Pf GRAND PARIS

Bulletin semestriel d'information

2ème semestre 2019

Toute l'actualité de votre épargne immobilière du 1er juillet au 31 décembre 2019 - #4

- «VOTRE ÉPARGNE», PAGE 3
- «CHIFFRES CLÉS», PAGE 4
- «SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE», PAGE 5
- «INFORMATIONS CLÉS», PAGE 8
- «SOUSCRIPTION», PAGE 9
- «ACQUISITIONS IMMOBILIÈRE DU SEMESTRE», PAGE 10
- «VENTES DU SEMESTRE», PAGE 12
- «ACTUALITÉS», PAGE 13

PF Grand Paris est la plus ancienne SCPI du marché encore en activité. Après 53 ans d'existence, elle continue à délivrer des performances supérieures à la moyenne du marché des SCPI. Après une augmentation de la valeur de part de 3,5 % début avril 2019, PF Grand Paris finit l'année en distribuant 22 € par part, soit une augmentation de 4,8 % par rapport aux dividendes versés en 2018. Pour la 2ème année consécutive, nous augmentons donc les dividendes distribués. Ces excellents résultats s'expliquent par la stratégie mise en œuvre depuis la réouverture de la SCPI à la mi année 2017 : acheter des immeubles de qualité situés dans des zones disposant de marchés locatifs profonds en Ile-de-France et arbitrer les actifs n'étant plus en ligne avec la qualité du patrimoine de la SCPI. Le tout en continuant à gérer activement les immeubles pour en optimiser les flux locatifs.

Cette stratégie démontre toute sa pertinence, le taux d'occupation réel de PF Grand Paris dépasse maintenant les 93 % et les valeurs d'expertise à périmètre constant au 31 décembre 2019 ont augmenté de 4,1 %.

Elle s'est concrétisée par la vente en 2019 de 17 actifs pour un montant de 22 M€ et par l'acquisition de 4 actifs tous très bien localisés à Paris ou dans sa proche banlieue pour un montant de 106 M€ et délivrant un rendement moyen à l'acquisition de 5,10 %. Un niveau d'investissement en parfaite adéquation avec les 89 M€ de collecte nette. Il permet également à nos équipes d'avoir recours au crédit pour nos acquisitions. Ce recours à l'endettement a permis de mener une politique d'investissement ambitieuse et de bénéficier de « l'effet de levier » positif provoqué par un contexte de taux historiquement bas.

L'année 2019 a été encore marquée par des niveaux de transactions très élevés dans l'immobilier commercial. C'est ainsi près de 40 Mds€, record historique pour la 2ème année consécutive, qui ont été investis en France au cours de l'année. Cette abondance de capitaux accroît la concurrence et continue à faire baisser les taux de rendements d'acquisition des actifs. Néanmoins nous pensons que PF Grand Paris dispose de fondamentaux solides et nous nous fixons comme feuille de route une fourchette de dividende ambitieuse pour 2020 située entre 22 € et 23 €. Dans un monde de taux en baisse le travail de votre société de gestion est donc toujours plus important pour piloter au mieux la collecte, sélectionner les actifs les plus attractifs et valoriser le patrimoine existant. L'ensemble des forces de PERIAL est mobilisé pour délivrer cet ambitieux programme.

Yann VIDECOQ
Gérant de PF Grand Paris

VOTRE ÉPARGNE

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

Distribution 2019 - *Données PERIAL au 31/12/2019 - susceptibles d'évoluer*

paiement 25/04/2019	paiement 25/07/2019	paiement 25/10/2019	paiement 25/01/2020
5,25 € / part	**5,25 €** / part	**5,50 €** / part	**6,00 €** / part
dont revenus financiers : 0,00 € **	dont revenus financiers : 0,00 € **	dont revenus financiers : 0,00 € **	dont revenus financiers : 0,01 € **
1er acompte	**2ème acompte**	**3ème acompte**	**4ème acompte**

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

Taux de rentabilité interne (TRI) -
Données PERIAL au 31/12/2019 - susceptibles d'évoluer

DURÉE	5 ANS	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE(*)	6,91 %	5,36 %	9,04 %	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. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

4,38%
TAUX DE DISTRIBUTION 2019

CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés - *Données PERIAL au 31/12/2019 - susceptibles d'évoluer*

