris

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable
Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris
N° Visa AMF : 17-39 du 05/09/2017
actualisé en avril 2018

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert Immobilier

Société CREDIT FONCIER EXPERTISE

Commissariat aux Comptes

Société B&M Conseils

Conseil de surveillance

PRÉSIDENT

Monsieur Jean PITOIS,
Commissaire aux comptes,
Gérant de sociétés

VICE-PRÉSIDENTE

Madame Dany PONTABRY,
Gestionnaire de patrimoine immobilier

MEMBRES

- Société AVIVA Vie représentée
par Monsieur Benoît POZZO di BORGIO,
SA d'assurances sur la vie
- Société AXA France Vie
représentée par Monsieur LEHUEDE,
SA d'assurances sur la vie
- Jacques BARDIN,
Agrégé de lettres modernes,
Docteur ès lettres
- Fabrice BONGIOVANNI,
Responsable comptabilité
et contrôle interne
- Marc GENDRONNEAU,
Ancien proviseur adjoint
- Société MANDDCIE,
représentée par Monsieur Hughes MISSONNIER
- Damien VANHOUTTE,
Conseil en gestion de patrimoine

INFORMATIONS

Conseil de surveillance

Trois mandats viennent à expiration avec la prochaine Assemblée Générale, ceux de : la Société AVIVA VIE - représentée par Monsieur POZZO DI BORGIO, la Société AXA France - représentée par Monsieur LEHUEDE, et Madame Dany PONTABRY.

Monsieur POZZO DI BORGIO, représentant de la Société AVIVA VIE, Monsieur Arnaud LEHUEDE représentant de la Société AXA France et Madame PONTABRY se représentent.

Six autres candidatures se sont manifestées dans le délai fixé.

Rémunération du Conseil de surveillance

Depuis l'exercice 2013, la rémunération annuelle globale des membres du conseil est fixée à **12 000 €**. Nous vous proposons de maintenir cette rémunération en 2018 et d'autoriser, comme auparavant, le remboursement des frais de déplacement.

RAPPORT DE GESTION

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE RESTE ATTRACTIF

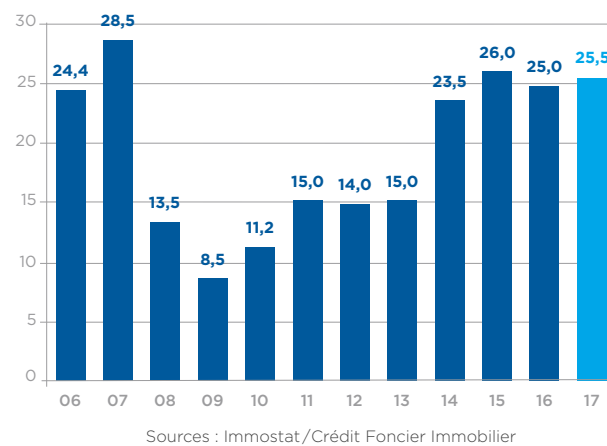
2017 a vu les prévisions de croissance mondiale revues à la hausse, les anticipations de PIB dépassent ainsi les 2% sur la zone euro, et ce malgré un agenda politique chargé d'incertitudes : Brexit, indépendance de la Catalogne, élections italiennes, etc.

En France, le chômage continue de reculer et le climat des affaires est au plus haut bien que la consommation des ménages ait baissé.

Les marchés d'immobilier d'entreprise restent extrêmement bien orientés avec un niveau d'investissement élevé et d'excellentes nouvelles sur le plan du marché locatif.

Un marché de l'investissement soutenu

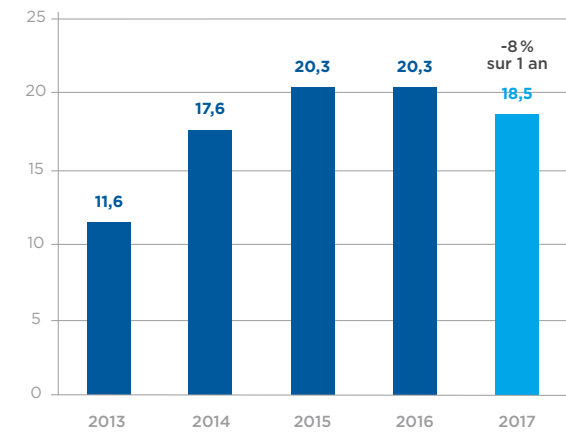
Plus de 25,50 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en 2017 en France, en hausse de 2% par rapport à 2016. À noter que les investisseurs français représentent plus des deux tiers du volume.



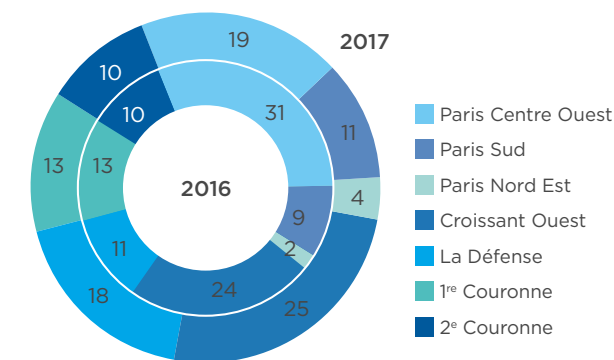
Évolution des volumes investis en France (en milliards d'euros)

65% du volume investi s'est fait sur des transactions de plus de 100M€ et 25% des transactions ont concerné des portefeuilles, signe de la concentration des acteurs sur le marché et de la nécessité d'investir rapidement dans un environnement de taux historiquement bas.

Les bureaux (68%) et l'Ile-de-France (72%) restent la typologie d'actifs la plus recherchée, le commerce offrant peu de produits et la logistique ayant davantage une logique de portefeuille. On note toutefois l'appétence des investisseurs pour une certaine prise de risque avec 40% des investissements sur les actifs à travailler ou à restructurer.



Montants investis en Ile-de-France (tous produits en milliards d'euros)



Répartition des montants investis en Ile-de-France (par secteur, tous produits, en %)

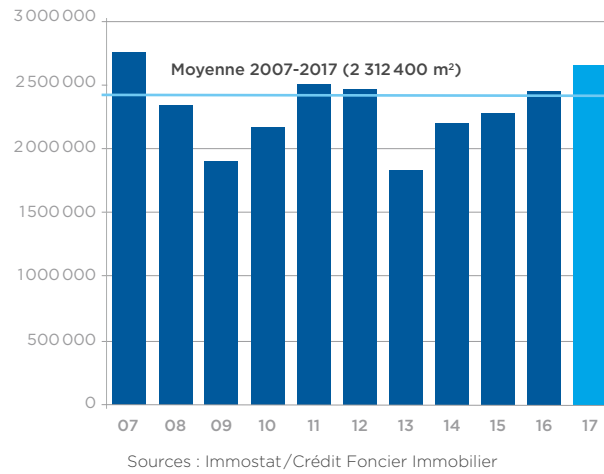
La prime de risque (c'est-à-dire la différence entre le taux sans risque d'une OAT et celui d'un actif immobilier « prime ») attendue par les investisseurs s'est réduite en région et on peut légitimement penser qu'en raison d'une forte demande sur les actifs sécurisés, les actifs plus fragiles ou situés dans des zones plus périphériques vont, eux aussi, voir cette prime diminuer.

Le chiffre

2 632 609 m²
pris à bail
en Ile-de-France
en 2017

Retour des prises à bail en Ile-de-France!

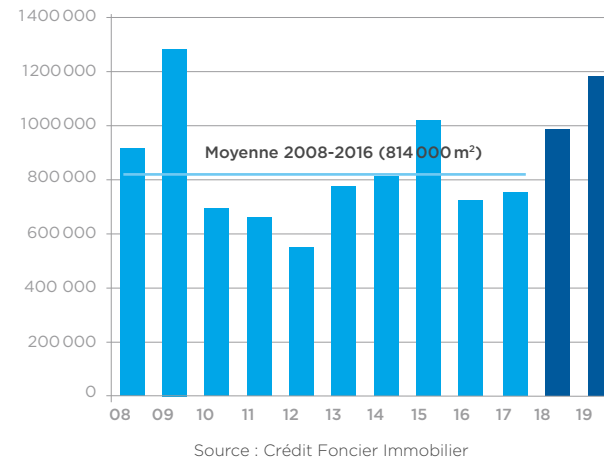
La demande placée en Ile-de-France a dépassé les 2,6 M de m² pour la première fois depuis 10 ans. Les prises à bail se sont concentrées sur les surfaces de plus de 5000 m², ce qui confirme le climat des affaires.



Évolution de la demande placée de bureaux en Ile-de-France (en m²)

Si un tiers des prises à bail par les grands utilisateurs s'est fait sur Paris intra-muros, les deux tiers se sont faits sur des immeubles neufs/restructurés et plus de la moitié sont des pré-commercialisations. Cela confirme l'attrait des grands locataires pour les immeubles neufs. L'offre immédiate a sensiblement baissé et s'établit désormais à 3% dans Paris, son plus bas niveau depuis 2007.

