

# BULLETIN

## 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

### 2022

JUILLET  
2022

# Pf GRAND PARIS



# PERIAL

ASSET MANAGEMENT

## BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PF GRAND PARIS

n°2022-06 - 1<sup>er</sup> semestre 2022 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022

**Avertissements :** Comme tout placement immobilier, l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. PERIAL AM ne garantit pas le rachat des parts. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Distribution 2022 (données PERIAL au 30/06/2022 - susceptibles d'évoluer)

Paiement 25/04/2022	Paiement 25/07/2022	Paiement 25/10/2022	Paiement 25/01/2023	Fourchette de distribution 2022 <b>prévisionnelle</b> 22,50 € - 23,50 € / part soit un taux de distribution compris entre 4,15 % et 4,30 %	Pour rappel, le taux de distribution 2021 s'élevait à 4,42 % soit un dividende net de 23,50 € / part
4,60 € / part	5,50 € / part	- € / part	- € / part		
dont revenus financiers : 0,26 € *	dont revenus financiers : 0,59 € *	dont revenus financiers : - € *	dont revenus financiers : - € *		
<b>1<sup>er</sup> acompte</b>	<b>2<sup>e</sup> acompte</b>	<b>3<sup>e</sup> acompte</b>	<b>4<sup>e</sup> acompte</b>		

\* Montants arrondis. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

### Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité (données PERIAL au 31/12/2021 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	5 ANS	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
<b>TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**</b>	7,76 %	5,00 %	7,49 %	9,47 %

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

### Chiffres clés (données PERIAL au 30/06/2022 - susceptibles d'évoluer)

**21 129**  
ASSOCIÉS

**111**  
IMMEUBLES

**426**  
BAUX

**294 163M<sup>2</sup>**  
SURFACES LEVÉES

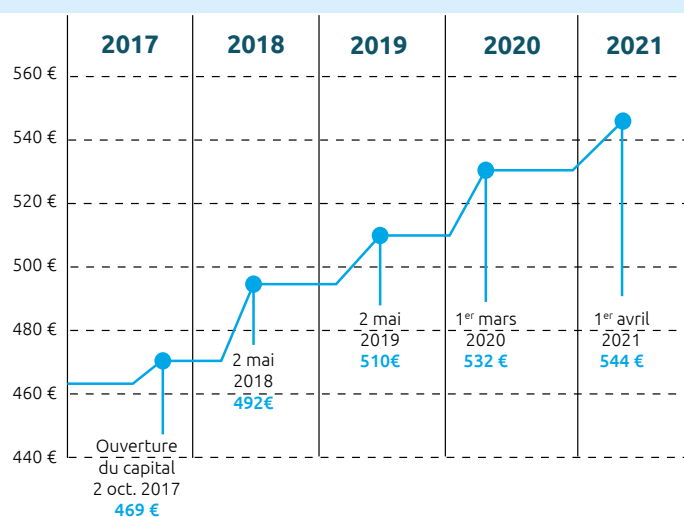
**1,20 M€**  
DE CAPITALISATION



**RENDEZ-VOUS DANS VOTRE  
ESPACE PRIVÉ ET  
SUR PERIAL.COM POUR  
DÉCOUVRIR LE RAPPORT  
EXTRA FINANCIER 2021  
DE PF GRAND PARIS !**



### Évolution du prix de part de PF GRAND PARIS



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

# LE MOT DU GÉRANT

Dans le cadre de la labélisation ISR de PF Grand Paris, nos équipes ont publié au mois de juin le nouveau Rapport extra-financier de la SCPI. Disponible dans votre Espace privé et sur le site [perial.com](http://perial.com), vous y découvrirez le suivi des performances Environnementales Sociétales et de Gouvernance (ESG) des immeubles du patrimoine, ainsi que des explications relatives à notre démarche d'amélioration de la biodiversité autour des immeubles. Pour suivre avec rigueur ces évolutions, nos équipes ont défini un indicateur alliant les enjeux environnementaux et sociaux, qui permet de mesurer l'amélioration de la biodiversité locale sur son parc : le Coefficient Socio-écologique Surfaccique (C2S). Une innovation « made by » PERIAL Asset Management qui s'inscrit dans notre démarche pionnière sur ces enjeux.

