

Pf GRAND PARIS



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

PF NEWS

AVRIL
2024

PF NEWS - PF GRAND PARIS

n°2024-04 - 1^{er} trimestre 2024 - Période analysée du 1^{er} janvier au 31 mars 2024

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 2024 (données PERIAL au 31/03/2024 - 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 = 5,00 € / PART

Paiement 25/04/2024	Paiement 25/07/2024	Paiement 25/10/2024	Paiement 25/01/2025
1 ^{er} acompte* 5,00 € / part	2 ^{ème} acompte* - € / part	3 ^{ème} acompte* - € / part	4 ^{ème} acompte* - € / part
dont revenus financiers : 0,79 € **	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 2023

4,34 %

(Calculé sur la base du prix de part au 1^{er} janvier 2023)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024

compris entre

4,80 % et 5,20 %

(Calculé sur la base du prix de part actuel)

Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité (données PERIAL au 31/12/2023- susceptibles d'évoluer)

DURÉE	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE*	4,76 %	4,94 %	9,44 %

* 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 31/03/2024 - susceptibles d'évoluer)



Conditions de souscription et de retrait



PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART*
458,00 €



VALEUR DE RETRAIT
414,49 €



NOMBRE DE PARTS EN AT-TENTE DE RETRAIT
78 509

Vente

Pf Grand Paris cède l'immeuble Acropole, un de ses actifs de bureaux historiques localisé dans la Cité des Ducs à Nantes (44) pour 14,75 millions d'euros à un promoteur nantais.

Acquis en 1987 par PERIAL AM, la cession de cet actif de 6 733 m2 génère ainsi une plus-value de 6,3 millions d'euros par rapport à sa valeur nette comptable.



*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

LE MOT DU GÉRANT

PF Grand Paris est la SCPI historique de PERIAL Asset Management. Si elle bénéficie aujourd'hui d'une dynamique immobilière puissante portée par un programme de développement soutenu par l'état, elle a traversé, en 55 ans d'existence, plusieurs cycles immobiliers.

Aujourd'hui, le marché de l'investissement reste dans le prolongement de la dynamique observée au cours du second semestre 2023 avec des volumes investis en immobilier relativement limités. Néanmoins, les différentes déclarations de la Banque Centrale Européenne laissent espérer une prochaine baisse des taux directeurs et ouvrent probablement la voie à une stabilisation des valeurs et à une reprise progressive de l'investissement à partir du second semestre 2024. Si cela se confirme, le point bas du marché devrait être atteint sous peu. Cela signifie que les investissements réalisés aujourd'hui et dans les mois à venir seront relutifs pour la performance future de la SCPI.

Dans ce contexte, où l'appétit des investisseurs pour l'immobilier est faible, nous ciblons notre politique d'arbitrages pour continuer à créer de la valeur sur la SCPI. Ainsi, nous avons cédé ce trimestre l'immeuble Acropole, situé à Nantes (44), pour un prix 14,75 M€ en dégageant une plus-value immobilière supérieure à 6,3 M€.

PF Grand Paris a ainsi déjà éprouvé les recettes pour durer : le travail d'asset management, c'est-à-dire la gestion et la maximisation de la valeur de son patrimoine, est au centre de toutes nos pré-

occupations, notamment dans un contexte global de "bureau bashing" systématique et souvent injustifié. Nos équipes sont actives et mobilisées. Cela se traduit par la consolidation des revenus locatifs des immeubles gérés avec un taux d'encaissement de plus de 97 % sur ce trimestre et la mise en place d'un plan d'action visant notamment à réduire les charges de la SCPI.

Par ailleurs, les conclusions des experts indépendants qui ont analysé, au 31 décembre 2023 le patrimoine de PF Grand Paris est conforme aux projections réalisées en septembre dernier. Ainsi, le prix de PF Hospitalité Europe reflète bien la valeur de son patrimoine.

Compte tenu de ces éléments et de nos anticipations de marché, le premier acompte sur dividendes est fixé à 5,0 € par part au titre du premier trimestre. Ce montant, en ligne avec celui versé au cours du 1er trimestre 2023, est conforme à la trajectoire de distribution prévisionnelle communiquée en début d'année. Ainsi, votre SCPI conserve son objectif fondamental : vous verser des revenus réguliers issus des loyers.

