

# BULLETIN

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

### 2023

JUILLET  
2023

# Pf GRAND PARIS



# PERIAL

ASSET MANAGEMENT

## BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PF GRAND PARIS

n°2023-06 - 1<sup>er</sup> semestre 2023 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023

**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 8 ans. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Distribution 2023 (données PERIAL au 30/06/2023 - susceptibles d'évoluer)

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures, elles ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital

#### DISTRIBUTION NETTE = 11,05 € / PART

Paiement 25/04/2023	Paiement 25/07/2023	Paiement 25/10/2023	Paiement 25/01/2024
1 <sup>er</sup> acompte* 5,00 € / part	2 <sup>ème</sup> acompte* 5,00 € / part + 1,05 € / part de PV	3 <sup>ème</sup> acompte* - € / part	4 <sup>ème</sup> acompte* - € / part
dont revenus financiers : 0,08 € **	dont revenus financiers : 0,92 € **	dont revenus financiers : - € **	dont revenus financiers : - € **
1 <sup>er</sup> acompte	2 <sup>e</sup> acompte	3 <sup>e</sup> acompte	4 <sup>e</sup> acompte

\* Montant avant prélèvement obligatoire de 30 % ou 17,20 % (si option dispense) sur les revenus financiers.  
\*\* Montant arrondi.

**TAUX DE DISTRIBUTION 2022**  
Le taux de distribution 2022 s'élève à  
**4,32 %**

**TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023**  
Le taux de distribution prévisionnel 2023 est compris entre  
**4,10 % et 4,40 %**

### Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité (données PERIAL au 31/12/2022 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	5 ANS	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE*	5,77 %	5,05 %	6,43 %	9,46 %

\* 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 30/06/2023 - susceptibles d'évoluer)

**22 389**  
ASSOCIÉS

**1,27 Mds€**  
DE CAPITALISATION

**103**  
IMMEUBLES

**361**  
BAUX

**319 248 M<sup>2</sup>**  
SURFACES GÉRÉES

**1,46 Mds€**  
ACTIFS SOUS GESTION

## PERIAL AM RÉDUIT LE DÉLAI DE JOUISSANCE DES SCPI PF GRAND PARIS, PFO ET PFO<sub>2</sub>

Les SCPI PF Grand Paris, PFO et PFO<sub>2</sub>, gérées par PERIAL Asset Management, modifient leur délai de jouissance à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023. Le délai de jouissance des trois SCPI est réduit au **1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois** qui suit le mois de souscription, au lieu du 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois jusqu'à présent.

« Le nouveau cycle du marché immobilier est plus favorable aux investisseurs. Dans ces conditions, nos équipes ont la capacité de réduire les délais d'investissements de la collecte réalisée auprès des épargnants dans des immeubles de qualité et relatifs pour la performance des fonds. Il est naturel pour PERIAL AM d'adapter nos SCPI à ce nouvel environnement, au bénéfice des épargnants. »

Eric Cosserat, Président Directeur Général de PERIAL Asset Management.

# LE MOT DU GÉRANT

Les tendances de marché constatées au début de l'année se confirment : après l'euphorie et les records de 2022, nous sommes entrés dans un nouveau cycle immobilier et un nouvel environnement économique. Le marché de l'immobilier reste pour l'instant figé face à ce nouveau contexte, marqué par des taux de financements en hausse et des volumes de transactions très faibles dans l'attente de plus de visibilité sur l'évolution des valeurs immobilières. Parallèlement, le fléchissement de l'inflation et la bonne tenue du marché du travail en France, avec notamment un taux de chômage qui reste historiquement bas, devraient soutenir les niveaux de loyers dans le Grand Paris. A un an des Jeux olympiques organisés à Paris, le projet du Grand Paris Express se concrétise avec la livraison de nouvelles lignes de transport en commun en 2023. Cette dynamique aura un impact sur le marché francilien et confirme la pertinence du

recentrage de la SCPI sur ce territoire.

La collecte s'élève à 40 M€ ce semestre et a notamment été utilisée pour rembourser des lignes d'endettement court terme, portant le niveau d'endettement du fonds à 27,45 %. Trois actifs ont par ailleurs été cédés depuis le début de l'année pour un montant total de 5,3 M€. Situés en régions, leur vente s'inscrit parfaitement dans la stratégie de recentrage du patrimoine de la SCPI sur le Grand Paris. Parallèlement, nos équipes souhaitent amorcer au second semestre une stratégie de diversification typologique, avec la création d'une poche d'actifs alternatifs dans le patrimoine.

