

# La News

AVRIL  
2022

# Pf GRAND PARIS



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

## PF NEWS - PF GRAND PARIS

n°2022-04 - 1<sup>er</sup> trimestre 2022

Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 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 10 ans. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 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 31/03/2022 - susceptibles d'évoluer)

Paiement 25/04/2022	Paiement 25/07/2022	Paiement 25/10/2022	Paiement 25/01/2023	Fourchette de distribution 2022 prévisionnelle 21,75 € à 24,50 € / part	4,42% Taux de distribution 2021 soit 23,50 €/part perçus
4,60 €/part	-€/part	-€/part	-€/part		
dont revenus financiers : 0,26 € *	dont revenus financiers : 0,00 € *	dont revenus financiers : -€ *	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

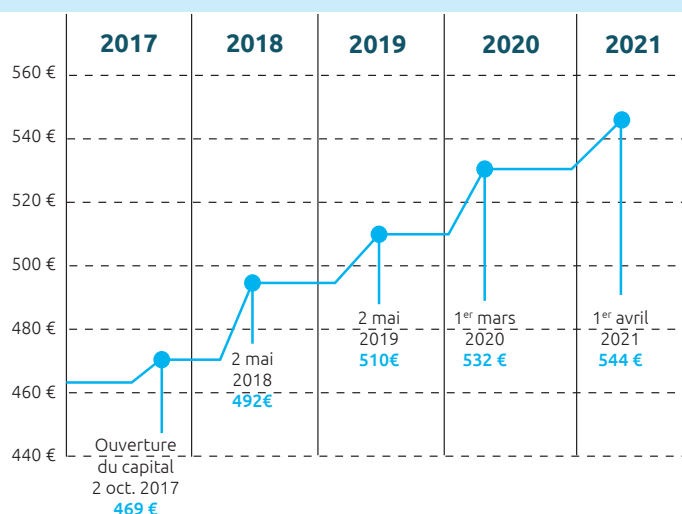
PERIAL Asset Management est fière d'annoncer l'obtention du label ISR pour sa SCPI PF Grand Paris. L'audit réalisé par l'AFNOR au mois de janvier 2022 a également validé le maintien du label ISR pour la SCPI PFO<sub>2</sub> et pour la SCI PERIAL Euro Carbone. Trois fonds gérés par PERIAL AM sont désormais labellisés.

En plus de l'obtention du label ISR, PF Grand Paris innove et intègre dans sa stratégie d'investissement et de gestion un objectif d'amélioration de la biodiversité urbaine : 100% des actifs pertinents (ayant une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, détenus hors copropriété par

PF Grand Paris et ayant une surface végétalisée extérieure) visent à s'améliorer en matière de biodiversité d'ici 2030. Une méthodologie robuste a été définie et structurée en collaboration avec une équipe d'écologues experts : c'est le coefficient socio-écologique par surface (C2S) qui permet de mesurer les progrès réalisés chaque année.

Label  
ISR

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



# LE MOT DU GÉRANT

PF Grand Paris est labellisée ISR ! En ce début d'année 2022, la plus ancienne SCPI du marché a obtenu l'exigant label ISR immobilier qui contrôle et garantit la qualité des démarches engagées par les équipes de PERIAL Asset Management pour améliorer la performance énergétique de son patrimoine, et maîtriser son impact sur l'environnement. En parallèle, la SCPI a publié son premier rapport extra-financier que vous pouvez consulter sur le site [www.PERIAL.com](http://www.PERIAL.com), dans lequel nous détaillons notre méthodologie et vous livrons de nombreuses informations sur notre engagement d'amélioration de la biodiversité autour des immeubles que nous gérons. Nous y détaillons enfin les différents indicateurs qui seront suivis afin d'atteindre cet objectif ambitieux.

