

---

Toute l'actualité de votre épargne immobilière au 31 mars 2020 - #2

---

«ÉTUDE», PAGE 4

«VOTRE ÉPARGNE», PAGE 6

«VOTRE SCPI EN UN COUP D'OEIL», PAGE 7

«ACQUISITION ET VENTES DU TRIMESTRE», PAGE 8

«VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN DÉTAIL», PAGE 9

«ÉVOLUTION DES DIVIDENDES PAR PART», PAGE 11

«ACTUALITÉS», PAGE 12



**Éric Cosserat**  
Président-Directeur Général  
de PERIAL



**Yann Videcoq**  
Directeur Fund Management  
PERIAL Asset Management

---

Nous sommes impactés depuis plusieurs semaines par une crise sanitaire planétaire inédite. A l'heure où nous écrivons ces lignes plus de 50 % de la population mondiale est confinée et cette situation sans précédent a des conséquences immédiates sur notre vie quotidienne. PERIAL s'est organisé pour assurer la sécurité de ses collaborateurs, maintenir le lien avec ses partenaires, ses associés et ses locataires et assurer la continuité de ses activités : **toutes nos équipes sont en télétravail depuis les premiers jours de confinement.**

La crise économique mondiale provoquée par le Covid-19 va toucher les entreprises. Nous anticipons donc aujourd'hui ces répercussions sur l'immobilier notamment au niveau des revenus locatifs, avec des sociétés qui auront des difficultés à payer leurs loyers. L'ordonnance du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers prise par le gouvernement concerne les micro-entreprises et prévoit pour le moment un report des loyers concernés. Au-delà de ces mesures, et sur demande du ministère des finances, les associations professionnelles des bailleurs ont accepté de consentir à un abandon des loyers de commerce au bénéfice des TPE pour une période de 3 mois. Cette mesure représente une annulation de seulement 1,3% du quittancement du 2e Trimestre, soit un impact très faible sur l'année entière.

#### **Un alignement des intérêts de nos locataires et des vôtres**

PF Grand Paris est une SCPI investie à 94 % en bureaux situés à 86 % dans l'une des plus grandes métropoles mondiales. Compte-tenu de la situation économique nous avons demandé à Altares, société indépendante, de noter la qualité de nos locataires (*voir en page 2*). **82 % d'entre eux obtiennent une note indiquant un « Risque Faible » de défaillance.** La taille de PF Grand Paris, son exposition et la bonne dynamique de ses résultats depuis plusieurs années nous permettent de rester confiants pour affronter la crise. Nous participons à la solidarité nationale et appliquons les mesures d'accompagnement relatives aux loyers de nos locataires. A ce jour nous avons reçu moins de 20 % de demande de report du paiement du loyer pour le second trimestre. Dans 40 % des cas nous avons déjà accepté que le loyer soit payé mensuellement plutôt que trimestriellement pour diminuer ponctuellement l'impact sur la trésorerie de nos locataires. Pour tous les autres cas nous évaluerons au cas par cas la situation avec nos locataires pour annuler ou négocier un échéancier de paiement, avec bienveillance mais également fermeté. **Le but est de comprendre les difficultés de chaque locataire concerné, afin de s'assurer qu'il puisse payer son loyer à l'avenir.** (...)



(...) La pérennité de nos revenus locatifs passe par l'aide que nous pourrons apporter aux locataires pour traverser ces moments difficiles. Les locataires et leurs loyers représentent les revenus futurs, et donc la performance de votre SCPI. Notre ligne de conduite vise donc **à aligner les intérêts de nos locataires et les vôtres, en préservant la valeur de votre investissement dans le temps**. Les mesures mises en place par les différents gouvernements et les banques centrales nous permettent d'espérer que l'impact sur les valeurs de l'immobilier sera limité.

### Une dynamique solide pour résister à la crise

Nos équipes continuent par ailleurs d'investir en achetant de nouveaux immeubles. Nous avons pu signer la promesse d'achat d'un immeuble situé au pied du RER de Rueil-Malmaison pour un montant de 27 M€. Cet actif est intégralement loué à des locataires solides dont la MATMUT et Néopost.

