

La News

OCT.
2021

Pf GRAND PARIS

PERIAL
ASSET MANAGEMENT

PF NEWS - PF GRAND PARIS

n°2021-09 - 3^{ème} trimestre 2021

Période analysée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021

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 2021 (données PERIAL au 30/09/2021 - susceptibles d'évoluer)

1 ^{er} acompte 23/04/2021	2 ^e acompte 23/07/2021	3 ^e acompte 25/10/2021	4 ^e acompte 24/01/2021	Fourchette de distribution 2021 prévisionnelle 23€ à 24€ / part	4,53% TAUX DE DISTRIBUTION 2020 SOIT 23,50€ / PART PERÇUS
5,25€ / part	5,50€ / part	5,75€ / part	-€ / part		
dont revenus financiers : 0,02 € *	dont revenus financiers : 0,02 € *	dont revenus financiers : 0,09 € *	dont revenus financiers : - € *		

* Montants arrondis.

** Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Taux de rentabilité interne (TRI) (données PERIAL au 31/12/2020 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	5 ANS	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**	7,25 %	5,25 %	8,04%	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

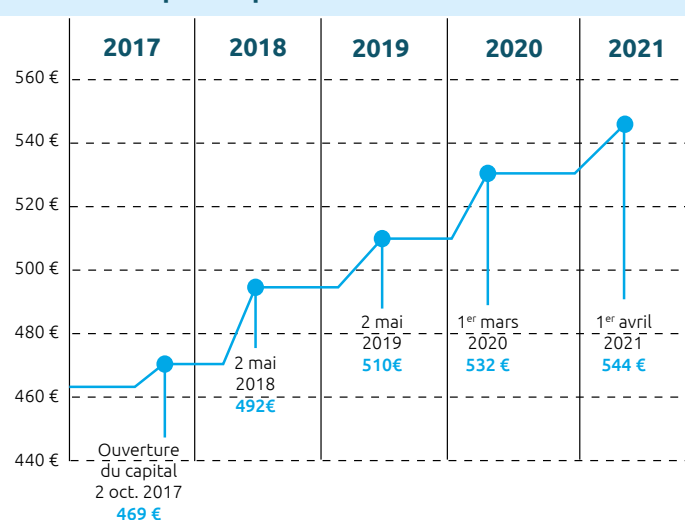


**CONNECT
BY PERIAL AM**

RAPPROCHEZ-VOUS
DE VOTRE CONSEILLER
ET OPTEZ POUR LA
SOUSCRIPTION EN LIGNE :
SIMPLE, RAPIDE
ET SÉCURISÉ



Évolution du prix de part de PF GRAND PARIS



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

LE MOT DU GÉRANT

PF Grand Paris, le bureau toujours au cœur de la stratégie

La SCPI PF Grand Paris a collecté plus de 150 M€ sur les trois premiers trimestres 2021, ce qui la place parmi les SCPI les plus plébiscitées du marché. Cette collecte record est le reflet de la confiance que les épargnants accordent à la stratégie de la SCPI, et aux bons résultats affichés chaque année depuis la réouverture de son capital. Cette collecte donne à PF Grand Paris les moyens de mener une politique de gestion active sur son patrimoine. Les équipes de PERIAL Asset Management se concentrent sur l'acquisition d'immeubles situés dans le Grand Paris qui répondent aux nouveaux besoins des utilisateurs et aux nouveaux modes de travail des entreprises. L'acquisition réalisée avec la SCPI PFO₂, également gérée par PERIAL AM, et la SCI PERIAL Euro Carbone de l'immeuble Les Portes d'Arcueil (94), siège France du Groupe Orange en est un parfait exemple. L'immeuble de bureaux dispose de prestations premium, déjà adaptées aux modes de travail actuels et de demain. Le Groupe Orange est un lo-

cataire particulièrement solide et vient d'y renouveler son bail pour une durée de 12 ans ferme, donnant ainsi une belle visibilité sur les revenus locatifs potentiels du fonds à ses investisseurs.

Cette sélectivité accrue dans notre stratégie d'investissement diminue mécaniquement notre champ d'actions dans un marché francilien moins dynamique que l'an passé. Nos équipes continuent cependant de sourcer des immeubles qui correspondent à la stratégie de la SCPI et préparent dès aujourd'hui les investissements pour le premier trimestre 2022.

La crise sanitaire que nous avons traversée, a accéléré les tendances existantes sur le marché du bureau, et notamment le développement du télétravail. Nous sommes convaincus que le bureau occupe et occupera demain une place centrale dans l'organisation du travail plus hybride, plus souple des entreprises. Il est un lieu de créativité, de rencontres et d'échanges privilégié par les salariés, qui y travaillent également tous dans les mêmes conditions

sanitaires et de confort.

L'évolution favorable du Taux d'occupation financier de la SCPI PF Grand Paris, qui atteint 88,8 % au 3^{ème} Trimestre contre 85,7 % au 2^{ème} Trimestre, avec plus de 8 relocations dont celle de la société Tabesto, acteur solide de la food-tech, sur 600 m² à Paris rue Vieille du Temple, renforce cette conviction. Le taux d'occupation réel s'améliore également et s'élève désormais à 93,2 %.

Ces bons résultats nous permettent d'augmenter l'acompte de dividende du 3^{ème} Trimestre à 5,75 €, parfaitement en phase avec nos objectifs de distribution prévisionnels compris entre 23 et 24 € par part.