À l'opposé, près d'un tiers de la vacance totale se concentre sur la deuxième couronne, avec des immeubles moins qualitatifs et pas toujours bien desservis. Près de 2 000 000 m² sont actuellement en chantier en Ile-de-France à une échéance de deux ans contre 750 000 m² livrés en 2017.



Livraisons de bureaux en Ile-de-France (en m²)

2018, l'année du renouveau ?

Les liquidités investies dans l'immobilier pourraient voir leur niveau baisser avec les perspectives de croissance, limitant l'enchérissement des actifs dont les valeurs devraient se stabiliser. Seuls les actifs les plus qualitatifs pourraient continuer à s'apprécier, disputés par des investisseurs dont la stratégie long terme est patrimoniale et décorrélée du rendement.

La demande devrait se maintenir et s'étendre à de plus petites surfaces qu'en 2017, la reprise bénéficiant aux PME prestataires des grandes entreprises. Dans ces conditions, les loyers pourraient poursuivre leur progression et devenir le nouveau facteur de performance de l'immobilier.

La hausse de loyers pourrait devenir le nouveau moteur de performance de l'immobilier d'entreprise.



NOUVEAU DÉPART

2017 est l'année du renouveau pour PF Grand Paris. La plus ancienne SCPI du marché s'est réinventée en capitalisant sur son histoire pour se développer et profiter des opportunités offertes par le projet du Grand Paris. Le passage en capital variable s'est accompagné d'une revalorisation du prix de la part à **469 €**, contre **430,14 €** auparavant sur le marché secondaire.

L'intérêt des investisseurs pour cette réouverture s'est concrétisé par **26,50 M€** collectés entre octobre et décembre 2017. Cette collecte, ajoutée à **8,30 M€** de produits d'arbitrages et **37,6 M€** de financements bancaires, a permis d'acquérir 4 actifs de bureau en Ile-de-France pour **60 M€**, à un taux de rendement moyen immobilier de 5,50%. Les équipes PERIAL Asset Management se sont parallèlement mobilisées pour améliorer tout au long de l'année le Taux d'Occupation Financier qui est passé de 77,39% à 89,32%. Les relocations des immeubles THE CURVE à Puteaux et HELIS à Vélizy ont fortement contribué à l'amélioration de cette situation.

Dans ces conditions, le résultat comptable par part en jouissance s'établit à **20,94 €** contre **19,65 €** en 2016. La distribution aura été prudente avec **20 €** par part en jouissance, comme l'année précédente.

Il est important de noter que le plan comptable des SCPI a subi une modification sur les modalités de calcul des provisions liées aux travaux. L'impact négatif sur le compte de report à nouveau est de **1,36 €** par part en jouissance. À fin 2017, le report à nouveau s'établit à **1,98 €** contre **2,39 €** au 31/12/2016 par part en pleine jouissance.

Perspectives 2018

La SCPI nous semble dorénavant bien orientée et nous avons relevé notre fourchette de dividende entre **20 €** et **21 €**. Nous ajusterons la distribution sur l'acompte du 4^e trimestre en fonction du résultat 2018.

Nous allons continuer à développer l'allocation en Ile-de-France et profiter des opportunités du Grand Paris. Plusieurs immeubles susceptibles d'intégrer sont d'ailleurs déjà identifiés. Nous nous intéresserons aussi aux Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), afin de créer du surplus de performances comptables à la livraison.

Enfin, il conviendra, si la stratégie le justifie, de céder certains immeubles en plus-value afin de cristalliser certains gains potentiels sur des immeubles dont nous pensons que la création de valeur est à son plus haut niveau.

Situation des placements

Financements

Deux financements pour un montant de **37,60 M€** ont été mis en place avec BAYERN LB et la banque PALATINE. Ces deux financements, in fine, ont été souscrits sur des taux fixes de 2,16% et 1,40%, pour une durée de 7 ans. Ils permettront, grâce à un effet de levier, de bénéficier du différentiel de taux entre le rendement locatif des immeubles et le coût de la dette. Ils amélioreront à terme le résultat de la SCPI.

Cessions

Les ventes sur l'exercice 2017 ont représenté la somme de **8 301 182,17 €** net vendeur pour un résultat de **726 815 €**.

Situation locative

Relocations

Les surfaces relouées en 2017 représentent 26 915 m² pour un loyer annuel HT de **5,20 M€** contre **2,20 M€** en 2016. La durée moyenne des franchises de loyer accordées aux nouveaux locataires est de 6 mois. Lorsque la société de gestion accorde de la franchise, celle-ci fait l'objet d'un lissage sur la durée ferme d'engagement afin de garantir un revenu constant et immédiat.

Les renouvellements de baux

17 baux ont été renouvelés au cours de l'exercice portant sur 10 950 m². Le loyer annuel HT des baux renouvelés est d'environ **1,65 M€** et s'inscrit en baisse de 10% par rapport au dernier loyer.

Le principal renouvellement est celui de CONFORAMA à Lognes Le Mandinet (77), qui s'est ainsi maintenu dans le cadre d'un bail commercial sur un bâtiment indépendant de 4 826 m² et pour un nouveau loyer annuel de **530 K€**.

Les renégociations de baux

23 baux ont été renégociés portant sur une surface totale de 11 300 m². Le volume des loyers renégociés représente un loyer annuel HT de **2,20 M€** en baisse de 18% par rapport au dernier loyer.

Une renégociation significative a notamment eu lieu sur Colomiers (31) avec la société SOPRA STERIA, sur 3 653 m² et pour un loyer de **475 K€**.

Les congés reçus en 2017

Les congés reçus au cours de cet exercice illustrent la recherche par les entreprises de flexibilité et de rationalisation des surfaces prises à bail, à un coût toujours maîtrisé. Les entreprises privilégient ainsi l'emplacement et l'accessibilité, mais également la disponibilité de services. Les utilisateurs privilégient toujours les locaux rénovés, voire neufs.

Les congés représentent ainsi 12 100 m² et un loyer annuel HT d'environ **2,30 M€**.

Les congés les plus significatifs portent sur les immeubles THE CURVE à Puteaux (92) avec la libération de FINAGAZ sur 2 980 m² et d'AFIBEL pour 2 000 m². Il faut retenir que ces deux libérations ont, sur l'exercice, fait l'objet d'une relocation et d'un arbitrage.

Risques potentiels locatifs 2018 PF Grand Paris

FIN BAIL	
Risque Fin de Bail 2018 (montant des loyers)	1 990 422 €
Nombre de baux	24
ÉCHÉANCE TRIENNALE	
Risque Échéance Triennale 2018 (montant des loyers)	6 064 337 €
Nombre de baux	96
TACITE PROROGATION	
Risque Tacite 2018 (montant des loyers)	3 186 491 €
Nombre de baux	68
RISQUE TOTAL	
Risque 2018 (montant des loyers)	11 242 250 €

Quelques chiffres et informations clés

Chiffres clés

Désignation	PF Grand Paris
Surface m ²	269 739
Nombre d'immeubles	123
Nombre de locataires	505
Taux d'occupation financier	89,32%

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

Les expertises

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

Suite à un appel d'offres ayant permis une réduction des coûts, et conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017, la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert immobilier agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, membre de l'AFREXIM, a procédé à l'expertise du patrimoine immobilier de PF Grand Paris.

En 2017, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de : **623 095 000 €** (**560 032 131 €** en 2016).

La variation globale des valeurs d'expertise par rapport à 2016 est de 11,26% et de +2,77% à périmètre égal. Globalement les valeurs d'expertise des immeubles de PF Grand Paris progressent fortement à Paris (+5,69%) et en Région Parisienne (+3,13%), confirmant ainsi la stratégie mise en place pour 2018.

Il faut en outre noter que les actifs ayant fait l'objet de rénovation ou reloués sur l'exercice ont vu leurs valeurs vénale augmenter le plus fortement, les immeubles vacants étant à nouveau sanctionnés par les experts immobiliers.

Résultats et distribution

Les loyers et produits annexes se sont élevés à **36 607 810 €** contre **37 076 746 €** en 2016.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **1 093 €** contre **6 600 €** en 2016.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **24 057 167 €** contre **22 607 091 €** en 2016.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

– Bénéfice de l'exercice :	24 057 167 €
– Report à nouveau antérieur :	+ 2 747 804 €
– Impact changement de méthode plan comptable :	- 1 557 634 €
Soit :	25 247 337 €

Nous vous proposons :

De fixer le dividende de l'exercice au montant des comptes déjà versés, soit **22 976 359 €**

D'affecter au report à nouveau le solde de **2 270 978 €**

Le revenu par part en pleine jouissance s'élève ainsi à **20,94 €** et le dividende à **20,00 €** par part.

Le report à nouveau représente **1,98 €** par part en pleine jouissance, soit 36 jours de distribution.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit à 4,35% pour 2017.

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

Suite à la réouverture de PF GP au 1^{er} octobre 2017, 56 470 nouvelles parts ont été créées pour **26 484 430 €**. Sur la même période, 12 114 parts ont fait l'objet d'un retrait.

La valeur de réalisation s'établit à **445,15 €** par part tandis que la valeur de reconstitution atteint **544,49 €** par part.