Également fraîchement auréolée de la Victoire de la Pierre Papier, dans la catégorie « Meilleure SCPI Bureau à Capital Variable » PF Grand Paris confirme son attractivité au 1<sup>er</sup> trimestre et a collecté plus de 44 M€ depuis le début de l'année. Cette collecte a été immédiatement placée grâce à l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Val De Fontenay (94), où la RATP s'est installée sur 9 000 m<sup>2</sup> pour une durée ferme de 9 ans, et à l'acquisition d'un plateau de bureaux dans l'immeuble Boulogne Gallieni (92) où nous remembrons la copropriété. PF Grand Paris continue de diversifier la géographie de ses investissements, en privilégiant toujours le potentiel de création de valeur, avec notamment le futur hub de transports

de Val De Fontenay prévu dans le projet du Grand Paris. Deux arbitrages ont été effectués ce trimestre en Régions pour poursuivre le recentrage du patrimoine de la SCPI sur Paris et sa région.

Après le remplacement du TDVM par le Taux de Distribution au trimestre dernier, nos indicateurs de performances évoluent à nouveau ce trimestre. Le Taux d'occupation Financier (TOF) que nous vous présentons dans cette PF News a changé. Sur recommandation de notre association professionnelle, l'Aspim, il intègre désormais les locaux occupés sous franchises ou mis à la disposition d'un nouveau locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et certains locaux vacants en restructuration, sous conditions. Cette nouvelle règle commune à toutes les sociétés de gestion renforce la transparence de notre communication. Le TOF de PF Grand Paris s'élève ainsi à 90,19% au 31 mars 2022.

Dans la période actuelle, avec un Covid toujours présent et une guerre en cours aux portes de l'Europe, la résistance des économies européennes permet la belle résilience dont continuent de faire preuve les SCPI PERIAL AM. Elle est le fruit d'une philosophie de gestion de long terme.

Nous avons décidé de verser ce trimestre un acompte sur dividende de 4,60 € par part. Ce léger recul par rapport aux dividendes du premier trimestre 2021 s'explique par un décalage pris dans le calendrier de nos

investissements constaté à la fin de l'année 2021. Un volume significatif d'immeubles situés en première couronne et même dans le « QCA » (le Quartier central des affaires) sont néanmoins à l'étude pour les trimestres à venir et devrait nous permettre de le combler au cours de l'année 2022.

Le 21 juin prochain se tiendra l'Assemblée Générale annuelle de la SCPI PF Grand Paris. Après deux ans sans pouvoir nous rassembler pour cause de crise sanitaire, nous sommes heureux de pouvoir organiser cette année ce moment d'échange et de partage en votre compagnie, et de pouvoir nous réunir dans un même lieu. Vous recevrez au début du mois de juin vos convocations et nos propositions de résolutions. Vous pourrez également les consulter dès le mois de mai dans les versions digitales des rapports annuels de nos SCPI, qui seront mises en ligne sur notre site internet [www.PERIAL.com](http://www.PERIAL.com). Consultez-les avec attention, étudiez nos résultats et les orientations que nous vous proposons de prendre cette année et participez à nos Assemblées Générales. En vous déplaçant, en votant par correspondance ou en donnant pouvoir au Président. C'est un moment important de la vie de vos SCPI, qui sont des fonds d'investissement... collectifs !

**Laurent Boissin**

Gérant de PF Grand Paris

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

## ACQUISITION DU TRIMESTRE

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



### ESTEREL

FONTENAY-SOUS-BOIS (94)

Surface : 9000 m<sup>2</sup> et 103 places de stationnement

Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 47 M€

BREEAM In Use niveau Very Good visé

Locataire principal : Groupe RATP

Date d'acquisition : Mars 2022

**Le mot de Stéphane Collange - Directeur des Investissements :**  
*« Val-de-Fontenay est un quartier majeur de l'est parisien, véritable hub de transports du Grand Paris qui bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun (RER A et E, ligne 1, Tramway 1, ligne 15 du Grand Paris Express d'ici 2030) et d'une connexion à l'A86, l'A3 et l'A4. Cette opération sur un actif de qualité, bien localisé, associé à un locataire de premier ordre est l'illustration parfaite de la stratégie d'investissement de PAM. La durée du bail assure la meilleure visibilité possible en termes de rendements potentiels et de valorisation de son parc. »*



### 150 GALLIENI - 2<sup>ÈME</sup> ÉTAGE

BOULOGNE BILLANCOURT (92)

