



# La News

OCT.  
2022

## Pf GRAND PARIS

### PF NEWS - PF GRAND PARIS

n°2022-10 - 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 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 8 ans.

## VOTRE ÉPARGNE

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 2022 (données PERIAL au 30/09/2022 - susceptibles d'évoluer)

Paiement 25/04/2022	Paiement 25/07/2022	Paiement 25/10/2022	Paiement 25/01/2023	Taux de distribution prévisionnel 2022 compris entre 4,15 % et 4,30 %	4,42% Taux de distribution 2021
4,60 €/part	5,50 €/part	4,95 €/part + 0,95 €/part de plus-values immobilières	-€/part		
dont revenus financiers : 0,26 € *	dont revenus financiers : 0,59 € *	dont revenus financiers : 0,35 € *	dont revenus financiers : - € *		
1 <sup>er</sup> acompte	2 <sup>e</sup> acompte	3 <sup>e</sup> acompte	4 <sup>e</sup> acompte		

\* Montants arrondis.

### 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
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE*	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.

## VOTRE SCPI EN UN COUP D'OEIL



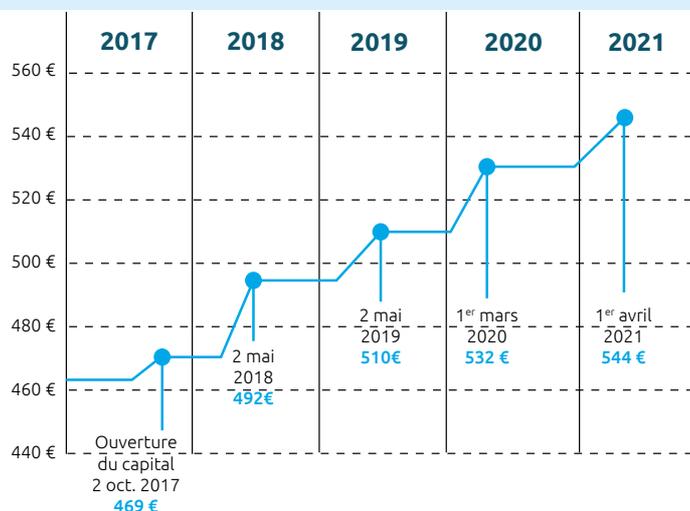
\* WALB : Durée moyenne ferme des baux

### Première distribution de réserve de plus-values immobilières pour PF Grand Paris

Cette distribution correspond au gain réalisé entre l'achat et la vente d'un bien net de fiscalité immobilière. La modernisation des statuts qui permet cette distribution répond à la stratégie de gestion déployée sur PF Grand Paris, laquelle est essentiellement axée sur un territoire où la valorisation immobilière potentielle est induite par le projet du Grand Paris. 0,95 € par part viennent ainsi s'ajouter ce trimestre via un flux financier complémentaire au 4,95 € versés au titre de l'acompte de dividende, portant le versement du 3<sup>ème</sup> trimestre à

5,90€  
par part.

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



# LE MOT DU GÉRANT

## PREMIÈRE DISTRIBUTION DE PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES POUR PF GRAND PARIS

Avec trois acquisitions au cours de ce 3e trimestre 2022 représentant plus de 300 millions d'euros, PF Grand Paris accélère le développement de son patrimoine dans le premier marché immobilier tertiaire d'Europe. Forte d'une collecte dynamique, la SCPI dispose en effet d'importants moyens pour investir et a désormais complètement comblé le léger retard d'investissements constaté à la fin de l'année 2021 et au début de l'année 2022.

En juillet, PF Grand Paris a par exemple intégré dans son portefeuille l'immeuble West Park 2 situé à Nanterre (92) et entièrement loué à Groupama sur la base d'un bail 12 ans ferme. Actif entièrement restructuré en 2017, il dispose de nombreuses certifications, dont BREEAM Very Good. En septembre, la SCPI s'est aussi positionnée pour acquérir un nouveau plateau de l'immeuble de la rue du Faubourg-Saint-Honoré où elle est déjà propriétaire de surfaces de bureaux. Enfin, au cours du même mois, elle a signé l'acquisition de l'immeuble de bureau Nest. Situé à Courbevoie (92), il illustre parfaitement la stratégie d'investissements de PF Grand Paris : l'immeuble a été réhabilité par Bouygues Immobilier dans une optique bas carbone. Situé en plein cœur du quartier de La

Défense, l'immeuble de plus de 13 000 m<sup>2</sup> est flexible à l'usage, irrigué de lumière naturelle et propose de nombreux services à ses occupants. Aligné avec les exigences ESG de Perial Asset Management, il bénéficie des dernières certifications environnementales (HQE Bâtiment durable, BREEAM Very Good). Son locataire de premier plan, la société Equans, engagée pour une longue durée, conforte à la fois la valorisation sur le long terme de l'immeuble, mais aussi la diversification du portefeuille de clients locataires de la SCPI. Le TOF de la SCPI s'élève ainsi à 92,9% ce trimestre, en progression par rapport au précédent trimestre.