Évolution du capital (en €)

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 déc. (1)
2013	176 026 806	0	1 150 502	14 618	0	433,46*
2014	176 026 806	0	1 150 502	14 528	0	416,26*
2015	176 026 806	0	1 150 502	14 377	0	425,51*
2016	176 026 806	0	1 150 502	14 266	0	426,67*
2017	182 813 274	21 342 643	1 194 858	14 155	2 514 886	469**

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 01/01	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération HT de la gérance sur les cessions
2013	12 066	1,05%	6 615	NS	-
2014	19 861	1,73%	2 315	NS	-
2015	22 874	1,99%	329	NS	-
2016	23 274	2,02%	111	NS	-
2017	27 612	2,40%	0	NS	-

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

Années	2013 (€)	% du total des revenus	2014 (€)	% du total des revenus	2015 (€)	% du total des revenus	2016 (€)	% du total des revenus	2017 (€)	% du total des revenus
REVENUS (1)										
- Recettes locatives brutes	32,80	98,00	31,79	97,76	31,86	96,75	31,64	97,87	31,43	98,56
- Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,13	0,39	0,12	0,37	0,11	0,33	0,01	0,02	0,00	0,00
- Produits divers	0,54	1,61	0,61	1,88	0,96	2,92	0,68	2,11	0,46	1,44
TOTAL REVENUS	33,47	100,00	32,52	100,00	32,93	100,00	32,33	100,00	31,89	100,00
CHARGES (1)										
- Commission de gestion	3,29	9,83	3,16	9,72	3,17	9,63	3,19	9,87	3,12	9,78
- Autres frais de gestion	1,68	5,02	2,15	6,61	2,41	7,32	2,50	7,77	1,50	4,74
- Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,91	8,69	2,62	8,06	3,85	11,70	5,03	15,55	1,76	5,51
- Charges locatives non récupérables	2,63	7,86	2,61	8,03	3,15	9,58	3,18	9,83	3,56	11,15
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	10,51	31,40	10,54	32,41	12,58	38,22	13,90	43,01	9,94	31,19
Amortissements nets										
- Patrimoine									0,02	1,13
- Autres										
Provisions nettes (2)										
- Travaux	0,37	1,11	0,74	2,28	- 0,36	- 1,09	- 1,36	- 4,22	0,95	2,97
- Autres	- 0,09	- 0,27	- 0,24	- 0,74	- 0,16	- 0,46	0,13	0,41	0,04	0,14
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,28	0,84	0,50	1,54	- 0,52	- 1,55	- 1,23	- 3,80	1,01	4,23
TOTAL CHARGES	10,79	32,24	11,04	33,95	12,06	36,67	12,67	39,21	10,95	35,42
RESULTAT COURANT	22,68	67,76	21,48	66,05	20,87	63,33	19,66	60,79	20,94	64,59
- Variation report à nouveau	- 1,72	- 5,14	- 0,52	- 1,60	- 0,63	- 1,91	- 0,34	- 1,08	0,95	2,95
- Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	24,40	72,90	22,00	67,65	21,50	65,24	20,00	61,87	20,00	62,72
- Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	24,34	72,72	21,98	67,59	21,42	65,05	20,00	61,87	20,00	62,72

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
(2) Dotations de l'exercice diminuées des reprises.

Évolution du prix de la part (en €)

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01*	472,76	433,46	416,26	425,51	426,67
Dividende versé au titre de l'année	24,40	22,00	21,50	20,00	20,00
Rentabilité de la part (DVM) en % (1)	5,24%	5,40%	5,21%	4,76%	4,35%
Report à nouveau cumulé par part	3,90	3,38	2,74	2,39	1,90

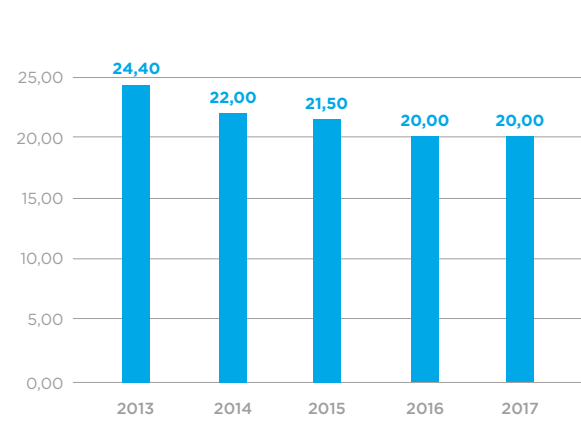
* Prix acquéreur frais inclus.
(1) Dividende versé au titre de l'année, rapporté au prix moyen acquéreur constaté sur la même année.

Emploi des fonds (en €)

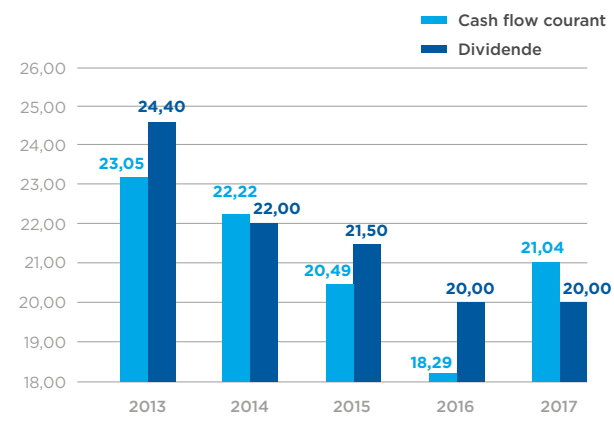
	Total 31/12/16*	Variations 2017	Total 31/12/17
Fonds collectés	467 493 342	21 342 643	488 835 985
+ Cessions d'immeubles	147 013 088	8 301 182	155 314 271
+ Divers (Emprunt)	47 846 704	37 633 000	85 479 704
- Commission de souscription	23 218 507	3 019 451	26 237 958
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	637 074 448	58 027 641	695 102 090
- Frais d'acquisition (non récupérables)			
- Divers	16 978 142	4 404 539	21 382 681
= Sommes restant à investir	- 14 917 962	1 825 194	- 13 092 769

*Depuis l'origine de la société.

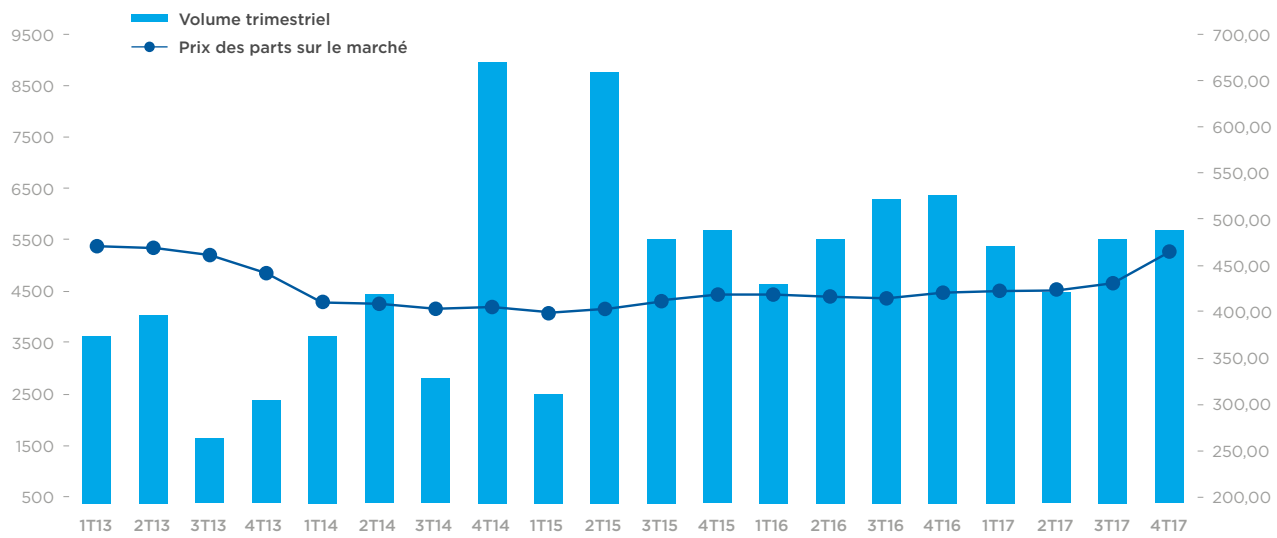
**Hors remboursements d'emprunts résiduels qui s'élève à 78 988 000 €.



Évolution des dividendes



Cash flow et dividende par part



Liquidité du marché des parts



FOCUS ACQUISITIONS

Le Bourget (93) Le M² (indivision avec la SCPI PFO₂)

L'ensemble immobilier M² est composé de 2 immeubles et développe une surface de près de 22000 m² de bureaux. Il propose une gamme de services « 5 étoiles » : restaurant inter-entreprises, conciergerie, espace bien-être, crèche, salle de sport, etc.

Situé au pied de la gare RER « Le Bourget », l'actif bénéficie d'une bonne accessibilité en transports en commun (RER B) qui se verra améliorée dans le cadre du Grand Paris. Au programme : l'arrivée des lignes 16 et 17 du métro à l'horizon 2023 ainsi que le redéveloppement complet de la gare de RER.