Les plus de 78 M€ de collecte brute du premier semestre doivent permettre aux équipes de PERIAL AM de continuer à investir dans les immeubles situés dans le 1<sup>er</sup> marché tertiaire européen. Ce trimestre, la SCPI a notamment investi dans l'immeuble de bureaux « Visio Défense » à La Défense (92). L'immeuble dé-

veloppe une surface de 5 543 m<sup>2</sup> et a bénéficié d'une restructuration totale en 2019, juste avant l'installation du locataire WeWork, acteur de référence du coworking, dans le cadre d'un bail longue durée de douze ans. Le volume d'actifs sous gestion de PF Grand Paris s'élève désormais à près de 1,2 Mds d'€. Une taille qui permet à la SCPI de bénéficier d'une bonne mutualisation de son risque locatif. Dans le contexte actuel, les SCPI en général ont également l'avantage de pouvoir adapter le prix des loyers de leurs immeubles en fonction d'indices de référence qui servent de boucliers face à l'inflation.

Nous avons fixé un acompte de dividende à 5,50€ par part au second trimestre, en augmentation par rapport aux 4,75€ distribués au 1<sup>er</sup> trimestre. Nous confirmons également la fourchette prévisionnelle de dividendes 2022 de PF Grand Paris entre 22,50€ et 23,50€ par part.

Enfin, PF Grand Paris a tenu le 21 juin sa première Assemblée générale physique depuis deux ans. L'année dernière et la précédente en

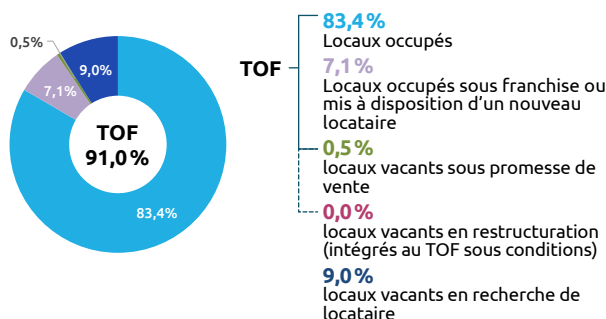
effet, la crise sanitaire nous avait empêché de nous rassembler. A cette occasion, l'ensemble des résolutions que nous avons soumises à votre vote ont été adoptées à la majorité (voir le détail des votes par ailleurs). Ces résultats sont le reflet de la confiance que vous nous accordez et nous vous en remercions. En adoptant la résolution ordinaire 1.7, vous nous permettez notamment de redistribuer les plus-values éventuelles réalisées au moment des arbitrages de la SCPI. Cette modernisation des statuts répond à la valorisation immobilière potentielle induite par le projet du Grand Paris. Elle doit nous permettre de prolonger la belle dynamique de PF Grand Paris dont le TRI à 5 ans s'élève, à la fin de l'année 2021, à 7,76% et même à 9,47% depuis l'origine de la SCPI.

**Laurent Boissin**  
Gérant de PF Grand Paris

Les performances du passé ne préjugent pas des performances du futur.

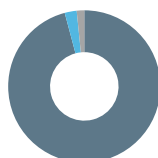
## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

### Taux d'occupation financier au 30/06/2022



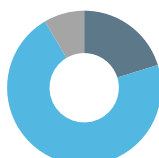
### Composition du patrimoine

#### Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



95,9% Bureaux  
2,5% Commerces  
1,6% Activités

#### Répartition géographique (en valeur d'expertise)



71,3% région Parisienne  
20,2% Paris  
8,5% régions

### Top 5 des immeubles\*

(immeubles représentant la valeur la plus importante du patrimoine de la SCPI)

