

BULLETIN

2nd SEMESTRE

2024

JANVIER
2025

Pf GRAND PARIS



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PF GRAND PARIS

n°2024-12 - 2nd semestre 2024 - Période analysée du 1^{er} juillet au 31 décembre 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 31/12/2024 - 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 = 23,05 € / 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* 5,00 € / part + 0,80 € / part de PV	3 ^{ème} acompte* 5,00 € / part + 0,80 € / part de PV	4 ^{ème} acompte* 5,00 € / part + 1,45 € / part de PV
dont revenus financiers : 0,79 € **	dont revenus financiers : 0,57 € **	dont revenus financiers : 0,57 € **	dont revenus financiers : 0,57 € **
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 2024
5,10 %

(Calculé sur la base du prix de part
au 1^{er} janvier 2024)

TAUX DE DISTRIBUTION
PRÉVISIONNEL 2025***
entre **4,90 %** et **5,30 %**

*** 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 vacance.

Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité (données PERIAL au 31/12/2024 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	10 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE*	5,31 %	9,43 %

* Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 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 31/12/2024 - susceptibles d'évoluer)

22 866
ASSOCIÉS

1,1 Mds€
DE CAPITALISATION

97
IMMEUBLES

343
BAUX

304 903 M²
SURFACES GÉRÉES

1,22 Mds€
ACTIFS SOUS GESTION

ACTUALITÉS

PRIX DES PARTS
DISTRIBUTIONS 2024
SCPI



Bilan 2024 des SCPI

Les SCPI gérées par PERIAL Asset Management maintiennent leur prix de part et tiennent leur objectif de distribution en 2024.

En savoir plus :



Labellisation ISR renouvelée pour Pf Grand Paris

Labellisée ISR depuis 2023, la SCPI PF Grand Paris a renouvelé son label à la suite de l'audit réalisé au mois de novembre 2024. L'objectif ISR de la SCPI est centré sur le développement de la biodiversité.

PF Grand Paris conclut l'année 2024 avec la vente de 2 immeubles pour 22 M€ générant une plus-value cumulée de 4,1 M€, et avec la signature de la promesse de vente de 2 lots commerciaux pour 12 M€ générant 11 M€ de plus-values. Ces plus-values qui pourront être distribuées aux Associés sont le fruit d'une gestion active de cette SCPI, capable de créer de la valeur depuis sa création en 1966. Les produits de cessions sont affectés au désendettement de la SCPI et vont alimenter le fonds de remboursements pour offrir une solution de liquidité aux associés. Une première dotation de ce fonds a ainsi permis de traiter 32 % des parts en attente à fin septembre, soit près de 9,7 M€ remboursés à des porteurs de parts présents sur le registre. Nous poursuivrons ce mécanisme de liquidité en 2025 avec l'objectif de consulter l'ensemble du carnet d'ordres au plus vite.

Si nos expertises réglementaires de fin d'année ont mis en évidence une légère révision de la valeur du patrimoine de PF Grand Paris, limitée à -0,2 % sur le second semestre, elles confirment le maintien du prix de part de PF Grand Paris, stable en 2024. La Banque Centrale Européenne, en abaissant de 25 points de base ses taux directeurs en décembre a conforté sa politique de baisse amorcée depuis le milieu de l'année, un élément positif pour le marché de l'investissement qui a ainsi enregistré une hausse des vo-

lumes de 59 % au 4e trimestre 2024 par rapport au 4e trimestre 2023 en immobilier d'entreprise en Île-de-France". (*Source : Immostat : Janvier 2025)

Notre engagement ESG reste au cœur de nos priorités pour PF Grand Paris. Labellisée ISR depuis 2022, la SCPI poursuit le déploiement de sa stratégie en faveur de la biodiversité de ses actifs. L'année 2025 verra la finalisation des travaux d'amélioration de la biodiversité urbaine, en avance par rapport à notre objectif de 2030. Cette démarche robuste, à nouveau audité à la fin de l'année 2024, a ainsi permis le renouvellement de la labélisation ISR de PF Grand Paris pour 2025.

Fort de ces résultats et du travail réalisé sur le patrimoine et les financements de la SCPI, nous concluons l'année 2024 sur une dynamique encourageante, avec une distribution de 6,45 € par part, dont 1,45 € de plus-value au 4^{ème} trimestre. Ce 4^e acompte porte la distribution globale de la SCPI à 23,05 € par part en 2024, soit un taux de distribution de 5,10 % situé dans le haut de la fourchette annoncée en début d'année.