Cet ensemble immobilier dispose également d'un profil environnemental exemplaire : Il est le premier immeuble à recevoir la double Certification HQE/ BREEAM niveau « very good » et a reçu, en 2009, le Grand Prix SIMI. De plus, il bénéficie d'une gamme de services lui offrant une réelle différenciation sur son marché qui optimise la fidélisation de ses locataires.

Chiffres clés :

- Date d'acquisition : 15 décembre 2017.
- 2 immeubles à usage de bureaux comprenant une crèche.
- Surface utile de 21 898 m².
- 478 emplacements de stationnement.
- Livré en 2009, immeuble sous garantie décennale.
- Acquis en indivision avec la SCPI PFO₂.
- Situation 53 avenue Jean Jaurès, Le Bourget - 93
- Intégralement loué à 9 locataires.

“ Son emplacement au sein de l'un des pôles de compétitivité du Grand Paris en fait un actif stratégique. ”

Investissements réalisés au cours de l'année 2017

Immeuble	Surface	Nature	Localisation	TTC
Paris - Yvoire	5 499,10	Bureaux	Paris	25 872 021,00
Fontenay - Le Technipole	3 278,00	Bureaux	RP	7 902 760,00
Bagnolet	4 121,00	Bureaux	RP	11 362 900,00
Le Bourget - le M ²	4 226,60	Bureaux	RP	14 977 452,00
TOTAL				60 115 133,00

FOCUS RESTRUCTURATIONS

Introduction

2017 aura été l'année de la transition entre le précédent système de provisionnement (noté GR) et le nouveau (noté PGE). Pour mémoire, ce changement indépendant de la volonté de PERIAL Asset Management a été rendu nécessaire par la modification du plan comptable de l'ensemble des SCPI. Principal changement : le passage d'un provisionnement par application d'un taux sur les loyers perçus ou sur la valeur du fond (GR) à un provisionnement justifié par les travaux prévus par la société de gestion, équipement par équipement, immeuble par immeuble, pour les 5 prochaines années.

Ce changement de paradigme nous conforte dans le choix stratégique effectué il y a plusieurs années de ne pas externaliser, contrairement à la pratique de marché, la compétence en pilotage technique. En effet, de ce fait, nous avons pu mettre à profit cette année de transition pour intégrer dans toutes ses décisions de gestion les besoins en travaux des immeubles du patrimoine de la SCPI afin de définir pour chacun la meilleure stratégie de valorisation.

Les chiffres

En 2017, environ **1 444 255 € HT** au titre de travaux pour gros entretien, et près de **3 657 523 € HT** de travaux d'investissement ont été engagés sur PF Grand Paris.

Comment comprendre ces chiffres ? Le premier qualifie le montant des charges dépensé en 2017 afin de maintenir le patrimoine (environ 0,23 % la valeur d'expertise des actifs du fonds).

Le second comprend les investissements réalisés sur les 4 plus gros chantiers 2017 (qui couvrent les travaux nécessaires à la valorisation du patrimoine).

Exemple de réalisation 2017

AIX PICHAURY

Ce site a été acquis par PF Grand Paris en 1999. Il comprend un bâtiment de bureaux d'environ 1000 m² et se situe au sein de la ZAC de Pichauray, sur une superficie de plusieurs dizaines d'hectares dans la partie sud de la zone des Milles. Localisé à quelques 6 kilomètres au sud-ouest d'Aix-en-Provence, (dans le triangle Etang de Berre-Marseille - Aix-en-Provence), ce secteur est privilégié en matière de voies de communication, point de passage obligé des grands axes autoroutiers du midi méditerranéen.

Sur cet actif, afin de finaliser la négociation avec un preneur à bail sur la totalité de l'immeuble, mais aussi afin de moderniser l'actif et lutter contre son obsolescence, PERIAL Asset Management a procédé à d'importants travaux portant à la fois sur les systèmes techniques du bâtiment (climatisation, chauffage, électricité, éclairage), ainsi que la mise en conformité « PMR » (Personne à Mobilité Réduite) du site, la création de 13 nouveaux emplacements de stationnement, la mise en œuvre d'une terrasse extérieur et la rénovation des plateaux de bureaux.

Chiffres clés :

- Budget de travaux ~ 530 K€ HT**
- Début des travaux : janvier 2017**
- Fin des travaux : juillet 2017**

Bénéfices :

- Amélioration de la performance énergétique du site.
- Amélioration de l'attractivité du site via l'augmentation du nombre de place de stationnement.
- Relocation de la totalité du site.
- Mise en conformité réglementaire.



Nanterre (92)

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Au cours de l'exercice 2017, votre Conseil de Surveillance a exercé la mission que vous lui avez confiée, conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions légales.

Lors de nos réunions, nous avons pu suivre et apprécier la vie de la SCPI, examiner ses comptes, la gestion locative, la situation du marché des parts et du patrimoine, recevoir sur ces points les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires de la part de la Société de Gestion, et recueillir les avis du Commissaire aux Comptes.

L'examen de la gestion et des résultats met en évidence les éléments suivants :

Le patrimoine social

À la suite de la réouverture du capital de PF Grand Paris en octobre 2017, le redéploiement de notre SCPI a été initié. PF Grand Paris a ainsi bénéficié d'une augmentation très raisonnable de son capital de 3,86 % grâce à une collecte brute de 56 470 parts, diminuée de retraits de 12 114 parts, soit une collecte nette de 44 356 parts.

À cette occasion une revalorisation de la valeur de la part a porté cette dernière à **469 €**

Notre société, à capital variable, détient à fin décembre 2017 un patrimoine immobilier en valeur de réalisation, à **531 888 671 €**, soit **445,15 €** par part.

Les investissements et les arbitrages réalisés ont ainsi permis un rééquilibrage du parc immobilier et avec le concours des relocations obtenues, une amélioration du taux d'occupation constatée au cours du dernier trimestre seulement.

Par suite de l'application du nouveau règlement comptable, la provision pour gros entretien, réserve prudentielle dont dispose notre SCPI pour entretenir son patrimoine, a été augmentée de 72 % par rapport à 2016 et représente au 31 décembre 2017 un montant de **6 291 669 €**, soit 4,3 années des dépenses annuelles 2017 de cette nature.

Résultat et dividendes

Les efforts prodigués par la société de gestion ont permis de redresser légèrement le taux d'occupation financier moyen qui, de 80 % en 2016 a été porté à 82,20 % en 2017, mais non point d'éviter néanmoins une baisse très légère de 0,70 % des revenus locatifs, après celles que nous subissons depuis 2011.

La baisse importante de 14 % des charges nettes a heureusement fortement contribué à l'amélioration globale des résultats. Le bénéfice net de l'exercice a progressé par rapport à 2016, offrant un résultat de **20,94 €** par part sociale, en hausse de 7 %.

La société a distribué en 2017 un dividende pour chaque part sociale inchangé de **20,00 €**, contre **21,50 €** en 2015, **22,00 €** en 2014, **24,40 €** en 2013 et en 2012.

Le report à nouveau représente 36 jours de résultat annuel, en base 2017.

Valeur et marché des parts sociales

Nous constatons que la valeur d'acquisition de la part, **469 €**, en fin d'année, offre un rendement annuel de 4,26 % sur la base des revenus distribués en 2017.

Conclusion

L'an dernier nous faisons l'amer constat d'une régression continue des résultats de PF Grand Paris depuis 5 années, mais à la clôture de cet exercice, nous ne pouvons que nous réjouir de l'inversion de cette tendance, obtenue grâce à des efforts bénéfiques et une conjoncture économique plus favorable.

Néanmoins, nous resterons très attentifs aux arbitrages de la société de gestion pour continuer d'améliorer le taux d'occupation de notre parc immobilier, et améliorer la valeur de nos résultats, afin que notre Société retrouve le lustre qui comblait nos attentes en matière de revenus.

Le conseil remercie les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission, et émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, à l'affectation des



résultats et à l'adoption des projets de résolutions qui vous sont soumis.

À l'issue de cet exercice, vous devrez procéder à l'élection de 3 membres du Conseil de Surveillance. Nous remercions tous les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à notre S.C.P.I., et leur engagement à représenter les associés, et défendre leurs intérêts auprès de la Société de gestion.

Jean PITOIS

Président du Conseil de Surveillance
de PF Grand Paris

AUX ASSOCIÉS,

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 (ex PARTICIPATION FONCIERE 1) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant, exposé dans la note II de l'annexe des comptes annuels, concernant le changement de méthode comptable de l'exercice suite à l'application pour la première fois du règlement ANC N° 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Justification des appréciations

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

— La société a appliqué pour l'exercice 2017 le règlement ANC N° 2016-03. Nous nous sommes assurés que celui-ci était justifié ; que l'effet de la nouvelle méthode était correctement calculé, comptabilisé et présenté dans les comptes ; que les informations nécessaires à la compréhension de ce changement étaient fournies dans la note II de l'annexe et notamment qu'une information sur l'impact sur les capitaux propres d'ouverture y était précisée.