16 602
ASSOCIÉS

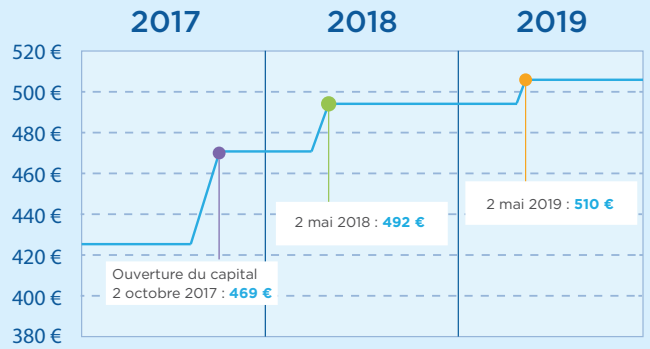
122
IMMEUBLES

519
BAUX

292 756 M²
SURFACES LEVÉES

791 M€
DE CAPITALISATION

Évolution du prix de part de PF Grand Paris



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

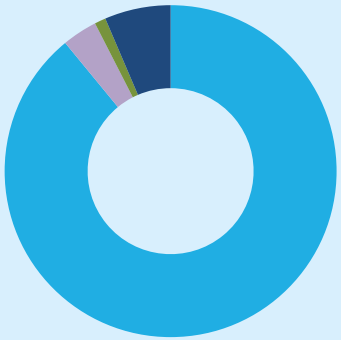
SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Taux d'occupation financier au 31/12/2019

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

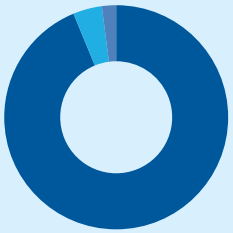
88,5 %



93,3%	Taux d'occupation réel
3,6%	Franchises de loyer
1,1%	Arbitrages
0,0%	Travaux
6,7%	Vacance Réelle

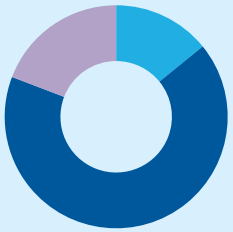
Composition du patrimoine

- Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



94 % *Bureaux*
4 % *Commerces*
2 % *Activités*

- Répartition géographique



66 % *Région Parisienne*
19 % *Paris*
14 % *Régions*

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Top 5 des immeubles - *Immeubles représentant la valeur la plus importante du patrimoine de la SCPI.*

Top 5	Principaux locataires	Poids
PARIS/V. DU TEMPLE	IONIS GROUPE	4%
ANTONY PARC 1	E.T.A.I	4%
SEVRES/ LA CRISTALLERIE	HOREX	4%
MONTREUIL/TRYALIS	CAMIEG	4%
SERRIS/GREENWICH	EURODISNEY	3%

TOP 5 : 18% | +20 : 39% | RESTE : 43%

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

5 principaux locataires - *Immeubles représentant la valeur la plus importante du revenu locatif des fonds.*

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
SIEMENS	Ingénierie	3%
LEONI WIRING SYSTEMS FRANCE	Industrie manufacturière	2%
AXA	Assurance	2%
EURODISNEY	Tourisme	2%
SPACE MANAGEMENT	COWORKING	2%

TOP 5 : 11% | +20 : 20% | RESTE : 69%

Évolution des loyers et du taux d'occupation financier moyen

	2e sem. 2018	1er sem. 2019	2e sem. 2019
Montant HT des loyers encaissés	22 239 695,00 €	22 547 170,00 €	23 998 614,49 €
Taux d'occupation	89,1 %	85,6 %	87,2 %

** rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué*

Durée ferme moyenne des baux

- NOMBRE TOTAL DE BAUX
  519
- DURÉE FERME DES BAUX (WALB)
  2,5 ans

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Activité locative du semestre

22 RELOCATIONS :
7 910 M²

TOTAL DES LOYERS DES RELOCATIONS :
1 970 039 €

23 LIBÉRATIONS :
10 026 M²

TOTAL DES LOYERS DE LA LIVRAISON :
1 919 325 €

En détail

Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du semestre en cours.

2 relocations significatives parmi les 22 relocations :

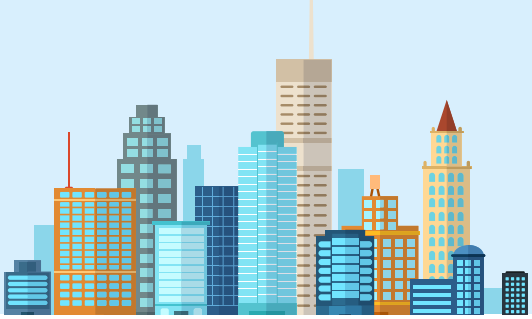
NEUILLY (92) Graviers - Space Management - 1 793 m² pour un loyer annuel de 950 K€

