

BULLETIN

2^{ÈME} SEMESTRE

2022

JAN.
2023

Pf GRAND
PARIS



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PF GRAND PARIS

n°2022-12 - 2^{ème} semestre 2022 - Période analysée du 1^{er} juillet au 31 décembre 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. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution 2022 (données PERIAL au 31/12/2022 - susceptibles d'évoluer)

DISTRIBUTION NETTE = 23,10 € / PART

Paielement 25/04/2022	Paielement 25/07/2022	Paielement 25/10/2022	Paielement 25/01/2023
1 ^{er} acompte* 4,60 € / part	2 ^{ème} acompte* 5,50 € / part	3 ^{ème} acompte* 4,95 € / part + 0,95 € / part de PV	4 ^{ème} acompte* 7,10 € / part
dont revenus financiers : 0,26 € **	dont revenus financiers : 0,59 € **	dont revenus financiers : 0,35 € **	dont revenus financiers : 0,37 € **
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.

DISTRIBUTION BRUTE = 23,49 € / PART

Distribution nette	23,10 €
dont distribution de résultat	20,65 €
dont distribution de plus-values	0,95 €
dont distribution de report à nouveau	1,50 €
Fiscalité payée par le fonds	0,39 €
dont fiscalité Europe	-
dont fiscalité + values immobilières France	0,39 €
Distribution brute	23,49 €

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 %

* Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacances.

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 31/12/2022 - susceptibles d'évoluer)

21 957
ASSOCIÉS

105
IMMEUBLES

397
BAUX

325 004 M²
SURFACES GÉRÉES

1,26 M€
DE CAPITALISATION

LE MOT DU GÉRANT

Une année de fort développement pour la SCPI prime de la gamme PERIAL AM

En dépit d'une année 2022 mouvementée sur le plan économique, impactée par la guerre en Ukraine et la montée de l'inflation en Europe, la SCPI PF Grand Paris a bénéficié d'une collecte dynamique qui s'est élevée à 141 M€ sur l'ensemble de l'année. Cela lui a permis de conforter sa place parmi les SCPI au patrimoine supérieur au milliard d'Euro, avec une capitalisation portée à 1,26 Mds€ en fin d'année, et de poursuivre le développement de son portefeuille avec plus de 455 M€ d'investissements réalisés.

Conformément à sa stratégie résolument orientée sur Paris et sa région, la SCPI a investi en 2022 sur des actifs de qualité localisés en Ile-de-France, à Nanterre (92), à Courbevoie (92), à Paris 8^e arrondissement ou tout récemment à Asnières-sur-Seine (92). Cette dernière acquisition de l'immeuble de Seine Avenue a été effectuée en décembre 2022 pour un montant de 95 M€, et un taux de rendement de 6,2 % pour cet actif de bureau multilocataires livré en 2009. Cet investissement répond ainsi à la fois

aux critères de rendement locatif attendu pour la SCPI mais aussi aux exigences environnementales puisqu'il bénéficie des certifications environnementales BREEAM Very Good et HQE Exploitation Gestion Durable – Exceptionnel.

Dans ce contexte, le patrimoine immobilier de la SCPI PF Grand Paris a cette année encore prouvé sa résilience. Ainsi, les valeurs d'expertises sont restées relativement stable dans le contexte compliqué puisqu'elles enregistrent une baisse contenue à 0,5 % à périmètre constant.

Par ailleurs, la SCPI a poursuivi son programme d'arbitrages consistant à vendre les actifs les moins stratégiques du portefeuille et ceux situés en région pour recentrer son exposition sur le Grand Paris. Dans un contexte de marché de l'immobilier en pleine mutation, cette stratégie de cession joue désormais un rôle prépondérant dans l'atteinte des objectifs de distribution. Elle a en effet permis de vendre pour plus de 51 M€ d'actifs en 2022, générant une plus-value immobilière de 11,5 M€ nette des moins-values et de la fiscalité, laquelle pourra être partiellement

redistribuée aux associés de PF Grand Paris.

Le montant du 4^{ème} acompte de dividende de la SCPI s'élève à 7,10€ par part, permettant d'atteindre un dividende 2022 de 23,10 € par part de SCPI, équivalent à un Taux de Distribution de 4,32 %, supérieur aux prévisions de performance annoncées en cours d'année. A noter que ce taux inclus un versement de 0,17 % de plus-values immobilières réalisées. Cela fait suite à la validation de la résolution en assemblée générale tenue en juin 2022. Pour 2023, la fourchette de distribution devrait se situer entre 4,10% et 4,40%, ces prévisions seront affinées au cours de l'année et notamment à la fin du premier semestre.