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
ARCUEIL (94) / LES PORTES D'ARCUEIL 1	Orange	8,4%
PARIS (75) / FAUBOURG ST HONORE	Herald	5,2%
PUTEAUX (92) / VISIO DEFENSE	WeWork	3,9%
VAL DE FONTENAY (94) / ESTEREL	RATP	3,8%
BOULOGNE (92) / GALLIENI	Yoplait	3,7%

TOP 5 : 24,9%

+20 : 41,7%

RESTE : 33,3%

### 5 principaux locataires\*

(immeubles représentant la valeur la plus importante du revenu locatif des fonds)

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
Orange	Télécommunications	7,4%
RATP	Transport de voyageurs	3,8%
WeWork	Coworking	3,7%
SIEMENS	Équipements électroniques et électrotechniques	2,4%
GIE AXA France	Autres activités de soutien aux entreprises	2,0%

TOP 5 : 19,2%

+20 : 23,2%

RESTE : 57,6%

\* En % de la VVHD

Les acquisitions présentées sont des investissements déjà réalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs.

## Évolution des loyers et du taux d'occupation financier moyen

	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2021	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2021	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2022
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	25 613 896 €	24 390 970 €	31 112 957 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER *	86,1 %	87,6 %	91,0 %

\* Rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué.

## Activité locative du semestre



12 RELOCATIONS  
3 987 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS  
847 K€



19 LIBÉRATIONS  
8 587 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS  
1,6 M€



0 LIVRAISON  
- M<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DE LA LIVRAISON  
- €

## Durée ferme moyenne des baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

426 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

3,5 ANS

## En détail

(ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du semestre en cours)

### 2 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 12 RELOCATIONS

#### TOULOUSE/CENTRAL PARC (31)

LA POSTE - 1 163 M<sup>2</sup> - 195 K€ HT HC

#### SÈVRES/TROYON (92)

LE MONDE À LA CARTE - 493 M<sup>2</sup> -  
121 K€ HT HC

### 3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 19 LIBÉRATIONS

#### IVRY/MICHELET (94)

RATP - 2 592 M<sup>2</sup> - 222 K€ HT HC

#### RUEIL MALMAISON/BELIN (92)

REYNOLDS EUROPEAN - 735 M<sup>2</sup> -  
221 K€ HT HC

#### SÈVRES/LA CRISTALLERIE (92)

CIMPA - 877 M<sup>2</sup> - 184 K€ HT HC

## INFORMATIONS CLÉS

	31/12/2021	30/06/2022
CAPITAL NOMINAL	316 945 620 €	337 240 305 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	468 883 437 €	521 307 332 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	849 738 795 €	858 547 637 €
CAPITALISATION	1 126 917 760 €	1 199 076 640 €
NOMBRE DE PARTS	2 071 540	2 204 185

	EXERCICE 2020	EXERCICE 2021
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	821 589 943 €	965 632 249 €
PAR PART	469,16 €	466,22 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	1 002 374 256,28 €	1 181 552 652,02 €
PAR PART	572,39 €	570,47 €

## Niveau d'endettement

Le recours à l'endettement permet à la SCPI de bénéficier de « l'effet de levier » au moment de ses acquisitions, et donc d'améliorer la rentabilité générée par les immeubles qu'elle acquiert. Pour garantir la bonne gestion de la SCPI, ce ratio d'endettement est encadré et ne peut pas dépasser statutairement 40 % de la valeur globale des actifs qu'elle possède.

### TAUX D'ENDETTEMENT

18,3 %

### TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

1,9 %

### DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

4,5 ANS

Les acquisitions présentées sont des investissements déjà réalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs.

# ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



## ESTEREL

FONTENAY-SOUS-BOIS (94)

Surface : 9000 m<sup>2</sup> et 103 places de stationnement

Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 47 M€

**BREEM In Use niveau Very Good visé**

Locataire principal : Groupe RATP

Date d'acquisition : Mars 2022

**Le mot de Stéphane Collange -  
Directeur des Investissements :**

« Val-de-Fontenay est un quartier majeur de l'est parisien, véritable hub de transports du Grand Paris qui bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun (RER A et E, ligne 1, Tramway 1, ligne 15 du Grand Paris Express d'ici 2030) et d'une connexion à l'A86, l'A3 et l'A4. Cette opération sur un actif de qualité, bien localisé, associé à un locataire de premier ordre est l'illustration parfaite de la stratégie d'investissement de PERIAL Asset Management. La durée du bail assure la meilleure visibilité possible en termes de rendements potentiels et de valorisation de son parc. »



## 150 GALLIENI (2<sup>ème</sup> ÉTAGE)

BOULOGNE BILLANCOURT (92)

Surface : 400 m<sup>2</sup>

Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 2,7 M€

Locataire principal : Yoplait

Date d'acquisition : Mars 2022

**Le mot de Stéphane Collange -  
Directeur des Investissements :**

« Avec cette nouvelle acquisition, nous poursuivons la stratégie de PF Grand Paris de se positionner sur des immeubles situés au sein de marchés plébiscités par les locataires comme en l'espèce au centre-ville de Boulogne-Billancourt. »



## VISIO DÉFENSE

LA DÉFENSE (92)

Surface : 5 543 m<sup>2</sup> et 47 emplacements de parking

Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 47 M€

Locataire principal : WeWork

Date d'acquisition : Juin 2022

**Le mot de Stéphane Collange -  
Directeur des Investissements :**

« Avec cette nouvelle acquisition, PERIAL AM détient désormais plus de 75 000 m<sup>2</sup> au sein du quartier de la Défense. Nouvelle illustration de nos convictions sur le premier quartier d'affaires européen où nous privilégions les immeubles de qualité, conformes à notre stratégie en termes de critères ESG. Ce type d'actif est plébiscité par les utilisateurs en recherche d'une localisation stratégique tout en bénéficiant de prestations de qualité au service du bien-être de ses occupants. »

# VENTES DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
TOULOUSE (31) / BUROPOLIS Lot 269	209 m <sup>2</sup>	BUREAUX	130 000 €	mai-22
TOULOUSE (31) / BUROPOLIS Lot 270	192 m <sup>2</sup>	BUREAUX	142 600 €	mai-22
TOULOUSE (31) / BUROPOLIS Lot 272	224 m <sup>2</sup>	BUREAUX	145 600 €	mai-22
MERIGNAC (33) / KENNEDY	609 m <sup>2</sup>	TERRAIN	289 317 €	mars-22
TOULOUSE (31) / BUROPOLIS Lot 271	93 m <sup>2</sup>	BUREAUX	61 000 €	janv.-22
<b>5 ACTIFS</b>	<b>1 327 M<sup>2</sup></b>		<b>768 517 €</b>	

# SOUSCRIPTION

## Conditions



PRIX DE SOUSCRIPTION  
D'UNE PART  
**544,00 €**

NOMINAL  
**153,00 €**  
PRIME D'ÉMISSION  
**391,00 €**



MINIMUM DE PARTS  
À LA PREMIÈRE  
SOUSCRIPTION  
**10**



DATE D'OUVERTURE  
DE SOUSCRIPTION  
AU PUBLIC  
**2 oct. 2017**



VALEUR  
DE RETRAIT  
**492,32 €**

Le prix de souscription est fixé par la Société de Gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre +/- 10 % de la valeur de reconstitution de la société. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site [www.perial.com](http://www.perial.com) ou sur simple demande : PERIAL Asset Management • Service relations clientèle • tel : +33 (0)1 56 43 11 11

## Chiffres-clés du semestre

**143 743**  
PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE

**78 196 192 €**  
DE CAPITAUX COLLECTÉS

**21 992 679 €**  
NOMINAL

**56 203 513 €**  
PRIME D'ÉMISSION

**10 738**  
RETRAITS (PARTS)

**0**  
NOMBRE DE PART  
EN ATTENTE DE RETRAIT

## RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale mixte, ordinaire et extraordinaire, annuelle s'est tenue le 21 juin 2022. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel de la SCPI 2021 qui vous a été adressé par courrier ou par voie électronique. Il est également disponible sur le site [www.perial.com](http://www.perial.com) et dans votre espace privé : <https://compte.perial.com/login>. Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-dessous.