Dans le sillage des performances de 2024, nous visons pour 2025 une fourchette de distribution annuelle comprise entre 4,90 % et 5,30 %, en ligne avec notre engagement de délivrer des revenus réguliers à nos associés.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons mobilisés pour que la SCPI PF Grand Paris reste la SCPI de référence de l'immobilier francilien et du développement du Grand Paris. Nous voulons continuer à vous proposer un investissement au rendement résilient et capable de passer les cycles immobiliers grâce à notre expertise de plus de 55 ans dans la gestion d'actif.

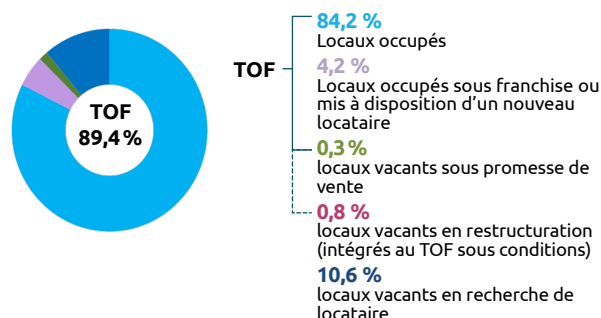
Vincent LAMOTTE, Directeur Général Délégué &

Rémi JUZANX, Directeur Fund Management

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

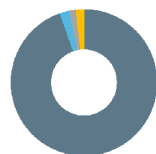
SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Taux d'occupation financier au S2 2024



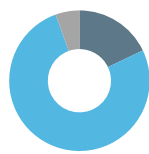
Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



94,4 % Bureaux
2,2 % Commerces
1,8 % Logistique et locaux d'activités
1,6 % Hôtels, tourisme, loisirs

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



75,4 % Région Parisienne
20,3 % Paris
4,3 % Régions

Top 5 des immeubles*

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

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

TOP 5 : 32,2 %

20 SUIVANTS : 38,9 %

RESTE : 28,9 %

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	7,9%
EQUANS	Services Multi-Techniques	7,2%
ORANGE	Télécommunications	7,0%
URBAN STATION	Activités immobilières	3,4%
GIE AXA FRANCE	Banque / Assurance	1,9%

TOP 5 : 27,4 %

20 SUIVANTS : 23,7 %

RESTE : 48,9 %

* En % de la VVHD

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

Évolution des loyers encaissés

	2 ND SEMESTRE 2023	1 ^{ER} SEMESTRE 2024	2 ND SEMESTRE 2024
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	38 002 866 €	36 711 267 €	36 916 558 €

Focus baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

343 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

3,7 ANS

Activité locative du semestre



14 RELOCATIONS
6 460 m²



TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS
1,6 M€



16 LIBÉRATIONS
6 709 m²



TOTAL DES LOYERS
DES LIBÉRATIONS
2,0 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)

3 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 14 RELOCATIONS

PUTEAUX / VISIO DEFENSE

MANDA - 1 466 M² - 528 K€ HT HC

PARIS / V. DU TEMPLE

RELENTLESS - 244 M² - 140 K€ HT HC

PARIS / V. DU TEMPLE

WAGRAM MUSIC - 624 M² - 343K€ HT HC

3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 16 LIBÉRATIONS

ANTONY / PARC 1

E.T.A.I - 1 515 M² - 512 K€ HT HC

PARIS / V. DU TEMPLE

TABESTO - 597 M² - 342 K€ HT HC

MALAKOFF / CAP SUD

NEHS DIGITAL - 1 142 M² - 370 K€ HT HC

INFORMATIONS CLÉS

	30/06/2024	31/12/2024
CAPITAL NOMINAL	356 143 149 €	351 389 439 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	574 052 347 €	562 765 107 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	930 195 496 €	914 154 546 €
CAPITALISATION	1 066 101 714 €	1 051 871 654 €
NOMBRE DE PARTS	2 327 733	2 296 663

Niveau d'endettement

TAUX D'ENDETTEMENT

33,8 %

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

3,1%

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

2,6 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.