Nos équipes commerciales sont également à l'œuvre pour proposer des solutions de liquidité aux investisseurs institutionnels en demande de retrait, dont les volumes de parts en attente pénalisent la fluidité des remboursements. Autre décision importante qui doit permettre de dynamiser le fonds, le délai de jouissance de la SCPI PF Grand Paris a été réduit de 4 mois et fixé au 1er jour du mois suivant la date d'enregistrement de

toute souscription pour l'adapter aux conditions d'investissements actuelles sur son marché cible, le Grand Paris.

Nous avons également inauguré au mois d'avril un premier espace FACTORIES by PERIAL AM & Régus, situé dans un immeuble codétenu par PF Grand Paris et la SCPI PFO2. Cette innovation, imaginée avec IWG, leader mondial de l'hybridation du travail, illustre la volonté de notre société de gestion d'offrir toujours plus de services aux usagers des immeubles que nous gérons et de répondre à l'évolution de leurs besoins. Elle permet également de fidéliser les locataires des immeubles concernés par ces ouvertures, et d'optimiser leur occupation pour améliorer le TOF de la SCPI.

Enfin, vous recevrez au cours du mois de mai vos convocations à l'Assemblée Générale de la SCPI, accompagnées par son rapport annuel. Comme l'année dernière, nous vous convierons à un webinaire organisé par nos équipes. Placé 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 PF Grand Paris.

Rémi Juzanx
Directeur Fund Management
de PERIAL AM



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RAISON D'ÊTRE ET STRATÉGIE



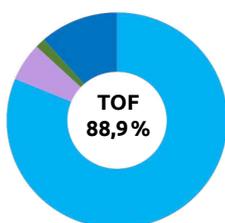
Pf Grand Paris investit dans le premier marché tertiaire européen et bénéficie d'une dynamique immobilière puissante.

98 % du patrimoine francilien de la SCPI accessible en métro, RER ou tramway



INFORMATIONS CLÉS

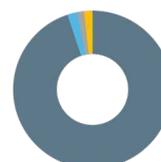
Taux d'occupation financier au 31/03/2024



81,6%	Locaux occupés
5,7%	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un nouveau locataire
0,0%	Locaux vacants sous promesse de vente
1,5%	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
11,1%	Locaux vacants en recherche de locataire

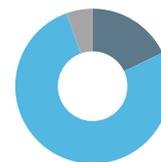
Composition du patrimoine au 31/03/2024

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



94,9%	Bureaux
2,1%	Commerces
1,7%	Activités
1,4%	Hotels, tourisme, loisirs

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



76,4%	Région Parisienne
19,1%	Paris
4,5%	Régions

Niveau d'endettement au 31/03/2024

TAUX D'ENDETTEMENT

33,3%

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.

Top 5 des immeubles*

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
ARCUEIL / LES PORTES D'ARCUEIL 1	Orange	7,3%
NANTERRE / WEST PARK	Groupama	7,2%
NEST / COURBEVOIE	Equans	6,4%
ASNIERES / SEINE AVENUE	Novagraaf	5,6%
PARIS / 89 FAUBOURG ST HONORE	Herald	5,2%

TOP 5: 31,7%

+20: 38,6%

RESTE: 29,8%

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	7,8%
EQUANS	Services Multi-Techniques	7,1%
ORANGE	Télécommunication	6,8%
URBAN STATION	Activités immobilières	3,4%
GIE AXA FRANCE	Banque/Assurance	1,9%

TOP 5: 27,0%

+20: 22,7%

RESTE: 50,3%

* En % de la VVHD

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

Activité locative du trimestre



5 RELOCATIONS
1 577 m²



TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS
575 k€



9 LIBÉRATIONS
10 590 m²



TOTAL DES LOYERS
DES LIBÉRATIONS
3,6 M€

Focus baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

349 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

3,7 ANS

En détail

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

1 RELOCATION SIGNIFICATIVE PARI LES 5 RELOCATIONS

BOULOGNE / GALLIENI

K PAR K - 600 M²

1 LIBÉRATION SIGNIFICATIVE PARI LES 9 LIBÉRATIONS

PUTEAUX / VISIO DÉFENSE

WEWORK - 5 491 M²

Valeurs de Réalisation / Reconstitution**	EXERCICE 2022	EXERCICE 2023
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	1 015 073 557 €	831 664 574 €
PAR PART	440,43 €	357,29 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	1 269 594 169 €	1 046 851 861 €
PAR PART	550,86 €	449,73 €

**Les campagnes d'expertises annuelles de nos fonds sont achevées. Le prix de parts de la SCPI Pf Grand Paris est bien positionné dans le tunnel de reconstitution et reflète la valeur du patrimoine au 31/12/2023.