### Résolutions d'ordre ordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 1.1	821 844	99,102%
Résolution 1.2	822 731	99,209%
Résolution 1.3	820 327	98,919%
Résolution 1.4	820 014	98,882%
Résolution 1.5	790 014	95,264%
Résolution 1.7	812 997	98,035%

### Résolutions d'ordre extraordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 2.1	652 093	96,878%
Résolution 2.2	651 232	96,750%
Résolution 2.3	650 443	96,633%
Résolution 2.4	656 594	97,546%
Résolution 2.5	646 615	96,064%
Résolution 2.6	644 916	95,812%

### Résolution n°6 - Nomination des trois membres du Conseil de surveillance :

NOMS	VOIX	RÉSULTATS
SPIRICA représentée par Daniel COLLIGNON	319 763	réélu
Damien VANHOUTTE	290 155	réélu
Frederic CEZARD	241 025	élu

### A la suite de l'assemblée générale, les membres du conseil de surveillance ont élu le président et vice-président :

- **Présidente** : Valérie JACQUEMIN
- **Vice-Président** : Marc GENDRONNEAU

# L'INTÉGRALITÉ DE CES CONDITIONS FIGURE DANS LA NOTE D'INFORMATION DE PF GRAND PARIS.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

La SOCIÉTÉ est une société à capital variable. Le paiement de la souscription s'effectuera au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission. L'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du sixième mois suivant la signature du bulletin de souscription et le paiement de l'intégralité du prix de souscription. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les retraits lorsque la SOCIÉTÉ a atteint son capital social statutaire.

## CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

Ces demandes sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes en vigueur.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :

1. si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes

de retraits, il y a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

2. si les demandes de retrait ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois, le remboursement, ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

3. Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la société de gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10 %) des parts de la SOCIÉTÉ n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées.

4. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RGAMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RGAMF et aux dispositions de l'article 11 des statuts de la SOCIÉTÉ.

5. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa 3 ci-dessus, consiste, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, pour la société de gestion à proposer à l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIÉTÉ la cession totale ou partielle du patrimoine.

## CESSION DIRECTE

Les associés peuvent céder leurs parts à d'autres associés ou à des tiers. Toute cession à un acquéreur qui n'est pas associé peut être soumise à l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément. Il n'est pas dans l'intention de la société de gestion de refuser cet agrément, sauf circonstances exceptionnelles.

Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. Le cessionnaire bénéficie des droits à acomptes sur dividende à cette même date.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % appliqué sur le prix revenant au vendeur. Toute transaction, après formalités d'agrément le cas échéant, est réputée réalisée sans l'intervention de la société de gestion. Le prix de cession des parts est librement fixé par les intéressés.

La transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, après versement à la société de gestion des frais de dossier forfaitaires de 76 €, TVA en sus, (actuellement 91,20 € TTC) et sur présentation :

- d'un acte ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom, date et lieu de naissance, l'adresse du bénéficiaire, le nombre et les numéros des parts transférées, ainsi que, s'il y a lieu, les certificats de propriété nominatifs.
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement de 5 %, soit par un acte enregistré, soit par un formulaire 2759 visé par le bureau d'enregistrement (formulaire destiné aux cessions non constatées par un acte).

Après réalisation des formalités de transfert, la société de gestion adresse au cessionnaire une attestation de propriété de ses parts.

Les donations portant sur des parts de SCPI doivent être effectuées par acte authentique exclusivement, la validité des dons manuels qui porteraient sur des parts de SCPI n'étant pas reconnue. En conséquence, la société de gestion n'enregistrera pas des opérations effectuées en dons manuels.

Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une « US person ».

La SCPI PF Grand Paris ne garantit pas la revente des parts.

Plus  
d'information  
perial.com