Afin de prendre en compte ce nouveau contexte et compte-tenu des scénarios que nous anticipons nous avons fixé une nouvelle fourchette de dividende prévisionnelle 2020. Elle se situe entre 20 € et 22 € par part, soit un rendement potentiel compris entre 3,75% et 4,15% qui reste compétitif dans l'environnement actuel de l'épargne. Cette fourchette sera actualisée tout au long de l'année pour anticiper l'impact de la crise.

Afin de prendre en compte ce nouvel environnement économique et compte-tenu des scénarios que nous anticipons nous avons décidé de fixer le dividende du 1er trimestre à 5,25 € par part au même niveau que celui du 1T 2019. Nous sommes en effet confiants sur la capacité de PF Grand Paris à résister à cette crise. La stratégie mise en œuvre ces dernières années nous a permis d'augmenter les bénéfices et les dividendes de votre SCPI depuis 3 ans. Depuis le 1er mars 2020 et pour la troisième année consécutive, le prix de parts de PF Grand Paris a ainsi été revalorisé à 532 €, soit une augmentation de 4,3%. Cette majoration reflète la bonne gestion de la SCPI PF Grand Paris et la revalorisation de son patrimoine constaté en fin d'année 2019. Cette bonne dynamique nous a permis de constituer une poche de Report à Nouveau conséquente équivalente à 108 jours de résultat au 31/12/2019. En fonction des résultats de fin d'année, nous pourrions envisager d'en distribuer tout ou partie pour compenser d'éventuelles pertes locatives.

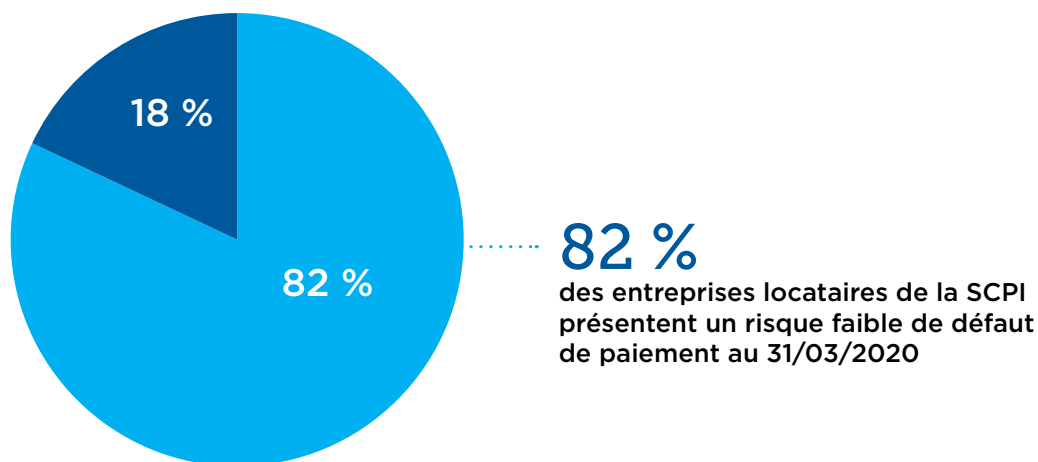
En ces temps difficiles pour tous, nous espérons que vous et vos proches êtes en bonne santé. PERIAL AM gère des SCPI depuis plus de 50 ans et a su traverser les cycles et les crises en préservant le patrimoine de ses porteurs de part. Nous avons mis en place toutes les mesures nous permettant d'assurer la continuité de notre activité. Dans ce contexte nous continuerons à gérer avec responsabilité nos SCPI, tout en envisageant sereinement l'avenir et en préservant au mieux vos intérêts.