De plus, PF Grands Paris a été récemment récompensée par plusieurs prix : Prix de la Finance responsable décerné par Investissement Conseil, Grand Prix dans la catégorie SCPI de Bureaux décerné par Mieux Vivre votre argent, Top d'Or dans la catégorie Meilleures performances à long terme, 3e meilleure SCPI de bureau du classement Le Particulier... A l'image du marché des bureaux en Ile-de-France sur lequel est axée sa stratégie depuis 2017, la SCPI PF Grand Paris prouve à nouveau grâce à ces récompenses sa bonne tenue dans un contexte économique et géopolitique chahuté. Nous sommes en effet particulièrement fiers de constater que la plus ancienne SCPI du marché en activité, créée en 1966, continue

d'être récompensée ! Ces trophées illustrent parfaitement les convictions qui guident notre gestion : les performances extra-financières inscrivent les performances des SCPI que nous gérons dans le temps.

Nouveauté ce trimestre, et suite au vote favorable des associés en Assemblée générale au mois de juin dernier, votre SCPI redistribue sous forme de dividendes une partie de la plus-value réalisée lors des ventes d'immeubles de l'année précédente. Cette logique répond à notre stratégie entièrement orientée sur un territoire à fort potentiel de valorisation immobilière. Pour ce trimestre, cette distribution représente un dividende exceptionnel de 0,95 € par part. Il vient s'ajouter à l'acompte de dividende fixé, ce trimestre, à 4,95 € par part. Nous restons donc confiants dans l'atteinte de la fourchette de taux de distribution prévue pour l'année 2022 comprise entre 4,15 % et 4,30 %.

### Laurent Boissin

Gérant de PF Grand Paris

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

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

*Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures*



### WEST PARK 2 NANTERRE (92)

Indivision PF Grand Paris 70 % - PERIAL Euro  
Carbone 30 %

Surface : 20 016 m<sup>2</sup> et 204 places de  
stationnement

Type : Bureaux

Prix d'acquisition PF Grand Paris :  
123,8 M€ AEM

BREEAM niveau Very Good, NF bâtiments  
tertiaires, démarche HQE Rénovation  
niveau Excellent et BBC Efficacité niveau  
Excellent

Locataire principal : Groupama Campus

WALB : 7,8 ans

Date d'acquisition : Juillet 2022



### 89-91 FAUBOURG SAINT HONORÉ (RDC)

PARIS (75)

Surface : 863 m<sup>2</sup>

Type : Bureaux et commerces

Prix d'acquisition : 16,7 M€ AEM

Locataires : Chanel et Nathalie Obadia  
(Galerie d'Art)

WALB : 2,2 ans

Date d'acquisition : Septembre 2022



### NEST COURBEVOIE (92)

Surface : 12 459 m<sup>2</sup>

Type : Bureaux et commerces

Prix d'acquisition : 119,6 M€ AEM

Locataire principal : Equans

HQE Bâtiment Durable,  
BREEAM Very Good

WALB : 8,9 ans

Date d'acquisition : Septembre 2022

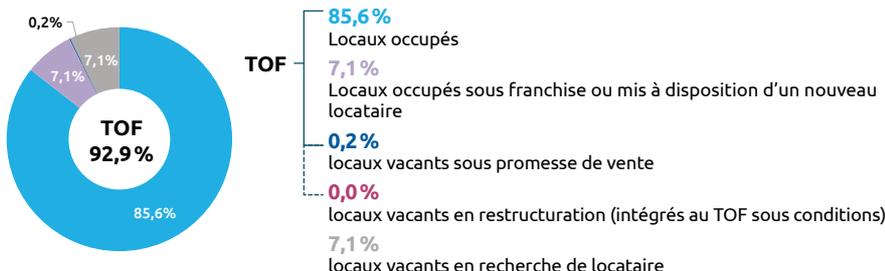
## VENTES DU TRIMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
DRANCY (93)	1 200 m <sup>2</sup>	COMMERCE	2 585 000 €	août 2022
SURESNES / SALOMON (92)	4 228 m <sup>2</sup>	BUREAUX	10 700 000 €	juillet 2022

# VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN DÉTAIL AU 30/09/2022

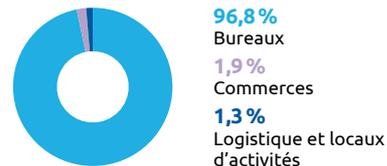
## Taux d'occupation financier au 30/09/2022

L'ASPIM recommande une nouvelle méthode de calcul du TOF. Il reflète l'occupation des locaux disponibles à la location. Les cas suivants ne sont plus comptabilisés dans la vacance financière : les locaux sous franchise de loyer, ceux mis à disposition d'un futur locataire, ceux vacants sous promesse de vente, ceux en restructuration si les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou sont de même nature que ceux permettant un passage à la TVA.

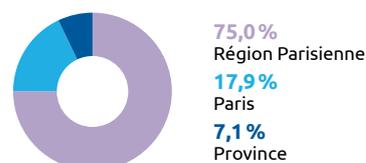


## Composition du patrimoine

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



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



## 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.

<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b> 30,5 %	<b>TAUX D'INTÉRÊT MOYEN</b> 1,6 %	<b>DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE</b> 4,1 ANS
-------------------------------------	--------------------------------------	--

## Activité locative du trimestre



10 RELOCATIONS  
5 221 m<sup>2</sup>



TOTAL DU LOYER DE LA RELOCATION  
1,9 M€



11 LIBÉRATIONS  
7 209 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS DES LIBÉRATIONS  
1,6 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)*

**1 RELOCATION SIGNIFICATIVE**  
**PARIS/89 FAUBOURG ST HONORE (75)**  
Deskeo - 1 563 m<sup>2</sup> - 1 140 K€ HT HC

**3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES**  
**PARIS/DENIS POISSON (75)**  
SCM du 51 rue Étienne Marcel - 610 m<sup>2</sup> - 316 K€ HT HC

**GRENOBLE/BERNIN (38)**  
Département de l'Isère - 2 439 m<sup>2</sup> - 293 K€ HT HC

**MALAKOFF/CAP SUD (92)**  
Groupe Profession Santé - 969 m<sup>2</sup> - 262 K€ HT HC

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

## ACTUALITÉS

### PERIAL Asset Management et PF Grand Paris récompensées



- PF Grand Paris a été nommée meilleure SCPI de bureaux lors des Trophées de la Finance Responsable 2022 et a reçu la Victoire de Bronze du magazine Le Particulier dans la catégorie Bureaux.
- PERIAL Asset Management a quant à elle été nommée meilleure société de gestion immobilière lors des Trophées de la Finance Responsable 2022.

### La Note by PERIAL AM : nos convictions pour la fin d'année 2022

Remontée des taux, inflation, guerre en Ukraine... Au cœur d'une actualité mouvementée, retrouvez l'analyse de PERIAL Asset Management des marchés immobiliers européens, et les convictions de nos équipes pour le quatrième trimestre de l'année 2022.

Nous restons convaincus que notre dynamisme sur le plan des acquisitions/cessions afin de nous concentrer sur les marchés et les actifs les plus résistants devrait nous permettre de conforter la solidité de notre portefeuille. Par ailleurs, notre démarche ISR est de notre point de vue la meilleure protection pour traverser les différents épisodes de remous économiques et les évolutions du marché à venir.

[Retrouvez l'intégralité de notre analyse dans la Note by PERIAL AM pour les mois de septembre - octobre sur le site internet \[www.perial.com\]\(http://www.perial.com\) rubrique «Actualités».](#)

## Évolution des dividendes par part

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

	2021	2022
1 <sup>er</sup> acompte*	5,25 €	4,60 €
dont revenus financiers	0,02 €	0,26 €
2 <sup>e</sup> acompte*	5,50 €	5,50 €
dont revenus financiers	0,02 €	0,59 €
3 <sup>e</sup> acompte*	5,75 €	4,95 €**
dont revenus financiers	0,09 €	0,35 €
4 <sup>e</sup> acompte*	7,00 €	-
dont revenus financiers	0,68 €	-
TOTAL	23,50 €	-

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

\*\* Hors distribution de réserve de plus-values immobilières égales à 0,95€/part.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 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 diminuée 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 150 €, TVA en sus, (actuellement 180 € 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