— En ce qui concerne les provisions pour gros entretien, la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs » (II) de l'annexe expose le processus mis en place. Nous avons vérifié le caractère approprié et la correcte application des modalités de constitution de cette provision.

— Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'état du patrimoine ont consisté à vérifier la concordance de ces valeurs avec celles déterminées par l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

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.

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 la loi.

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.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société 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. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé en Assemblée Générale.

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

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

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

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

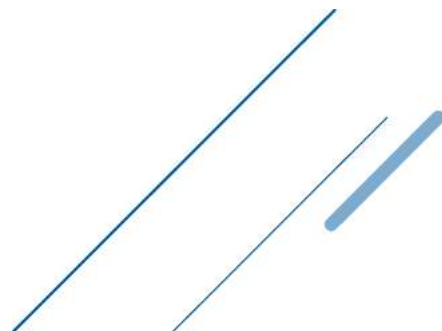
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

Fait à Paris, le 9 avril 2018

Le Commissaire aux Comptes
B&M CONSEILS
Bruno MECHAIN
Membre de la Compagnie Régionale de Paris



ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

AUX ASSOCIÉS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI PF GRAND PARIS (Ex LA PARTICIPATION 1), nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

Convention soumise 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 gestion annuelle 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 **3 585 173 €** hors taxes au cours de l'exercice 2017.

- 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.

Suite à la réouverture du capital de votre SCPI en octobre 2017, cette commission, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée à **2 514 886 €** hors taxes pour l'exercice 2017.

- Une commission de cession égale à 7,66% hors taxes du prix versé par 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.

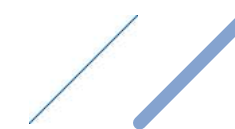
Pour les cessions réalisées en 2017, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **212 851 €** hors taxes.

- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 3% TVA en sus du montant des travaux réalisés.

Pour 2017, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **58 020 €** hors taxes.

Fait à Paris, le 9 avril 2018

Le Commissaire aux Comptes
B&M CONSEILS
Bruno MECHAIN
Membre de la Compagnie Régionale de Paris



État du patrimoine (en € H.T.) - 1/2

	31 déc 17		31 déc 16	
	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	+ 537 098 783,24	+ 623 095 000,00	+ 486 638 927,52	+ 560 032 131,00
Immobilisations en cours	+ 1 612 735,44		+ 1 609 975,03	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exept.d'immo.locatives	-		-	
Gros entretiens/à répartir sur plusieurs exercices	- 6 291 669,31		- 3 667 607,82	
Provisions pour risques et charges	-		-	
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+			
Dépréciation except.des immo.fin. contrôlées	-			
Provisions pour risques et charges	+			
TOTAL 1 (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	532 419 849,37	623 095 000,00	484 581 294,73	560 032 131,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	+	+	+
Dépréciation des immo. fin. non contrôlées	-	+	+	+
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlée	+	+	+	+
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+			
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattaché	-			
TOTAL 2 (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0,00	0,00	0,00	0,00
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...)	+ 239 655,22	+ 239 655,22	+ 240 343,07	+ 240 343,07
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-			
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 6 002 167,58	+ 6 002 167,58	+ 3 444 271,69	+ 3 444 271,69
Autres créances	+ 15 999 302,27	+ 15 999 302,27	+ 13 554 234,08	+ 13 554 234,08
Provis. pour dépréciation des créances	- 893 823,76	- 893 823,76	- 885 275,35	- 885 275,35
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	+
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 6 619 714,93	+ 6 619 714,93	+ 4 266 987,71	+ 4 266 987,71
TOTAL 3 (ACTIFS D'EXPLOITATION)	27 967 016,24	27 967 016,24	20 620 561,20	20 620 561,20

État du patrimoine (en € H.T.) - 2/2

	31 déc 17		31 déc 16	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Provisions pour risques et charges	- 92 955,00	- 92 955,00	- 53 955,00	- 53 955,00
Dettes				
Dettes financières	- 87 900 642,06	- 87 900 642,06	- 54 020 779,20	- 54 020 779,20
Dettes d'exploitation	- 18 703 017,29	- 18 703 017,29	- 11 509 498,51	- 11 509 498,51
Dettes diverses	- 12 635 444,69	- 12 635 444,69	- 11 320 302,96	- 11 320 302,96
TOTAL 4 (PASSIFS D'EXPLOITATION)	- 119 332 059,04	- 119 332 059,04	- 76 904 535,67	- 76 904 535,67
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance		+		+
Produits constatés d'avance	- 250 524,41	- 250 524,41	- 94 741,94	- 94 741,94
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 409 238,11	+ 409 238,11		
TOTAL 5 (COMPTES DE RÉGULARISATION)	158 713,70	158 713,70	- 94 741,94	- 94 741,94
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	441 213 520,27		428 202 578,32	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		531 888 670,90		503 653 414,59

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	01-janv-17 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31-déc-17 Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	176 026 806,00		8 639 910,00	184 666 716,00
Capital en cours de souscription				
Capital retraits de parts			- 1 853 442,00	- 1 853 442,00
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission ou de fusion	268 248 029,39		14 556 174,70	282 804 204,09
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 15 735 765,89		- 7 114 648,01	- 22 850 413,90
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	160 749,73			160 749,73
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 3 245 045,05		- 740 226,74	- 3 985 271,79
Réserves				
Report à nouveau	3 150 752,97	- 402 948,83	- 1 557 634,09	1 190 170,05
Résultat de l'exercice	22 607 091,17	- 22 607 091,17	24 057 167,36	24 057 167,36
Acomptes sur distribution	- 23 010 040,00	23 010 040,00	- 22 976 359,27	- 22 976 359,27
TOTAL GÉNÉRAL	428 202 578,32	0,00	13 010 941,95	441 213 520,27

Compte de résultat (produits et charges H.T.) - 1/2

PRODUITS ET CHARGES (HORS TAXES)	31-déc-17	31-déc-16
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	36 107 855,64	36 400 409,75
Charges facturées	10 005 901,22	10 117 967,81
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	499 954,02	676 335,92
Reprises de provisions pour gros entretiens	1 849 010,27	4 976 629,85
Transferts de charges immobilières		
TOTAL 1 : PRODUITS IMMOBILIERS	48 462 721,15	52 171 343,33
Charges de l'activité immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 005 901,22	10 117 967,81
Travaux de gros entretiens	1 444 255,32	4 976 629,85
Charges d'entretien du patrimoine locatif	579 621,84	807 458,33
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 935 860,99	3 406 472,49
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	4 087 453,02	4 583 630 ,82
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL 2 CHARGES IMMOBILIÈRES	19 053 092,39	23 892 159,30
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (1 - 2)	29 409 628,76	28 279 184,03
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0,00	106 335,04
Transferts de charges d'exploitation	7 259 163,04	3 086 226,00
Reprises de provisions pour créances douteuses	514 379,41	251 101,40
TOTAL 1 : PRODUITS D'EXPLOITATION	7 773 542,45	3 443 662,44
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	3 585 173,32	3 671 674,05
Charges d'exploitation de la société	5 918 435,63	4 541 295,21
Diverses charges d'exploitation	2 996 057,74	310 378,52
Dotations aux amortissement d'exploitation	26 991,39	0,00
Dotations aux provisions d'exploitation	39 000,00	53 955,00
Dépréciation des créances douteuses	522 927,84	460 151,13
TOTAL 2 : CHARGES D'EXPLOITATION	13 088 585,92	9 037 453,91
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (1 - 2)	- 5 315 043,47	- 5 593 791,47

Compte de résultat (produits et charges H.T.) - 2/2

PRODUITS ET CHARGES (HORS TAXES)	31-déc-17	31-déc-16
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérts des comptes courants		
Autres produits financiers	1 093,39	6 600,18
Reprise de provisions sur charges financières		
TOTAL 1 : PRODUITS FINANCIERS	1 093,39	6 600,18
Charges financières		
Charges d'intérts des emprunts		
Charges d'intérts des comptes courants		
Autres charges financières	16 171,39	47 878,44
Dépréciations		
TOTAL 2 : CHARGES FINANCIÈRES	16 171,39	47 878,44
RÉSULTAT FINANCIER C = 1 - 2	- 15 078,00	- 41 278,26
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	26 481,04	107 471,74
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL 1 : PRODUITS EXCEPTIONNELS	26 481,04	107 471,74
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	48 820,97	144 494,87
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL 2 : CHARGES EXCEPTIONNELLES	48 820,97	144 494,87
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D - 1 + 2	- 22 339,93	- 37 023,13
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	24 057 167,36	22 607 091,17

Engagements Hors-Bilan

	31-déc-17	31-déc-16
DETTES GARANTIES		
Engagements donnés		
Engagements de vente d'immeuble		883 300
Engagements d'achats d'immeubles		
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions		
Engagements sur immeubles acquis en VEFA *		
Garanties données**	85 146 800	45 675 600
TOTAL	85 146 800	46 558 900
Engagements reçus		
Cautions reçues des locataires	2 186 192	1 781 352
Garanties bancaires***		
Facilité de caisse banque Palatine****	10 000 000	10 000 000
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	12 186 192	11 781 352

*VEFA : vente en l'état futur d'achèvement - **Garanties liées aux emprunts (hypothèques...)