	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 €

SOUSCRIPTION

Conditions



PRIX DE SOUSCRIPTION
D'UNE PART
458,00 €

NOMINAL
153,00 €
PRIME D'ÉMISSION
305,00 €



MINIMUM DE PARTS
À LA PREMIÈRE
SOUSCRIPTION
10



DATE D'OUVERTURE
DE SOUSCRIPTION
AU PUBLIC
2 oct. 2017



VALEUR
DE RETRAIT
414,49 €

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

2 075
PARTS SOUSCRITES
DANS LE SEMESTRE

950 350 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

317 475 €
NOMINAL

632 875 €
PRIME D'ÉMISSION

33 145
RETRAITS (PARTS) DONT :
RETRAITS VIA FONDS DE
REMBOURSEMENT : 31 070 PARTS
RETRAITS NORMAUX : 2075 PARTS

77 188
NOMBRE DE PARTS
EN ATTENTE DE RETRAIT

VENTES DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE	
RENNES / LAENNEC	2 314 m ²	BUREAUX	5 172 000 €	Déc-24	Cession d'un actif non stratégique en province, permettant de générer une plus-value immobilière de 400 k€
CLICHY / SIRIUS	6 721 m ²	BUREAUX	17 000 000 €	Oct-24	Cession opportuniste permettant de générer une plus-value immobilière de 3,7 m€
2 ACTIFS	9 035 m ²		22 172 000 €		

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3 postes de membres du Conseil de Surveillance sont à pourvoir : 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 **15 mars 2025**.

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 10 parts de la SCPI pour se porter candidat.

INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

Objectif 2030 :

+30% du C2S des actifs pertinents⁽¹⁾

Résultats 31/12/2024 :

Plus de **30%** du Fonds⁽¹⁾ est déjà conforme à l'objectif 2030

PERIAL AM a créé le **Coefficient Socio-écologique par Surface** (C2S)⁽²⁾. Cet indicateur vise à mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites des actifs immobiliers et son impact sur les utilisateurs.

- **100%** des audits ont été réalisés sur le périmètre identifié
- **Tous les travaux d'amélioration** ont été soit réalisés soit engagés et devraient être finalisés en 2025.

⁽¹⁾ Actifs de plus de 1 000 m², ayant une surface végétalisée non nulle et détenus hors copropriété

⁽²⁾ Coefficient co-construit avec une équipe d'écologues visant à quantifier la qualité de la biodiversité sur site et les services offerts aux utilisateurs



Objectif biodiversité

Plus de **30%** des actifs (en nombre) ont déjà atteint l'objectif d'amélioration de biodiversité



Taux d'avancement décret tertiaire

Sur le patrimoine ayant fait l'objet d'un audit, plus de **63 %** des actifs (en nombre) sont déjà conformes à l'échéance 2030. Pour les autres, ils font l'objet d'un plan de travaux déjà intégré au budget annuel (ex : pilotage du fonctionnement des équipements - GTB, changement des équipements de chauffage, de climatisation, de ventilation, remplacement des éclairages par des LED, amélioration de l'isolation, changement des vitrages...)

INDICATEURS ESG

10,26 %

Alignement à la taxonomie⁽¹⁾ (vs objectif 10 %)

84 %

Dettes durables

Art. 9

Classification SFDR ⁽²⁾

30 %

Certification BREEAM In Use ⁽³⁾ (en VVHD)

⁽¹⁾ Au 31/12/2024 | Le règlement européen « Taxonomie » met en place une classification des activités économiques en utilisant des critères scientifiques, afin d'aider les investisseurs à reconnaître les activités durables, c'est-à-dire « vertes »

Corrections de la taxonomie des précédents trimestres :

- T1 : 10,40%
- T2 : 10,11%
- T3 : 10,31%

⁽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

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, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait.

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 pour chaque période de compensation concernée (ou des fonds dis-

ponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) derniers mois maximum précédents la période de compensation en cours), 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 hors taxe. 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 (ou par des fonds disponibles provenant des souscriptions au cours des douze (12) derniers mois précédents la période de compensation en cours), le remboursement pourra être réalisé, sur décision de la Société de Gestion, par prélèvement sur le fonds de remboursement, dès lors que ce fonds serait constitué et suffisamment doté. Dans ce cas, le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10 % hors taxe, 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 société de gestion et la SCPI PF Grand Paris ne garantissent pas la revente des parts.

Plus
d'information
perial.com