D'ici là, toutes les équipes de PERIAL AM se joignent à moi pour vous adresser leurs meilleurs vœux pour l'année 2023 !

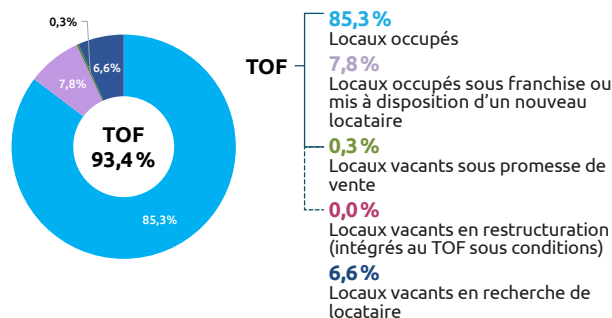
Laurent Boissin

Gérant de PF Grand Paris

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

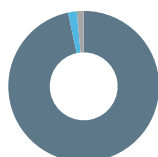
SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Taux d'occupation financier au 31/12/2022



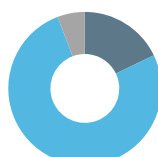
Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



96,6%
Bureaux
1,9%
Commerces
1,5%
Activités

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



76,3%
Région Parisienne
17,9%
Paris
5,8%
Régions

Top 5 des immeubles*

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
COURBEVOIE / NEST	EQUANS	7.5%
WESTPARK	GROUPAMA	7.5%
ARCUEIL/LES PORTES D'ARCUEIL 1	ORANGE	7.1%
ASNIERES / SEINE AVENUE	NEW NAF NAF	6.1%
PARIS / FAUBOURG SAINT HONORE	SPACE MANAGEMENT	5.2%

TOP 5 : 33,4 %

+20 : 38,9 %

RESTE : 27,7 %

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	6.9%
EQUANS	Services multi-techniques	6.3%
ORANGE	Télécommunications	6.1%
WEWORK	COWORKING	3.3%
R.A.T.P.	Transport de voyageurs	3.0%

TOP 5 : 25,6 %

+20 : 21,9 %

RESTE : 52,5 %

* En % de la valeur d'expertise hors droits
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



• Nanterre - West Park 2

Immeuble de bureaux de 21 055 m²
Acquisition de l'immeuble West Park au travers de la SCI West Park (détenue à 70 % par PF Grand Paris)
Prix AEM global de 176,1 M€
Certifié BREEAM Very Good, NF Bâtiments Tertiaires démarche HQE Rénovation niveau Excellent et BBC Effinergie niveau Excellent
Acquis en Juillet 2022

• Paris 8 - 81/91 rue du Faubourg Saint Honoré (RDC)

Immeuble de bureaux - étage de 918 m²
Prix AEM de 16,6 M€
Acquis en Septembre 2022

• Courbevoie - Nest

Immeuble de bureaux de 12 460 m²
Prix AEM de 118,8 M€
Certifié BREEAM Very Good et HQE Bâtiment Durable
Acquis en Septembre 2022

• Asnières-sur-Seine - Seine Avenue

Immeuble de bureaux de 23 207 m²
Prix AEM de 95,2 M€
Certifié BREEAM Very Good et HQE Bâtiment Tertiaire en exploitation Exceptionnel (gestion durable)
Acquis en Décembre 2022

Visuels : West Park 2, Faubourg Saint Honoré et Nest - Christophe Meireis - tous droits réservés

VENTES DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD*	DATE
LYON CHALLENGE	3 557 m ²	BUREAUX	12 500 000 €	Décembre 2022
LYON CARRE SAINT PIERRE	2 502 m ²	BUREAUX	7 600 000 €	Décembre 2022
ELANCOURT / BAT 10	1 600 m ²	BUREAUX	3 250 000 €	Décembre 2022
MONTREUIL / LE MELIES	3 120 m ²	BUREAUX	8 800 000 €	Décembre 2022
BORDEAUX/EXPOBU-RO-RDC et R+1	966 m ²	BUREAUX	1 680 000 €	Novembre 2022
MONTPELLIER / PARTHENA BAT II	391 m ²	BUREAUX	829 345 €	Octobre 2022
ASNIERES/ANJOU	1 355 m ²	BUREAUX	2 500 000 €	Octobre 2022
DRANCY	1 200 m ²	COMMERCE	2 585 000 €	Aout 2022
SURESNES/SALOMON	4 228 m ²	BUREAUX	10 700 000 €	Juillet 2022
9 ACTIFS	18 920 m²		50 444 345 €	

* Hors droits.

