

La News

AVRIL
2023

Pf GRAND PARIS



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

PF NEWS - PF GRAND PARIS

n°2023-04 - 1^{er} trimestre 2023 - Période analysée du 1^{er} janvier au 31 mars 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 31/03/2023 - susceptibles d'évoluer)

DISTRIBUTION NETTE = 5,00 € / PART

Paiement 25/04/2023	Paiement 25/07/2023	Paiement 25/10/2023	Paiement 25/01/2024
1 ^{er} acompte* 5,00 €/part	2 ^{ème} acompte* -/part	3 ^{ème} acompte* -/part	4 ^{ème} acompte* -/part
dont revenus financiers: 0,08 € **	dont revenus financiers: - € **	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 31/03/2023 - susceptibles d'évoluer)

22 246
ASSOCIÉS

1,27 Mds€
DE CAPITALISATION

104
IMMEUBLES

373
BAUX

322 924 m²
SURFACES GÉRÉES

1,47 Mds€
ACTIFS SOUS GESTION

Conditions



PRIX DE SOUSCRIPTION
D'UNE PART
544,00 €



VALEUR
DE RETRAIT
492,32 €

PERIAL Asset Management et PF Grand Paris récompensées

PF Grand Paris a reçu le Trophée d'or 2023 lors du Palmarès des Trophées du Revenu 2023 des meilleurs placement immobiliers dans la catégorie "meilleures SCPI de bureaux"



PERIAL Asset Management a obtenu la 2^{ème} place du podium au palmarès des fournisseurs de Gestion de Fortune



Elle a également obtenu le 1^{er} prix des CGP dans la catégorie Pierre Papier meilleure société "SCPI" aux Pyramides de la Gestion de Patrimoine

LE MOT DU GÉRANT

Le nouveau paradigme immobilier initié à la fin de l'année dernière se confirme au cours de ce premier trimestre. Nous sommes entrés dans un nouveau cycle économique avec des taux d'intérêts en hausse, un volume d'investissement en baisse et de nouveaux besoins exprimés par les locataires des immeubles que nous gérons. Dans ce contexte, les plus de 55 années d'expérience de PERIAL Asset Management nous permettront de relever les défis qui se présentent à nos équipes pour continuer à améliorer la qualité du patrimoine de PF Grand Paris.

Notre positionnement dans le Grand Paris, avec 25 % du patrimoine situé à proximité d'une future gare du Grand Paris Express, et le lancement de notre offre FACTORIES by PERIAL AM & REGUS s'inscrivent dans cette perspective. Ces espaces de coworking installés dans les immeubles de nos fonds et gérés par IWG, le leader mondial de l'hybridation du travail, sont destinés à optimiser l'occupation et les revenus locatifs de nos immeubles, tout en répondant aux nouveaux besoins des entreprises, des travailleurs et des collectivités dans lesquelles ils sont implantés.

En ce début d'année 2023, notre gestion de la SCPI PF Grand Paris a été doublement récompensée. D'une part, en recevant le Trophée d'Or 2023 dans la catégorie des meilleures SCPI de Bureaux décerné par le magazine Le Revenu et d'autre part en ayant obtenu le renouvellement de sa labellisation ISR. Notre engagement extra-financier est matérialisé par un travail quotidien visant à améliorer la qualité du patrimoine de PF Grand Paris en mettant l'accent sur la biodiversité de nos immeubles.

La dynamique, amorcée à la fin de l'année 2022, se confirme en ce début d'année et les fondamentaux de PF Grand Paris sont sains avec notamment un TOF de 92,8 % ce trimestre. Forts de ces bons résultats, nous avons fixé le montant du premier acompte de dividende 2023 à 5 € par part, soit un niveau supérieur au 1er trimestre 2022.