Emprunt LCL Puteaux : 28 425 600 € - Emprunt SAAR Neuilly & Montigny : 17 250 000 €

Emprunt Bayern LB Paris Artois/Sébastopol/Calais, Boulogne Galliéni : 28 098 200 €

Emprunt Palatine Bagnolet : 11 373 000 €

Garantie bancaire - *Facilité de caisse non utilisée au 31/12/2017

RÉSOLUTIONS D'ORDRE ORDINAIRE

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions réglementées visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier,
 - approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2017,
 - approuve toutes les opérations traduites par ces comptes, notamment celles faisant l'objet du rapport spécial sur les conventions,
 - approuve les comptes annuels au 31 décembre 2017 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat de **24 057 167,36 €**, donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, sur le bénéfice net distribuable, c'est-à-dire :

– bénéfice de l'exercice	24 057 167,36 €
– report à nouveau antérieur	2 747 804,14 €
– impact changement de méthode plan comptable	- 1 557 634,09 €
soit,	25 247 337,41 €

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : **22 976 359,27 €**
- d'affecter au report à nouveau : **2 270 978,14 €**

Troisième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2017 respectivement à **53 888 670,90 €** et à **650 586 423,52 €**.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, autorise cette dernière à procéder, lors du versement du 4^e acompte sur le résultat de l'exercice 2018, qui sera versé en janvier 2019, à la distribution totale ou partielle des réserves distribuables au titre des «*plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs*» existantes au 31 décembre 2018, à la condition que le montant de la réserve susvisée, arrêtée au 31 décembre 2018 soit au moins égal au montant global de la distribution ainsi envisagée.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant inchangé de 12 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2018 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

Sixième résolution

L'assemblée générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler trois postes au sein du Conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans, les 3 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi :

- AAAZ SCI - représentée par Monsieur Fabrice BLANC
- AVIVA VIE - représentée par Monsieur POZZO DI BORGIO
- AXA France - représentée par Monsieur Arnaud LEHUEDE
- Monsieur Arnaud BARLET
- BPJC - représentée par Monsieur Jean - Jacques BONFIL - PRAIRE
- Monsieur Bertrand FAVIER
- Monsieur Jérôme LEFEBVRE
- Madame Dany PONTABRY
- Monsieur Alain POUCH

Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.





ANNEXE
COMPTABLE

PF GRAND PARIS

I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Réouverture du capital au 01/10/2017, SCPI désormais à capital variable.
- Acquisition de quatre immeubles en 2017 pour un montant total de **60 115 133 €**.
- Poursuite des cessions d'immeubles également en 2017 pour un prix de vente global de **8 301 182 €** avec une plus-value nette de **726 815 €**.

Au 31 décembre 2017 :

- L'État du patrimoine de la société PF GRAND PARIS fait apparaître une valeur bilantielle totale de **441 213 520 €** et une valeur estimée totale de **531 888 671 €**.
- Le bénéfice s'établit à **24 057 167 €**, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de **20,00 €**.
- Le capital social s'élève à **182 813 274 €**, divisé en 1 194 858 parts de **153 €** chacune.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les nouvelles dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation. Les documents de synthèse comprennent l'« État du patrimoine », le tableau de « variation des capitaux propres », un « état hors bilan », le « Compte de résultat » et l'« Annexe ».

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

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

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

La première application, au 1^{er} janvier 2017, du règlement ANC n° 2016-03 constitue un changement de méthode comptable.

Les principaux changements concernent notamment :

- le remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) par la Provision pour Gros Entretien (PGE) ;
- des précisions apportées dans le cadre du traitement comptable des titres de participation contrôlés et non contrôlés ;
- la comptabilisation des coûts de remplacement ou de renouvellement d'un actif ;
- une nouvelle présentation du Compte de résultat avec une nouvelle définition du Résultat de l'activité immobilière, ainsi qu'un nouveau format de l'Etat du patrimoine.

À titre d'exemple, il convient de citer les intérêts d'emprunt immobiliers qui sont désormais rattachés dans le Compte de résultat à la section Autres charges immobilières.

Afin de faciliter la comparaison des états financiers, il a été décidé de présenter les comptes de l'exercice précédent selon les nouvelles dispositions comptables.

Le seul effet sur les capitaux propres d'ouverture concerne le remplacement de la Provision pour Grosses Réparations au profit d'une nouvelle Provision pour Gros Entretien (PGE) :

- provision pour grosses réparations comptabilisée au 31/12/2016 : **3 667 608 €** ;
- provision pour gros entretien calculée au 31/12/2016 : **5 225 242 €** ;
- soit un impact négatif sur le report à nouveau de : **- 1 557 634 €** au 01/01/2017.

PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

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

Immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

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

Valeurs estimées des immobilisations locatives

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

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

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

La Société CREDIT FONCIER EXPERTISE a procédé sur cet exercice à 108 actualisations, 3 premières expertises, 2 immeubles acquis en 2017 conservés au prix d'acquisition et 10 révisions quinquennales.

Valeur patrimoniale de la société (en €)

Patrimoine (en €)	GLOBAL	PAR PART
Valeur comptable	538 711 519	450,86
Valeur vénale/expertise	623 095 000	521,48
Valeur de réalisation	531 888 671	445,15
Valeur de reconstitution*	650 586 424	544,49

*Droits de mutation calculés par l'expert immobilier à un taux moyen de 7,14 % sur 2017 et 7,13 % sur 2016.

Plan d'entretien des immeubles locatifs (Provision pour Gros entretien)

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

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

III - TABLEAUX CHIFFRES (en Euros)

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains et constructions locatives	Valeurs 2017		Valeurs 2016	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Droits réels	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	508 162 425	570 819 265	457 572 019	508 412 156
Locaux industriels et entrepôts				
Locaux commerciaux	14 270 284	33 223 000	14 371 088	32 620 000
Locaux d'activités	14 666 075	17 440 000	14 695 821	17 390 000
Immobilisations en cours				
Bureaux	1 612 735	1 612 735	1 609 975	1 609 975
Participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL	538 711 519	623 095 000	488 248 903	560 032 131

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

Droits réels, concessions

Néant

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

Provision des créances Locataires

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

Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % de la créance HT.

Gestion locative

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

Commission de pilotage de la réalisation des travaux

Conformément à l'article 20 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de pilotage de la réalisation des travaux de 3 % HT maximum du montant des travaux réalisés. Cette commission est comptabilisée à l'actif ou en PGE selon la nature des travaux.

Prélèvements sur prime d'émission

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

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

Immeubles

Ventilation par nature - Valeur Brute	Montants au 01/01/2017	Acquisitions	Cessions, transferts ou sorties d'actif *	Montants au 31/12/2017
Terrains nus	4 022 277			4 022 277
Terrains et constructions	479 764 157	58 024 881	7 565 025	530 224 013
Construction et sol d'autrui	2 852 494			2 852 494
Immobilisations en cours de construction	1 609 975	2 760		1 612 735
Autres				
TOTAL	488 248 903	58 027 641	7 565 025	538 711 519

*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.

Etat des provisions pour gros entretien

	Montant au 31/12/2016	Impact changement de méthode	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice *	Montant au 31/12/2017
Provisions pour gros entretiens	3 667 608	1 557 634	2 935 861	1 869 434	6 291 669
TOTAL	3 667 608	1 557 634	2 935 861	1 869 434	6 291 669

À titre d'information la dotation pour grosses réparations 2017, calculée selon la méthode de l'exercice précédent aurait été de 3 759 691 €.

	Dotation			Reprise		
	Montant provision 01/01/2017	Achats d'immeuble	Patrimoine Existant au 01/01/N	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01	Montant provision au 31/12/2017
DEPENSES N+1	3 207 679	33 500	2 902 361	- 20 423	- 1 036 488	5 086 629
DEPENSES N+2	919 582				- 250 542	669 040
DEPENSES N+3	592 559				- 247 559	345 000
DEPENSES N+4	297 876				- 167 876	130 000
DEPENSES N+5	207 545				- 146 545	61 000
TOTAL	5 225 242	33 500	2 902 361	- 20 423	- 1 849 010	6 291 669

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Immobilisations financières autres que les titres de participation. Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.

CRÉANCES

Créances locataires et comptes rattachés

	2017	2016
Solde locataires débiteurs	3 180 724	2 400 439
Dont locataires douteux*	1 664 758	1 264 752
Factures à établir	2 667 552	999 200
Provisions sur charges	153 892	44 633
TOTAL	6 002 168	3 444 272

* Soit une base HT de 1 036 290 € provisionnée après déduction des dépôts de garantie à hauteur de 893 824 €.

AUTRES CRÉANCES

	2017	2016
Créances fiscales et sociales	716 573	214 980
Associés : opérations en capital	7 499	
Fournisseurs débiteurs*	260 618	7 217
Débiteurs divers	515 855	723 832
Provisions sur charges versées aux syndicats	14 498 757	12 608 205
TOTAL	15 999 302	13 554 234

Dont 231 096 de séquestres liés aux acquisitions (cf. contrepartie en dettes sur immobilisation).