Surface : 400 m<sup>2</sup>

Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 2,7 M€

Locataire principal : Yoplait

Date d'acquisition : Mars 2022

**Le mot de Stéphane Collange - Directeur des Investissements :**  
*« Avec cette nouvelle acquisition, nous poursuivons la stratégie de PF Grand Paris de se positionner sur des immeubles situés au sein de marchés plébiscités par les locataires comme en l'espèce au centre-ville de Boulogne-Billancourt. Nous poursuivons l'acquisition de cet ensemble immobilier disposant à moyen terme d'un fort potentiel de valorisation. »*

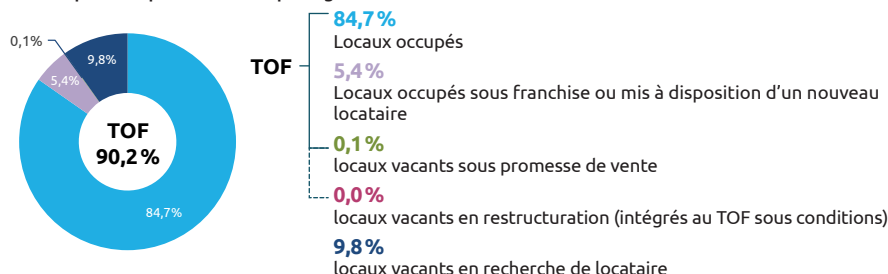
## VENTES DU TRIMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
MERIGNAC (33) /KENNEDY	609 m <sup>2</sup>	TERRAIN	289 317 €	mars-22
TOULOUSE (31) / BUROPOLIS	93 m <sup>2</sup>	BUREAUX	61 000 €	janv.-22

# VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN DÉTAIL AU 31/03/2022

## Nouveau calcul du taux d'occupation financier au 31/03/2022

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.



## Niveau d'endettement

En période de taux bas, 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> 16,8 %	<b>TAUX D'INTÉRÊT MOYEN</b> 1,7 %	<b>DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE</b> 4,7 ANS
-------------------------------------	--------------------------------------	--

## Activité locative du trimestre



**7 RELOCATIONS**  
2 570 m<sup>2</sup>



**TOTAL DU LOYER DE LA RELOCATION**  
459 K€



**12 LIBÉRATIONS**  
5 626 m<sup>2</sup>



**TOTAL DES LOYERS DES LIBÉRATIONS**  
853 K€



**0 LIVRAISON**  
- M<sup>2</sup>



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

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

## ACTUALITÉS

### 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 €	432,37 €	432,37 €

### Assemblée générale

L'Assemblée générale annuelle de la SCPI PF Grand Paris se tiendra, sur première convocation **le lundi 13 juin** au siège de la Société. Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint pour tenir l'Assemblée Générale mixte, elle se tiendra sur seconde convocation le :

**mardi 21 juin 2022**

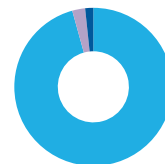
à l'adresse suivante :

**23 square Edouard VII, Paris 9**

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, avec la convocation à l'Assemblée.

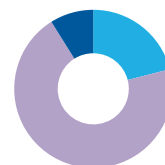
## Composition du patrimoine

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



**95,7%**  
Bureaux  
**2,6%**  
Commerces  
**1,7%**  
Logistique et locaux d'activités

### Répartition géographique



**70,1%**  
Région Parisienne  
**21,0%**  
Paris  
**8,9%**  
Province

## En détail

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

### 2 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES

**TOULOUSE/CENTRAL PARC (31)**  
La Poste - 1 163 m<sup>2</sup> - 195 K€ HT HC

**RENNES/LAENNEC (35)**  
ESGV - 549 m<sup>2</sup> - 102 K€ HT HC

### 3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

**IVRY/MICHELET (94)**  
RATP - 2 592 m<sup>2</sup> - 222 K€ HT HC

**MEUDON/LES MONTAETS (92)**  
Corelia (ex-DFI) - 525 m<sup>2</sup> - 128 K€ HT HC

**PARIS/22 COURCELLES (75)**  
Afone Monetics - 189 m<sup>2</sup> - 100 K€ HT HC

## 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 €	-
dont revenus financiers	0,02 €	-
3 <sup>e</sup> acompte*	5,75 €	-
dont revenus financiers	0,09 €	-
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.

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 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](http://perial.com)