Dans la continuité de notre stratégie de recentrage du patrimoine de la SCPI sur la zone dynamique du Grand Paris, nous avons cédé ce trimestre deux actifs non-stratégiques, situés en régions, pour un montant total de 2 M€. Ces

arbitrages visent à se recentrer sur le territoire du Grand Paris, et doivent également alimenter le stock de plus-values de cessions. A la fin de l'année 2022, ce stock s'élevait à 12,3 M€, dont une partie pourra être versée aux associés sous réserve de l'approbation de cette résolution en Assemblée Générale qui se tiendra en juin 2023. Vous recevrez ainsi en mai vos convocations à l'Assemblée Générale, le rapport annuel de la SCPI ainsi qu'une invitation à participer à un webinaire organisé par nos équipes. Placée quelques jours avant la tenue de l'Assemblée générale, je vous invite à y participer pour que nous puissions préparer ensemble cet important rendez-vous annuel pour la vie de la SCPI PF Grand Paris.

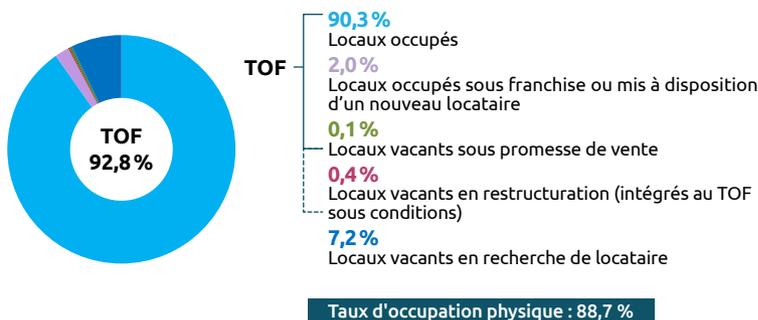
Laurent Boissin

Gérant de PF Grand Paris

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

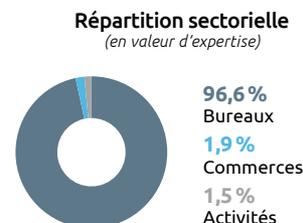
INFORMATIONS CLÉS

Taux d'occupation financier (TOF) trimestriel



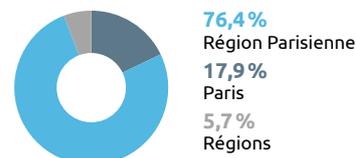
Le taux d'occupation financier trimestriel correspond à la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés sur le trimestre (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant total des loyers facturables sur le trimestre dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le numérateur inclut les locaux sous franchise, mis à disposition d'un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l'objet d'une restructuration.

Composition du patrimoine



Répartition géographique

(en valeur d'expertise)



Activité locative du trimestre



6 RELOCATIONS
2 902 m²



**TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS**
635 K€



10 LIBÉRATIONS
6 999 m²



**TOTAL DES LOYERS
DES LIBÉRATIONS**
1,8 M€



0 LIVRAISON
- m²



**TOTAL DES LOYERS
DE LA LIVRAISON**
- €

En détail

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

2 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 6 RELOCATIONS

MEUDON / LES MONTALETES

PAREXGROUP - 765 m² - 216 K€ HT HC

SURESNES / HORIZON DÉFENSE

FLYING WALES - 758 m² - 231 K€ HT HC

2 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 10 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

Valeurs de réalisation et de reconstitution 2022

VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	1 015 073 557 €
PAR PART	440,43 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	1 269 594 169 €
PAR PART	550,86 €

Niveau d'endettement au 31/03/2023

TAUX D'ENDETTEMENT	TAUX D'ENDETTEMENT MAXIMAL
28,9 %	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).

INDICATEURS ESG

Alignement à la taxinomie⁽¹⁾
Objectif de 10 % dépassé

Classification SFDR
Article 9

31 %
Financements durables⁽²⁾

93 %
(VVHD) des immeubles sont situés à moins de 500 m d'un transport en commun⁽³⁾

44 %
(VVHD) des immeubles disposent d'une certification environnementale en construction, en rénovation et/ou en exploitation⁽⁴⁾

100 %
de chartes ESG signées sur les actifs du fonds par les gestionnaires des immeubles les engageant à améliorer leur impact sur les enjeux ESG⁽⁵⁾

⁽¹⁾ Au 31/03/2023 | Retrouvez plus d'informations sur : https://resources.taloen.fr/resources/documents/2118_TAXINOMIE_2023_VDF.pdf

⁽²⁾ Au 31/03/2023 | Les financements durables sont des financements existants (ou nouveaux) que nous alignons sur notre framework revu par Ethifinance. Ce document est publié sur notre site Internet : <https://www.perial.com/actualites/perial-asset-management-devoile-son-sustainable-loans-framework-le-document-cadre-pour>

⁽³⁾ Au 31/12/2022 ; hors actifs inscrits au plan d'arbitrage au 31/03/2023.