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

À fin d'année 2017, il n'existe pas de valeurs mobilières de placement.

Autres disponibilités

Seuls 421K€ sont placés en dépôts à terme, auprès de la banque Société Générale à fin 2017.

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant au 01/01/17	Variation de l'exercice	Dotations CAR de l'exercice	Montant au 31/12/17
Charges à répartir		436 230	26 991	409 238
TOTAL		436 230	26 991	409 238

Elles concernent les frais d'hypothèque et de notaires relatifs aux emprunts qui sont étalés sur la durée des emprunts.

Produits constatés d'avance

Eléments	2017	2016
Produits afférents aux loyers	250 524	94 742
TOTAL	250 524	94 742

PROVISIONS

	Montant au 01/01/17	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/17
Provisions pour dépréciation des comptes locataires *	885 275	522 928	514 379	893 824
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers				
Provisions pour risques et charges **	53 955	39 000		92 955
TOTAL	939 230	561 928	514 379	986 779

* Principales dotations : 111 526 € pour Holding Financière 1; 82 698 € pour MCA Bureautique, 36 158 € pour Atnet Planet et 38 754 € pour Boulangerie de la commune. Principales reprises : 67 306 € Sapiens suite à un jugement favorable, 249 271 € de créances irrécouvrables et quelques règlements locataires dont Actéo pour 48 855 €.

** La dotation couvre deux risques, l'un de 27 000 € sur locataire Carlo Gavazzi et l'autre de 12 000 € sur locataire Oxial.

DETTES

Dettes financières

	2017	2016
Emprunts bancaires et intérêts courus	79 222 162	41 723 696
Dépôts de garantie reçus des locataires	8 666 551	7 626 465
Soldes créditeurs de banques et agios à payer	11 929	4 670 618
TOTAL	87 900 642	54 020 779

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables*	300 000	1 200 000	12 975 000	14 475 000
Emprunts « in fine »			37 633 000	37 633 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables		26 880 000		26 880 000
Emprunts « in fine »**				
TOTAL	300 000	28 080 000	50 608 000	78 988 000

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice N	Exercice N-1
Emprunts immobiliers	78 988 000	41 655 000
Autres emprunts	-	-

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

Détail des emprunts à taux fixe

Date	Organisme prêteur	Immeuble financé	Montant	Taux	Durée
Mar-16	SAAR	Neuilly/Montigny	14 475 000	1,62%	7 ans
Juil -17	BAYERN Ib	Paris Artois,Sébastopol,Calais/Boulogne,	26 260 000	2,16%	7 ans
Nov-17	PALATINE	Bagnolet	11 373 000	1,40%	7 ans
TOTAL			52 108 000		

Dettes d'exploitation

	2017	2016
Comptes locataires créditeurs	4 880 850	2 941 373
Locataires, provisions sur charges reçues	10 945 163	7 402 468
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	2 877 004	1 165 658
TOTAL	18 703 017	11 509 499

Dettes diverses

	2017	2016
Dettes fiscales et sociales	1 683 639	1 500 438
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés *	466 811	244 193
Associés dividendes à payer	7 312 920	6 620 648
Créditeurs divers	3 172 074	2 955 024
TOTAL	12 635 445	11 320 303

Dont 231 096 de séquestres liés aux acquisitions (cf. contrepartie en débiteurs divers)

CAPITAUX PROPRES

Capital souscrit

Réouverture du capital au 01/10/2017 avec un prix de la part à 469 € dont 153 € de valeur nominale.

Le capital s'élève à 184 666 716 € dont 56 470 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 8 639 910 €.

Capital retraités des parts

Le montant des retraits s'élève à 1 853 442 € à fin décembre 2017 soit 12114 parts en retrait sur l'exercice.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

Prime d'émission - Prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/17	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/17
Prime d'émission brute	129 723 570	17 844 520	147 568 090
Prime d'émission retrait de parts		- 3 288 345	- 3 288 345
Prime d'émission	129 723 570	14 556 175	144 279 745
Prélèvements sur prime d'émission			
- Frais d'acquisition des immeubles	10 648 713	4 088 180*	14 736 893
- Tva non récupérable sur acquisition d'immeubles	- 29 132		- 29 132
Prélèvement sur Acquisition d'Immeubles	10 619 582	4 088 180	14 707 762
Prélèvement sur Cion Souscriptions		3 019 451	3 019 451
Autres prélèvements		7 017	7 017
Total des prélèvements	10 619 582	7 114 648	17 734 229
Prime d'émission nette	119 103 989	7 441 527	126 545 516
Prime de fusion nette	133 408 275		133 408 275
TOTAL	252 512 264	7 441 527	259 953 790

* Immeubles PRE ST GERVAIS Yvoire, FONTENAY/BOIS Pablo Picasso, BAGNOLET Sadi Carnot et LE BOURGET.

Prime de fusion

Il s'agit de la prime constatée lors de l'absorption de la SCPI PF2 par la SCPI PF1. Ce montant est sans changement par rapport au 31/12/2012.

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

Les résultats sur cessions d'immeubles cumulés au 31 décembre 2017 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins-value nette globale de 2 518 230 € dont une plus-value nette de 726 815 € sur l'exercice :

Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 1 487 465 €.

Immeubles	Valeur nette comptable	Prix de cession*	Impôt	+ Value	- Value
NICE CASSIN Burosud	851 945	1 167 005	7 822	307 237	
VILLENEUVE D'ASCQ	1 375 895	2 925 000		1 549 105	
TOULOUSE Buropolis	141 232	107 250			33 982
VALBONNE Espace Beethoven	526 372	364 114	135		162 393
VALBONNE Espace Beethoven	141 727	162 435		20 708	
ROISSY Belle Etoile	338 223	341 250		3 027	
BOIS GUILLAUME	448 730	283 725			165 005
VALBONNE Sophia	422 125	438 750		16 625	
GENNEVILLIERS Gallieni	30 725			- 30 725	
ROISSY les Reflets	497 601	497 104			498
COURCOURONNES Briard	2 550 000	1 706 250			843 750
AIX-LES-MILLES Wagner	139 646	166 925	348	26 931	
EVRY les Epinettes	58 200	82 875	1 036	23 639	
FONTENAY LE FLEURY	42 604	58 500		15 896	
	7 565 025	8 301 182	9 342	1 932 443	1 205 628
Plus-value nette de l'exercice					726 815

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

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'assemblée Générale qui s'est tenue le 20 juin 2017 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2016 de 22 607 091 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 23 010 040 € et de prélever le solde, soit 402 949 € sur le report à nouveau.



COMPTE DE RÉSULTAT

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	2017	2016
Charges diverses, fournitures et services	2 426 655	1 914 172
Taxes locatives (TOM, ...)	723 982	767 564
Total charges locatives	3 150 637	2 681 736
Travaux, entretien courant	1 354 316	1 541 632
Assurances	95 112	188 354
Taxes foncières	3 777 831	4 206 321
Taxes sur les bureaux en IDF	1 120 789	923 781
Frais de procédures	29 158	32 570
Commissions et honoraires	478 060	543 574
Total charges immobilières	6 855 264	7 436 232
TOTAL	10 005 901	10 117 968

Autres charges immobilières

	2017	2016
Charges de copropriétés	1 364 271	1 441 473
Honoraires NR (syndic, gestion d'immeubles, huissiers, avocats,...)	365 829	116 406
Impôts locaux	1 099 684	1 779 822
Intérêts d'emprunts*	1 257 243	926 001
Autres (Assurances, honoraires divers, audit énergétiques ...)*	425	319 928
TOTAL	4 087 453	4 583 630

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

Charges d'exploitation

	2017	2016
Rémunération de la gérance	3 585 173	3 671 674
Commissions de la société de gestion	3 585 173	3 671 674
Frais dépositaire	65 011	52 391
Honoraires Commissaire aux comptes*	39 500	39 400
Honoraires d'expertise des immeubles	62 936	69 138
Honoraires recherche locataire	542 081	290 201
Honoraires divers**	977 106	811 212
Publicité et publication	106 561	101 130
Frais de PTT	53 805	30 513
Services bancaires**	80 730	155 568
C.E.T. (CVAE)	355 971	345 760
TVA non récupérable	66 844	106 745
Droits d'enregistrement**	3 559 123	2 529 552
Autres	8 766	9 686
Charges d'exploitation de la société	5 918 436	4 541 296
Rémunération conseil de surveillance	12 000	12 000
Pertes sur créances irrécouvrables	256 321	73 270
Commissions de souscription	2 514 886	
Commissions d'arbitrage	212 851	225 108
Diverses charges d'exploitation	2 996 058	310 379
TOTAL	12 499 667	8 523 348

*Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes
**Dont 6 603 066 € 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 9,50 % HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.

Produits annexes

	2017	2016
Charges forfaitaires	356 322	342 682
Remise en état facturées (départ locataires) *	141 402	242 522
Etat des lieux facturés	330	4 162
Divers Facturations	1 900	86 970
TOTAL	499 954	676 336

* Dont 110 471 € neutralisé dans le compte de charges 604 600.