Évolution des loyers et du taux d'occupation financier moyen

	2 ^E SEMESTRE 2021	1 ^{ER} SEMESTRE 2022	2 ^{ÈME} SEMESTRE 2022
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	24 390 970 €	31 112 957 €	28 869 318 €

Durée ferme moyenne des baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

397 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

4,2 ANS

Activité locative du semestre



19 RELOCATIONS
9 236 m²



TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS
2,9 M€



21 LIBÉRATIONS
15 316 m²



TOTAL DES LOYERS
DES LIBÉRATIONS
2,8 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 PARMI LES 19 RELOCATIONS

PARIS / 89 FAUBOURG ST HONORÉ (75)
SPACE MANAGEMENT (DESKEO) -
1 563 M² - 1,1 M€ HT HC

SÈVRES/LA CRISTALLERIE (92)

EXTIA/CUBEX - 2 198 M² - 488 K€ HT HC

2 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 21 LIBÉRATIONS

SÈVRES/LA CRISTALLERIE (92)

CUBEX - 3 122 M² - 656 K€ HT HC

PARIS / DENIS POISSON (75)

SCM 51 RUE ETIENNE MARCEL - 610 M²
316 K€ HT HC

INFORMATIONS CLÉS

	30/06/2022	31/12/2022
CAPITAL NOMINAL	337 240 305 €	352 624 608 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	521 307 332 €	561 389 808 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	858 547 637 €	914 014 416 €
CAPITALISATION	1 199 076 640 €	1 253 776 384 €
NOMBRE DE PARTS	2 204 185	2 304 736

Niveau d'endettement

TAUX D'ENDETTEMENT

32,2 %

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 trimestre (c'est-à-dire en incluant les dettes et la valeur des participations contrôlées).

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

2,60 %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

4,4 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 trimestre.

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 trimestre.

	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 €

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

115 393
PARTS SOUSCRITES
DANS LE SEMESTRE

62 773 792 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

17 655 129 €
NOMINAL

45 118 663 €
PRIME D'ÉMISSION

14 842
RETRAITS (PARTS)

0
NOMBRE DE PART
EN ATTENTE DE RETRAIT

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de 2023 : ces mandats viennent à expiration lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle.
Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 1^{er} mars 2023.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer : « 1° Les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ; 2° Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires ». Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'Assemblée Générale. **La fiche de renseignement est disponible sur votre Espace Privé, accessible sur le site www.perial.com, ou sur simple demande à la société de gestion.**

Conditions d'éligibilité :

Pour être éligible en qualité de membre du Conseil de surveillance, trois conditions doivent être réunies :

- L'associé ne peut cumuler plus de 7 mandats de membre de conseil de surveillance de SCPI (ayant leur siège social en France) et ce quelle que soit la société de gestion. Lorsque l'associé est une personne morale, cette règle s'applique au représentant de ladite personne morale ;
- L'associé, personne physique ou représentant d'une personne morale, doit être âgé de 76 ans révolus au plus lors de l'élection ; et
- L'associé doit posséder au moins 20 parts de la SCPI pour se porter candidat.

COMMUNIQUEZ DE FAÇON PLUS RESPONSABLE !

Dans le cadre de l'amélioration de nos pratiques de communication pour les rendre plus responsables, **nous souhaitons notamment limiter notre consommation de papier**. Les convocations aux Assemblées générales des SCPI, accompagnées des Rapports Annuels de vos fonds, sont des leviers d'actions pertinents. **Nous avons donc besoin de vous !**
Pour nous permettre de digitaliser notre communication :



rendez-vous dans votre Espace privé accessible depuis le site www.perial.com



rejoindre la section Mon profil



dans l'encadré Vos préférences de contact : cocher la case nous autorisant à vous convoquer aux Assemblées Générales des SCPI par voie digitale.

Ce petit geste individuel peut avoir un impact collectif non négligeable. Merci !

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