La SCPI PF Grand Paris a également reçu au cours de ce semestre un Trophée d'Or 2023 dans la catégorie meilleures SCPI de bureaux, décerné par le magazine Le Revenu. Ce prix récompense la gestion rigoureuse mise en œuvre par les

équipes de PERIAL AM, qui s'est notamment traduite dans la situation locative de la SCPI dont le TOF s'élève à 92,8% ce semestre.

Au regard de ces éléments, nous avons fixé un acompte sur dividende à 5€ par part ce trimestre, dans le prolongement de la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre. A ce versement vient s'ajouter ce trimestre le versement de 1,05€ par part de plus-values de cessions immobilières. Cette distribution complémentaire est rendue possible par les cessions réalisées l'année dernière, en 2022, et la constitution d'un stock de 12,3 M€ de plus-values que nous souhaitons continuer à distribuer partiellement au cours des prochains trimestres.

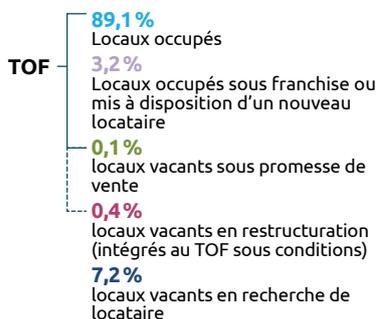
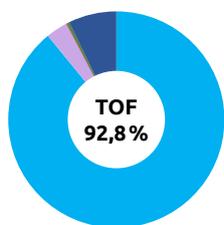
**Eric Cosserat**

*Président-Directeur Général de PERIAL AM*

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

## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

### Taux d'occupation financier au 30/06/2023



Taux d'occupation physique : 88,3 %

### Top 5 des immeubles\*

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
COURBEVOIE / NEST	Equans	7,6%
NANTERRE / WEST PARK	Groupama	7,6%
ARCUEIL / LES PORTES D'ARCUEIL 1	Orange	7,1%
ASNIERES / SEINE AVENUE	Naf Naf	6,1%
PARIS / 89 FAUBOURG ST HONORE	Space Management (Deskeo)	5,2%

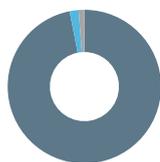
TOP 5 : 33,5%

+20 : 39,0%

RESTE : 27,5%

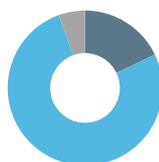
### Composition du patrimoine

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



96,9% Bureaux  
1,9% Commerces  
1,2% Activités

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



76,6% Région Parisienne  
17,9% Paris  
5,5% Régions

### 5 principaux locataires\*

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
GROUPAMA	Société d'Assurance Mutuelle	7,0%
ORANGE	Télécommunications	6,6%
EQUANS	Services Multi-Techniques	6,3%
URBAN STATION	Transport	3,2%
WEWORK	Coworking	3,1%

TOP 5 : 26,3%

+20 : 22,3%

RESTE : 51,4%

\* En % de la VVHD

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

## Évolution des loyers encaissés

	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2022	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2022	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2023
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	31 112 957 €	28 869 318 €	29 742 367 €

## Durée ferme moyenne des baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

361 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

4,0 ANS

## Activité locative du semestre



9 RELOCATIONS  
3 349 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS  
1 M€



21 LIBÉRATIONS  
11 353 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS  
2,7 M€



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



TOTAL DES LOYERS  
DE LA LIVRAISON  
- €

### En détail

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

#### 2 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARI LES 9 RELOCATIONS

##### MEUDON / LES MONTALET

PAREXGROUP - 765 M<sup>2</sup> - 216 K€ HT HC

##### SURENES / HORIZON DÉFENSE

FLYING WALES - 758 M<sup>2</sup> - 416 K€ HT HC

#### 2 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARI LES 21 LIBÉRATIONS

##### BOULOGNE / ROUTE DE LA REINE

GALITT - 1 558 M<sup>2</sup> - 483 K€ HT HC

##### PARIS / YVOIRE

POLE EMPLOI - 2 108 M<sup>2</sup> - 622 K€ HT HC

## INFORMATIONS CLÉS

	31/12/2022	30/06/2023
CAPITAL NOMINAL	352 624 608 €	356 143 149 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	561 389 808 €	572 946 720 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	914 014 416 €	929 089 869 €
CAPITALISATION	1 253 776 384 €	1 266 286 752 €
NOMBRE DE PARTS	2 304 736	2 327 733

### Niveau d'endettement

#### TAUX D'ENDETTEMENT

27,5 %

#### TAUX D'ENDETTEMENT MAXIMAL

40 %

Le taux d'endettement est le rapport entre le montant du capital restant dû des emprunts bancaires contractés par la SCPI et la valeur hors droits du patrimoine. Il est calculé par transparence à la date de fin du semestre (c'est-à-dire en incluant les dettes et la valeur des participations contrôlées).

#### TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

2,54 %

#### DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

3,9 ANS

Le taux d'intérêt moyen correspond au rapport entre le taux d'intérêt effectif pondéré par le capital restant dû de la dette tirée et le montant total de la dette tirée. Il est calculé par transparence à la date de fin du semestre.

La durée résiduelle moyenne correspond à la durée restante pondérée par le capital restant dû de la dette tirée et le montant total de la dette tirée. Elle est calculée par transparence à la date de fin du semestre.

	EXERCICE 2021	EXERCICE 2022
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	965 632 249 €	1 015 073 557 €
PAR PART	466,22 €	440,43 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	1 181 552 652,02 €	1 269 594 169 €
PAR PART	570,47 €	550,86 €

# ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE

Aucune acquisition n'a été réalisée ce semestre.

# VENTES DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE	
BORDEAUX / INNOLAC	3 726 m <sup>2</sup>	ACTIVITE	3 350 000 €	avril-23	Localisation en région, non stratégique pour la SCPI PF Grand Paris
STRASBOURG/ MEINAU	964 m <sup>2</sup>	BUREAUX	1 100 000 €	mars-23	Localisation en région, non stratégique pour la SCPI PF Grand Paris
LABEGE / GRANDE BORNE	3 193 m <sup>2</sup>	BUREAUX	851 700 €	février-23	Localisation en région, non stratégique pour la SCPI PF Grand Paris
3 ACTIFS	7 883 m <sup>2</sup>		5 301 700 €		

# INDICATEURS ESG

**18,2 %**

Alignement  
à la taxinomie<sup>(1)</sup>  
(Vs objectif 10 %)

**41,9 %**

Parts des actifs  
avec certification  
environnementale

**41 %**

Dettes durables

**Art. 9**

Classification SFDR



PERIAL ESG Score <sup>(2)</sup>



Obtenu en 2022

<sup>(1)</sup> Au 30/06/2023 | Retrouvez plus d'informations sur :  
[https://resources.taloen.fr/resources/documents/8494\\_TAXINO-MIE\\_2023\\_VDF.pdf](https://resources.taloen.fr/resources/documents/8494_TAXINO-MIE_2023_VDF.pdf)

<sup>(2)</sup> Performance ESG moyenne pondérée par la VVHD des actifs

RENDEZ-VOUS DANS VOTRE  
ESPACE PRIVÉ ET  
SUR PERIAL.COM POUR  
DÉCOUVRIR LE RAPPORT  
EXTRA FINANCIER 2022  
DE PF GRAND PARIS !



# 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

**72 631**  
PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE

**39 511 264 €**  
DE CAPITAUX COLLECTÉS

**11 112 543 €**  
NOMINAL

**28 398 721 €**  
PRIME D'ÉMISSION

**49 634**  
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 22 juin 2023. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel 2022 de la SCPI 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	608 367	99,39 %
Résolution 2	607 921	99,32 %
Résolution 3	608 907	99,48 %
Résolution 4	608 241	99,37 %
Résolution 5	602 969	98,51 %

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

NOMS	VOIX	RÉSULTATS
Fabrice BONGIOVANNI	248 470	réélu
ODING représentée par Aude DIANO	169 325	élue
SCI DANTZIG IMMO représentée par Nicolas POIRIER COUTANSAIS	82 229	élu

### Résolutions d'ordre ordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 7	608 481	99,41 %
Résolution 8	608 970	99,49 %
Résolution 9	599 522	97,94 %

### Résolutions d'ordre extraordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 10	586 532	98,34 %
Résolution 11	586 881	98,40 %
Résolution 12	581 490	97,50 %
Résolution 13	589 551	98,85 %

A la suite de l'Assemblée Générale, les membres du Conseil de Surveillance ont élu le président et vice-président :

- **Présidente** : JACQUEMIN [Poste à confirmer lors du prochain CS]
- **Vice-Président** : Poste libre suite à la sortie de Monsieur Marc GENDRONNEAU (Candidat sortant) [Poste à pourvoir lors du prochain CS]

# 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 quatrième 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 des frais de dossier forfaitaires de 150 € HT 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