PRE SAINT GERVAIS (93) Yvoire - Saretec - 656 m² pour un loyer annuel de 194 K€

2 libérations significatives parmi les 23 libérations :

NEUILLY (92) Graviers - Haier - 1 518 m² pour un loyer annuel de 638 K€

BOULOGNE (92) Gallieni - Prosodie - 1 005 m² pour un loyer annuel de 291 K€



INFORMATIONS CLÉS

	AU 30/09/2019	AU 31/12/2019
Capital nominal	228 295 584,00 €	237 272 553,00 €
Prime d'émission nette de retrait	246 508 460,34 €	268 212 963,84 €
Total des capitaux souscrits	474 804 044,34 €	505 485 516,84 €
Capitalisation	760 985 280,00 €	790 908 510,00 €
Nombre de parts	1 492 128	1 550 801

	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018
Valeur de réalisation (actif net)	531 888 671 €	617 552 950 €
Par part	445,15 €	450,57 €
Valeur de reconstitution	650 586 424 €	756 666 301 €
Par part	544,49 €	552,07 €

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 30% de la valeur globale des actifs qu'elle possède.

- **TAUX D'ENDETTEMENT**
  17,9%
- **TAUX D'INTÉRÊT MOYEN**
  1,5%
- **DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE**
  5,5 ans

SOUSCRIPTION

Conditions

PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART
510,00€

- NOMINAL
153,00€
- PRIME D'ÉMISSION
357,00€

MINIMUM DE PARTS À LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION
10

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

VALEUR DE RETRAIT
461,55€

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

- 113 296
PARTS SOUSCRITES DANS LE SEMESTRE
- 57 780 960 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS
- 17 334 288 €
NOMINAL
- 40 446 672 €
PRIME D'ÉMISSION
- 44 657
RETRAITS (PARTS)
- 0
NOMBRE DE PART EN ATTENTE DE RETRAIT

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRE DU SEMESTRE

PARIS 17 (75), Denis Poisson

L'hôtel particulier Denis Poisson est situé au sein du quartier des affaires dans le 17ème arrondissement de Paris, à proximité immédiate de l'Avenue de la Grande Armée et de la Porte Maillot. Il bénéficiera à moyen terme de l'arrivée de la nouvelle ligne Eole.

Cet actif de bureaux a été entièrement rénové en 2015 et bénéficie d'une surface de 560 m². Il est intégralement loué à un cabinet d'avocats.

LE MOT DU GÉRANT

« Avec cette acquisition, PERIAL Asset Management poursuit ses acquisitions pour le compte de PF Grand Paris, en Ile de France et de façon opportuniste à Paris Intra-muros, sur des actifs de qualité au sein des meilleurs quartiers parisiens. Cet actif présente de bonnes garanties de liquidité du fait de sa localisation en plein centre du QCA parisien, et dispose d'un potentiel significatif de valorisation et de réversion locative. », précise Yann Guivarc'h, directeur général de PERIAL Asset Management.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRE DU SEMESTRE

MONTREUIL (93), Tryalis

L'immeuble de bureaux Tryalis, localisé à Montreuil, a été acquis pour un montant de 31,5 M€. Il développe une surface de 5 490 m² sur deux bâtiments en R+5 et comprends 115 places de parking.

Il est entièrement loué à 5 locataires de qualité dont les deux caisses de retraite CAVIMAC et CAMIEG.

L'immeuble est situé dans le marché du centre de Montreuil au sein d'un environnement commercial et tertiaire profond. Il dispose d'une bonne desserte en transport en commun grâce à sa proximité avec la station de métro « Mairie de Montreuil » sur la ligne 9.

LE MOT DU GÉRANT

« Avec cette acquisition, PF Grand Paris poursuit sa stratégie d'investissement francilienne au sein des marchés les plus porteurs disposant de potentiels de réversion locative. Nous sommes convaincus de l'attractivité pérenne de cette localisation offrant aux utilisateurs un environnement mixte de qualité en cœur de ville, et au pied du métro. Cet ensemble immobilier est par ailleurs doté d'une identité architecturale remarquable, signée Paul Chemetov », précise Yann Guivarc'h, directeur général de PERIAL Asset Management.