⁽⁴⁾ Au 31/12/2022 ; hors actifs inscrits au plan d'arbitrage au 31/03/2023.

⁽⁵⁾ Au 31/12/2022

ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU TRIMESTRE

Aucune acquisition n'a été réalisée ce trimestre

VENTES DU TRIMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD*	DATE	
STRASBOURG MEINAU	964 m ²	BUREAUX	1 110 000 €	Mars 2023	Localisation en région, non stratégique pour la SCPI PF Grand Paris
LABEGE GRANDE BORNE BUOPARC	1 135 m ²	BUREAUX	851 700 €	Février 2023	Localisation en région, non stratégique pour la SCPI PF Grand Paris
2 ACTIFS	2 099 m²		1 961 700 €		

* Hors droits.



RETROUVEZ
TOUTES LES
ACQUISITIONS
2022 DE LA SCPI
PF GRAND PARIS



ACTUALITÉS

PERIAL AM et le Groupe IWG s'associent et créent "FACTORIES by PERIAL AM & REGUS", une offre d'espaces de travail inédite

PERIAL Asset Management s'associe au Groupe IWG, leader mondial de l'accompagnement des entreprises dans l'hybridation du travail et qui opère la marque Regus, pour le lancement d'une offre d'espaces de travail unique : FACTORIES by PERIAL AM & REGUS.

Ces tiers lieux implantés dans les immeubles du parc immobilier géré par PERIAL Asset Management seront accessibles à l'ensemble de ses clients : locataires et associés porteurs de parts, ainsi qu'aux travailleurs indépendants ou salariés en télétravail. L'objectif est de leur proposer des espaces flexibles parfaitement adaptés à leurs besoins et répondant à d'exigeants critères ESG.

"Le lancement de l'offre FACTORIES by PERIAL AM & REGUS prolonge l'évolution de notre offre de services. C'est à la fois une solution complémentaire pour les entreprises locataires de nos immeubles, aux besoins de flexibilité grandissant, mais aussi pour les travailleurs nomades qui profitent ainsi de tout le confort et de la technologie de bureaux à proximité de leur domicile, en évitant des trajets coûteux en temps et énergie. Avec l'hybridation de l'organisation du travail entre le bureau et la maison ou les tiers lieux, les usages évoluent. Mais l'expérience du travail « hors bureau » ne doit pas se faire au détriment des services et du confort."

Loïc Hervé, Directeur Général Délégué de PERIAL AM



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI PF Grand Paris se tiendra, sur première convocation le mercredi 14 juin 2023 au siège de la SCPI. Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint pour tenir l'Assemblée Générale mixte, elle se tiendra sur seconde convocation le : **jeudi 22 juin 2023**. Vous recevrez prochainement votre convocation, ainsi que le rapport annuel 2022 de votre SCPI. Les associés qui n'envisagent pas de participer à l'Assemblée sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance qui leur sera adressé courant mai 2023, avec la convocation à l'Assemblée Générale.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Les contribuables concernés par l'IFI doivent évaluer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. La valeur à prendre en considération sur les parts de SCPI est calculée à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers. Pour faciliter votre déclaration, PERIAL Asset Management détaille dans le tableau ci-dessous les valorisations à prendre en considération pour la SCPI PF Grand Paris après application des Ratios immobiliers applicables en France et à l'étranger :

Valeur de retrait	Valeur IFI/part (résident)	Valeur IFI/part (non résident)
492,32 €	455,57 €	455,57 €

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 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

