

BULLETIN

1^{ER} SEMESTRE

2023

JUILLET
2023

Pf GRAND PARIS



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PF GRAND PARIS

n°2023-06 - 1^{er} semestre 2023 - Période analysée du 1^{er} 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

| Païement 25/04/2023 | Païement 25/07/2023 | Païement 25/10/2023 | Païement 25/01/2024 |
|---|---|---|---|
| 1 ^{er} acompte* 5,00 € / part | 2 ^{ème} acompte* 5,00 € / part + 1,05 € / part de PV | 3 ^{ème} acompte* - € / part | 4 ^{ème} acompte* - € / part |
| dont revenus financiers : 0,08 € ** | dont revenus financiers : 0,92 € ** | dont revenus financiers : - € ** | dont revenus financiers : - € ** |
| 1 ^{er} acompte | 2 ^e acompte | 3 ^e acompte | 4 ^e 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 M²
SURFACES GÉRÉES

1,46 Mds€
ACTIFS SOUS GESTION

PERIAL AM RÉDUIT LE DÉLAI DE JOUISSANCE DES SCPI PF GRAND PARIS, PFO ET PFO₂

Les SCPI PF Grand Paris, PFO et PFO₂, gérées par PERIAL Asset Management, modifient leur délai de jouissance à compter du 1^{er} juillet 2023. Le délai de jouissance des trois SCPI est réduit au **1^{er} jour du 4^e mois** qui suit le mois de souscription, au lieu du 1^{er} jour du 6^e 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^{er} 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.

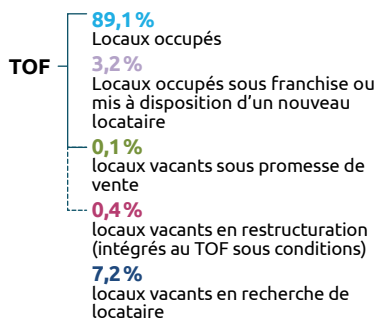
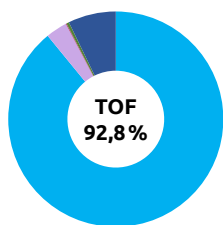
Eric Cosserat

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% |

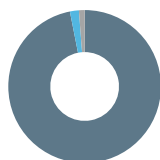
TOP 5 : 33,5%

+20 : 39,0%

RESTE : 27,5%

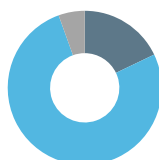
Composition du patrimoine

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 ^{ER} SEMESTRE 2022 | 2 ^E SEMESTRE 2022 | 1 ^{ER} 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 m²



TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS
1 M€



21 LIBÉRATIONS
11 353 m²



TOTAL DES LOYERS
DES LIBÉRATIONS
2,7 M€



0 LIVRAISON
- M²



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 M² - 216 K€ HT HC

SURENES / HORIZON DÉFENSE

FLYING WALES - 758 M² - 416 K€ HT HC

2 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARI LES 21 LIBÉRATIONS

BOULOGNE / ROUTE DE LA REINE

GALITT - 1 558 M² - 483 K€ HT HC

PARIS / YVOIRE

POLE EMPLOI - 2 108 M² - 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 ² | ACTIVITE | 3 350 000 € | avril-23 | Localisation en région, non stratégique pour la SCPI PF Grand Paris |
| STRASBOURG/ MEINAU | 964 m ² | BUREAUX | 1 100 000 € | mars-23 | Localisation en région, non stratégique pour la SCPI PF Grand Paris |
| LABEGE / GRANDE BORNE | 3 193 m ² | BUREAUX | 851 700 € | février-23 | Localisation en région, non stratégique pour la SCPI PF Grand Paris |
| 3 ACTIFS | 7 883 m ² | | 5 301 700 € | | |

INDICATEURS ESG

18,2 %

Alignement
à la taxinomie⁽¹⁾
(Vs objectif 10 %)

41,9 %

Parts des actifs
avec certification
environnementale

41 %

Dettes durables

Art. 9

Classification SFDR



PERIAL ESG Score ⁽²⁾



Obtenu en 2022

⁽¹⁾ Au 30/06/2023 | Retrouvez plus d'informations sur :
https://resources.taloen.fr/resources/documents/8494_TAXINO-MIE_2023_VDF.pdf

⁽²⁾ 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 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 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