VENTES DU SEMESTRE

METZ (57)
Belin
794 m²
Bureaux
700 000 €

BEAUVAIS (60)
2 126 m²
Bureaux
2 037 000 €

STRASBOURG (67)
Cedres
1 980 m²
Bureaux
2 800 000 €

GUYANCOURT (78)
Jupiter
1 896 m²
Bureaux
3 100 000 €

LYON (69)
Berjon
1 534 m²
Bureaux
2 500 000 €

LABEGE (31)
Grande Borne
102 m²
Bureaux
80 096 €

LYON (69)
Artillerie
4 014 m²
Mixte
5 900 000 €

AIX LES MILLES (13)
Wagner
4 ventes : 448 m²
Bureaux
Total des prix de ventes : 595 640 €

BRON (69)
Citadelles
940 m²
Bureaux
1 550 000 €

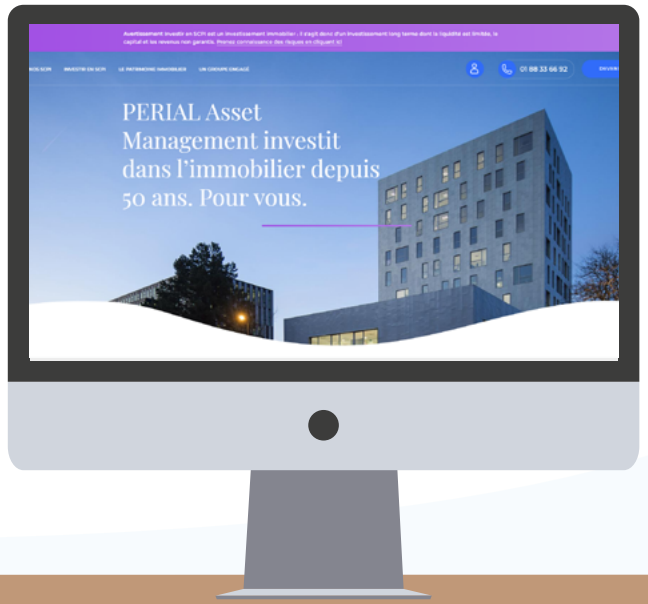
ACTUALITÉS

CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

3 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de mars 2020 : 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 2 mars 2020.

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 extranet ou sur simple demande à la société de gestion.



DÉCOUVREZ NOTRE NOUVEAU SITE WEB !

Le site Internet de PERIAL Asset Management a changé. Plus moderne, plus clair, plus pratique : PERIAL.com vous propose une expérience digitale ludique et renouvelée.

Pourquoi investir dans le Grand Paris ou en Europe ? L'immobilier est-il un investissement vraiment responsable ? Pourquoi diversifier son patrimoine ? Pour répondre à ces questions, et à toutes les autres, PERIAL Asset Management a lancé un nouveau site, vitrine des SCPI PFO, PFO_2 et PF Grand Paris sur Internet.

Découvrez nos stratégies de gestions, les chiffres clés des SCPI, explorez le patrimoine des fonds que nous gérons grâce à notre carte interactive.

Nous espérons que vous apprécierez cette nouvelle façon de découvrir nos solutions d'épargne immobilière.

L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information de PF Grand Paris

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

La SOCIETE 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 12 des statuts de la SOCIETE.
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 SOCIETE 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).

Les cessions se faisant «coupon attaché», le vendeur perd ses droits à l'acompte sur dividende du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre.

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 FP Grand Paris ne garantit pas la revente des parts.

AVERTISSEMENTS :

Investir en SCPI est un investissement immobilier : il s'agit donc d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, le capital et les revenus non garantis.

- Risque de perte en capital : lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. En cas de nécessité de trouver du capital pour rembourser les retraits qui ne seraient pas compensés par des souscriptions, le montant de ce capital dépendra de l'évolution des marchés immobiliers.
- Risque immobilier : susceptible d'entrainer une baisse de la valeur due à la variation des marchés immobiliers.
- Risque lié à la gestion discrétionnaire : résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants.

Le présent document est non contractuel et non exhaustif. Il est réalisé à des fins d'information par PERIAL Asset Management. Il ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat de parts de SCPI. Pour une complète information, vous pouvez télécharger les documents réglementaires de la SCPI PF Grand Paris et notamment sa note d'information sur le site internet www.perial.com ou contacter le service client au 01 56 43 11 00.

PERIAL
ASSET MANAGEMENT

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION

Société de gestion : **PERIAL Asset Management SAS unipersonnelle** | Agrément AMF du 22/07/2014 : **GP-07000034** | SIREN **775 696 446** | Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris | Service Clients : **+33 (0)1 56 43 11 11** | **infos@perial.com** | www.perial.com
PF Grand Paris : **Société Civile de Placement Immobilier à capital variable** | Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris | Tél. : 01 56 43 11 11 - Immatriculation RCS : **784 826 257** | N° Visa AMF : **17-39** du 05/09/2017 | Capital maximal statutaire : **600 000 000 €**
| Date de création : **15/12/1966** | Durée de constitution : **31/12/2050** |