Éric Cosserat

Président-Directeur Général de PERIAL Asset Management

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

ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



LES PORTES D'ARCUEIL

ARCUEIL (94)

Bureaux détenus indirectement par PF Grand Paris, PFO₂ et PERIAL Euro Carbone à travers l'OPCI Majestral II

Surface : 14 762 m²

Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 105,7 M€

Certifié HQE Exploitation Gestion Durable - Niveau Excellent et HQE Exploitation Bâtiment Durable - Niveau Bon

Locataire principal : Orange

Date : Juillet 2021

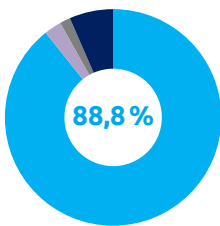
« L'acquisition des « Portes d'Arcueil I » est l'illustration parfaite de la stratégie d'investissement des fonds de PERIAL AM à plusieurs niveaux. Il correspond aux nouvelles attentes des utilisateurs : une localisation stratégique, disposant de prestations premium en matière de bien-être et de santé, à l'impact environnemental limité. La présence d'Orange qui vient récemment de renouveler son bail pour une durée de 12 ans ferme permet par ailleurs une belle visibilité des revenus locatifs de l'immeuble »

VENTES DU TRIMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
VILL.D'A./EUOPARC	972 m ²	BUREAUX	1 450 000 €	sept.-21
MONTPELLIER / PARTHENA BAT I	391 m ²	BUREAUX	830 655 €	sept.-21

VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN DÉTAIL AU 30/09/2021

Taux d'occupation financier* au 30/09/2021



93,2%
taux d'occupation réel**

6,8%
vacance Réelle

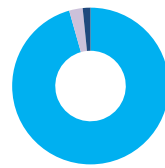
2,7%
franchises de loyer

1,6%
travaux

0,0%
arbitrages

Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)

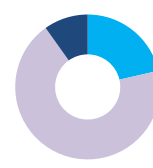


95,6%
bureaux

2,8%
commerces

1,6%
activités

Répartition géographique



69,6%
région Parisienne

20,8%
Paris

9,6%
province

* Taux d'occupation financier (TOF) - présente le montant des loyers effectivement facturés rapporté au montant des loyers qui pourraient être facturés si la totalité du patrimoine était loué. Il permet d'évaluer la performance locative financière, et donc l'optimisation financière de la location du patrimoine.

** Taux d'occupation réel (TOR) - Ce taux présente le rapport entre la surface du patrimoine loué et la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Activité locative du trimestre



8 RELOCATIONS
2 704 m²



**TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS**
688 245 €



10 LIBÉRATIONS
4 759 m²



**TOTAL DES LOYERS
DES LIBÉRATIONS**
1 570 150 €



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 8 RELOCATIONS

**PARIS / VIEILLE DU TEMPLE (75) -
TABESTO** - 597 m² - 299 K€ HT HC

PARIS / VOLNEY (75) - AGORA SEARCH
- 191 m² - 110 K€ HT HC

2 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 10 LIBÉRATIONS

PARIS (75) - 89 FAUBOURG ST HONORE
- 1 528 m² - 1 054 K€ HT HC

ASNIERES (92) - ANJOU - 620 m² -
127 K€ HT HC

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.

**TAUX
D'ENDETTEMENT**
20,6 %

**TAUX D'INTÉRÊT
MOYEN**
1,5 %

**DURÉE
RÉSIDUELLE
MOYENNE**
4,3 ANS

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

ACTUALITÉS

PERIAL AM s'associe à BePark, start-up bruxelloise spécialisée dans le Smart Parking

PERIAL Asset Management s'associe à BePark pour la mise à disposition de places de parking de notre parc immobilier français.

« A l'heure des mobilités douces, du rééquilibrage de l'espace public en faveur des habitants, les places de stationnement sont aujourd'hui un véritable enjeu d'optimisation de gestion. » explique Loïc Hervé - MRICS, Directeur Général Délégué de PERIAL Asset Management. « (...) Nous sommes ravis de ce rapprochement naturel avec BePark qui permettra d'optimiser la gestion et le partage de nos places de parking au plus grand nombre. »

PF Grand Paris multi récompensée



Top SCPI :

- Top d'or dans la catégorie « Performances à long terme »
- Top d'or dans la catégorie « Relation associés »

Victoir de la Pierre Papier 2021

- Meilleure SCPI à capital variable : Bureaux

Évolution des dividendes par part

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

	2020	2021	
1 ^{er} acompte (paiement le 23/04) dont revenus financiers	5,25 € 0,00**	5,25 €* 0,02 € **	* Après prélèvements sociaux de 17,20 % sur les revenus financiers : 5,75 €
2 ^e acompte (paiement le 23/07) dont revenus financiers	5,25 € 0,00**	5,50 €* 0,02 €**	* Après prélèvement obligatoire de 30,00 % sur les revenus financiers : 5,75 €
3 ^e acompte (paiement le 25/10) dont revenus financiers	5,75 € 0,00**	5,75 €* 0,09 € **	** Montants arrondis.
4 ^e acompte (paiement le 24/01) dont revenus financiers	7,25 € 0,05€**	-	Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
TOTAL	23,50 €	-	

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