Transfert de charges d'exploitation

	2017
Commissions de souscriptions*	2 514 886
Frais d'acquisition immeubles*	4 088 180
Divers*	7 017
Frais relatifs aux emprunts	436 230
Commission sur arbitrage	212 851
TOTAL	7 259 163

* Intégralement prélevés sur la prime d'émission.

Charges et produits Financiers

Eléments	Charges	Produits
Intérêts		
Agios bancaires	16 171	
Revenus dépôts à terme et certificats de dépôt, divers ...		1 093
TOTAL	16 171	1 093

Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
Locataires et dépôt de garantie		25 988
Apurement comptes de tiers (fournisseurs, syndics...)	27 510	
Procédures locatives	18 893	
Divers et rompus	2 418	493
TOTAL	48 821	26 481

IV - INFORMATIONS DIVERSES (en Euros)

Produits à recevoir

	2017	2016
Locataires et comptes rattachés*	2 667 552	999 200
Autres créance d'exploitation		0
Disponibilités	14	
TOTAL	2 667 566	999 200

* Essentiellement lié à des charges à refacturer.

Charges à payer

	2017	2016
Intérêts courus sur emprunts	234 162	68 696
Services bancaires	11 929	7 729
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	871 645	1 500 110
Charges immobilières	2 763 409	2 610 903
Frais d'Assemblée Générale	92 376	79 200
Divers	5 076	
CVAE		
TVA non récupérable		
Jetons de présence, divers...	12 000	12 000
TOTAL	3 990 597	4 278 638



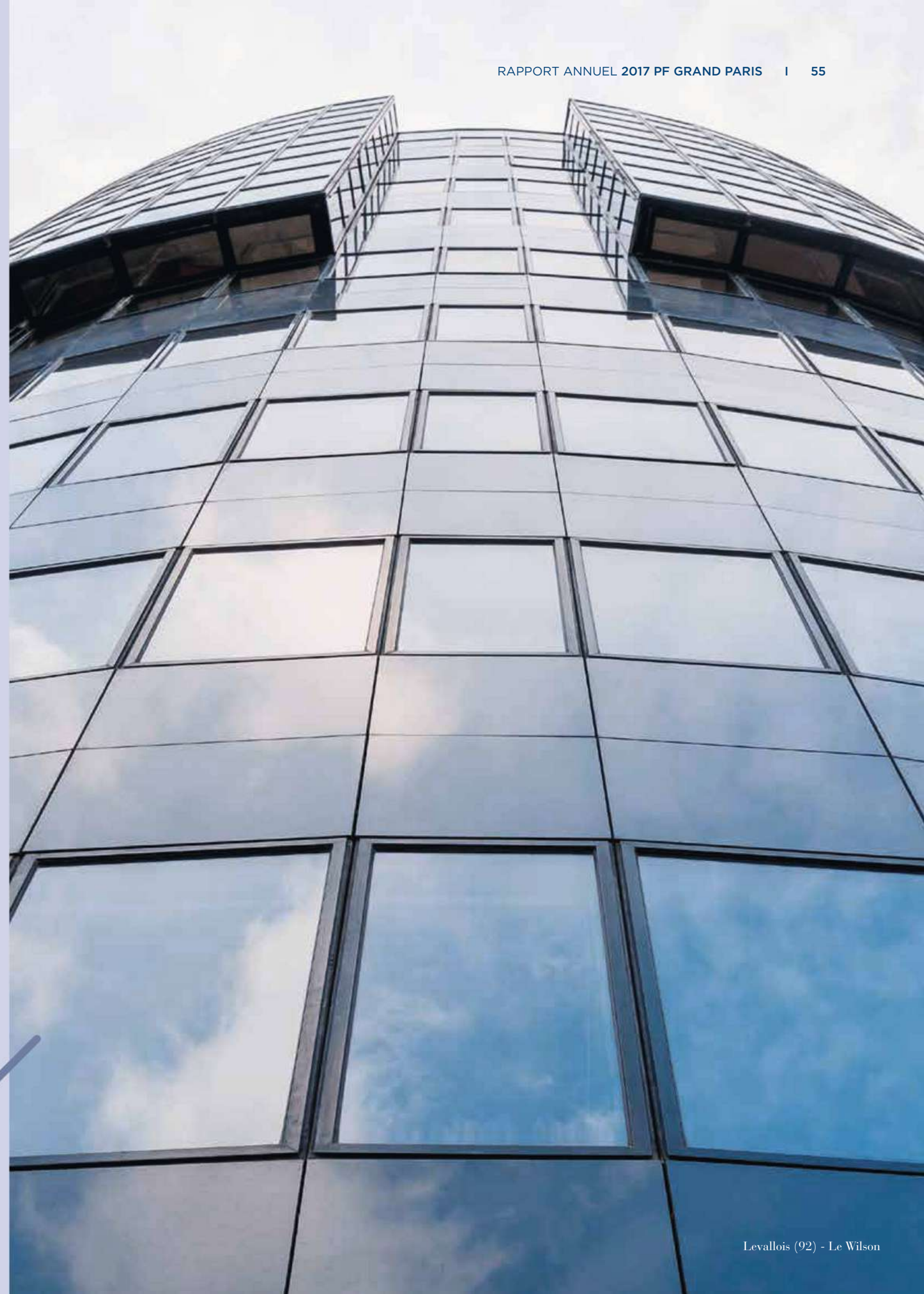
Châtillon (92) - Technosud



Fontenay-sous-Bois (94) - Technipole

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m²	Prix de revient 31/12/2016	Immeubles au 31/12/2017	Agencements 31/12/2017	Prix de revient 31/12/2017
COMMERCE						
PARIS						
PARIS/BALARD	1995	701	3 350 000,00 €	3 350 000,00 €	0,00 €	3 350 000,00 €
PARIS/BEAUSEJOUR	1969	193	108 745,85 €	107 556,75 €	1189,10 €	108 745,85 €
PARIS/BELLEVILLE	1979	381	791 699,72 €	791 699,72 €	0,00 €	791 699,72 €
PARIS/DAMREMONT	1969	76	38 950,72 €	38 950,72 €	0,00 €	38 950,72 €
PARIS/DOBASLE	1973	145	71 110,50 €	70 897,07 €	213,43 €	71 110,50 €
PARIS/ENTREP. 54	1976	457	820 280,64 €	820 280,64 €	0,00 €	820 280,64 €
PARIS/ENTREPRE. 61	1970	281	1 250 000,00 €	1 234 104,03 €	15 895,97 €	1 250 000,00 €
PARIS/MONTPARNASSE	1970	474	1 550 000,00 €	1 548 746,87 €	1 253,13 €	1 550 000,00 €
PARIS/PH. AUGUSTE	1968	4 325	846 275,58 €	811 791,02 €	34 484,56 €	846 275,58 €
PARIS/THEATRE	1967	78	26 983,48 €	26 983,48 €	0,00 €	26 983,48 €
RÉGION PARISIENNE						
DRANCY	1983	1 232	2 125 211,45 €	2 116 064,51 €	9 146,94 €	2 125 211,45 €
EVRY/Communes/Epinettes	1981	307	402 413,59 €	331 384,05 €	12 829,53 €	344 213,58 €
EVRY/Communes/Rochefort	1981	101		0,00 €	0,00 €	
EVRY/Communes/Oree du bois	1981	124		0,00 €	0,00 €	
FONTENAY LE FLEURY	1983	275	358 809,14 €	316 205,06 €	0,00 €	316 205,06 €
RAMBOUILLET/Gal. Comm.	1984	1 359	1 554 027,77 €	1 406 885,19 €	147 142,58 €	1 554 027,77 €
VINCENNES	1979	228	411 818,08 €	411 818,08 €	0,00 €	411 818,08 €
PROVINCE						
MERIGNAC/ARES	1985	595	664 761,08 €	664 761,08 €	0,00 €	664 761,08 €
ACTIVITÉ						
PARIS						
PARIS/BAGNOLET	1980	2 771	2 353 383,64 €	1 678 442,70 €	674 940,94 €	2 353 383,64 €
RÉGION PARISIENNE						
GONESSE	1988	163	303 570,72 €	301 827,99 €	1 742,73 €	303 570,72 €
IVRY/MICHELET	1986	9 047	7 581 667,37 €	7 480 439,30 €	102 206,57 €	7 582 645,87 €
PROVINCE						
BORDEAUX/Innolac/JEANNENEY	1987	3 726	2 270 653,56 €	2 068 079,54 €	202 574,02 €	2 270 653,56 €
ST MARTIN/ACTIALP/TOUR 27	1988	3 482	2 155 820,78 €	2 079 500,62 €	76 320,16 €	2 155 820,78 €
TOTAL GÉNÉRAL		269 739	488 248 903 €	508 023 047,26 €	30 688 471,42 €	538 711 518,68 €

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.





PERIAL

ASSET MANAGEMENT

S.A. au capital de 495 840 €

9, rue Jadin - 75017 Paris

Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00 - Fax : +33 (0)1 42 25 55 00

www.perial.com

Agrément AMF N° GP 07000034

Certification ISO 90011100 - N°2001/15764C