"Nos équipes sont fortement mobilisées pour consolider les revenus locatifs et accélérer les relocations de la SCPI"

Rémi Juzanx

Directeur Fund Management
de PERIAL AM

INDICATEURS ESG

10,15 % Alignement à la taxinomie ⁽¹⁾ (Vs objectif 10 %)	41,9 % Parts des actifs avec certification environnementale	83 % Dette durable	Art. 9 Classification SFDR ⁽²⁾	16,5 % Certification BREEAM In Use ⁽³⁾
--	---	------------------------------	---	---

⁽¹⁾ Au 31/03/2024 | Retrouvez plus d'informations sur :

<https://www.taloen.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bddd>

⁽²⁾ Le règlement européen Sustainable Finance Disclosure (SFDR) entré en vigueur en mars 2021 vise à homogénéiser la publication d'informations extra-financières. Les fonds classés articles 9, répondent à l'obligation de divulgation les plus strictes, y compris des informations sur les objectifs d'investissement durable, les processus d'intégration de la durabilité et les performances ESG.

⁽³⁾ a minima Very Good des bureaux de +5000 m²

"Cette dynamique vise à répondre à plusieurs enjeux et notamment au maintien de l'attractivité des immeubles de la SCPI auprès des locataires dans une logique de résilience de la valeur"

Anne Claire Barberi
Directrice RSE et Innovation



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI PF Grand Paris se tiendra, sur première convocation le mardi 11 juin 2024 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 : **mercredi 19 juin 2024**. Vous recevrez prochainement votre convocation, ainsi que le rapport annuel 2023 de votre SCPI.

Les associés qui n'envisagent pas de participer à l'Assemblée Générale sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance qui leur sera adressé courant mai 2024, 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	RATIO IFI RÉSIDENTS	RATIO IFI NON RÉSIDENTS	IFI/PART RÉSIDENT	IFI/PART NON RÉSIDENT
PFGP	414,49 €	96 %	96%	398,23 €	398,23 €

VENTES DU TRIMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE	
NANTES / ACROPOLE	6 733 m ²	BUREAUX	14 750 000 €	mars -24	Localisation en région, non stratégique pour la SCPI PF Grand Paris Vente avec création de plus-value
TOULOUSE / BUROPOLIS	145 m ²	BUREAUX	59 611 €	février-24	Vente partielle
2 ACTIFS	6 878 m²		14 809 611 €		

Focus Vente Nantes Acropole



"Cette cession s'inscrit dans notre stratégie d'arbitrages : céder les actifs pouvant générer des plus-values immobilières potentiellement distribuables à nos associés"

Stéphane Collange

Directeur des Investissements de PERIAL Asset Management



Plus-value immobilière :
6,3 M €

ACTUALITÉS

NOUVEAU DÉLAI DE JOUISSANCE POUR PF GRAND PARIS

Le délai de jouissance de PF Grand Paris a été fixé **au 1^{er} jour du mois suivant la date d'enregistrement de la souscription** le 1^{er} mars dernier. Dans le contexte immobilier actuel, les équipes de PERIAL Asset Management harmonisent les délais de jouissance de la gamme de SCPI gérées pour les adapter aux conditions spécifiques des marchés cibles et d'adéquation entre collecte et investissements pour chacun des fonds.

Pour en savoir plus, flashez ou cliquez le QR code ci-après :



OUVERTURE DU PREMIER SITE FACTORIES AU BOURGET (93)

Pour répondre à l'essor de la demande pour le travail hybride, PERIAL Asset Management s'est associé à IWG, leader mondial des espaces de travail flexible pour créer une offre de tiers lieux implantés dans les immeubles du parc immobilier géré par PERIAL Asset Management.

Un an après la création de l'offre d'espaces de travail "FACTORIES by PERIAL AM & REGUS", l'ouverture de ce premier site au mois d'avril 2024 au Bourget (93) vient concrétiser le partenariat entre PERIAL AM ET IWG, deux leaders de l'immobilier dans leurs domaines.

Pour en savoir plus, flashez ou cliquez le QR code ci-après :



PARRAINEZ VOS PROCHES, PERIAL AM VOUS RÉCOMPENSE !

Ce tout nouveau service vise à récompenser les clients qui recommandent les SCPI PERIAL AM à leurs proches ! Pour chaque parrainage validé, PERIAL AM offrira au parrain associé 1 % du montant de la 1^{ère} souscription de son filleul, quelque que soit la SCPI, directement sur son compte bancaire.

Pour en savoir plus, flashez ou cliquez le QR code ci-après :



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