# ÉTUDE

**PERIAL ASSET MANAGEMENT renforce l'analyse financière de ses locataires avec Altares, partenaire exclusif en France du réseau international Dun & Bradstreet, le n° 1 mondial de l'information économique BtoB.**

Dans le contexte de crise sanitaire actuelle, PERIAL Asset Management met en place un suivi financier régulier de l'ensemble des locataires de la SCPI PF Grand Paris. Établi à une fréquence mensuelle, ce suivi permet à l'équipe Asset Management de renforcer sa connaissance de la situation de chaque locataire et de proposer un plan de paiement des loyers adaptés à la situation particulière de chacun qui en fait la demande.

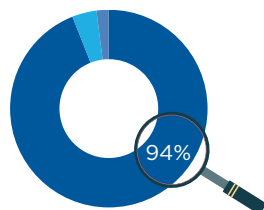
## ANALYSE DE LA SCPI PF GRAND PARIS



# ÉTUDE

PERIAL ASSET MANAGEMENT renforce l'analyse financière de ses locataires avec Altares, partenaire exclusif en France du réseau international Dun & Bradstreet, le n° 1 mondial de l'information économique BtoB.

## PARTICULARITÉS DU PARC IMMOBILIER



94 %

des actifs sont des bureaux, l'une des typologies d'actifs les plus résilientes face à la crise.



83 %

des locataires sont des grandes et moyennes entreprises, pour la plupart solides financièrement et non concernées par la possibilité de suspendre leurs loyers automatiquement.



82 %

des actifs sont situés en Ile-de-France, 3<sup>ème</sup> plus grand marché mondial de bureaux après Tokyo et New-York. C'est la 1<sup>ère</sup> région économique d'Europe et également le 1<sup>er</sup> marché européen en termes de parc et d'activité locative.

# VOTRE ÉPARGNE

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

## Vos dividendes perçus en 2020

Données PERIAL au 31/03/2020 - susceptibles d'évoluer. Le revenu par part détenue que vous avez perçu en tant qu'associés de la SCPI PF Grand Paris.



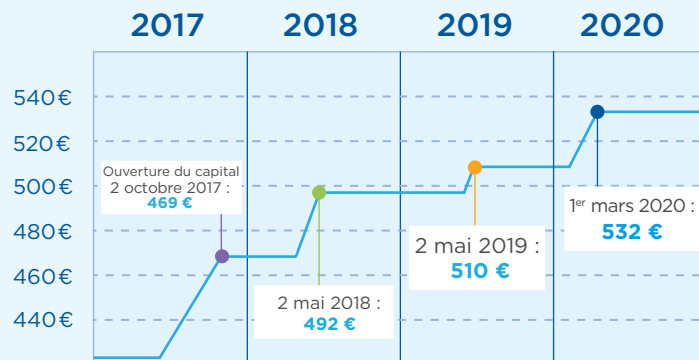
\*\* Montants arrondis.

## Performance de votre épargne

- DISTRIBUTION 2019  
4,38 %
- TAUX DE RENDEMENT INTERNE 5 ANS  
6,91 %
- TAUX DE RENDEMENT DEPUIS L'ORIGINE  
9,47 %

## Évolution du prix de part de PF Grand Paris

Le prix de part évolue et reflète la valeur du patrimoine de la SCPI



# +4,3%

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020 et pour la troisième année consécutive, le prix de part de PF Grand Paris **est revalorisé à 532€**, soit une augmentation de plus de 4%.

Cette majoration reflète la bonne gestion de la SCPI PF Grand Paris depuis la réouverture de son capital au mois d'octobre 2017, et la revalorisation de son patrimoine constatée en fin d'année 2019.

# VOTRE SCPI EN UN COUP D'ŒIL

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



VOTRE SCPI DÉTIENT

**119**  
IMMEUBLES

PF Grand Paris investit majoritairement dans des bureaux établis en Ile-de-France et sélectionnés par nos experts

**CAPITALISATION : 902 M€\***



**17 292**  
ASSOCIÉS \*

perçoivent les revenus  
des immeubles gérés  
sous forme de dividendes



**490**  
CONTRATS DE LOCATION

PERIAL Asset Management choisit des locataires qui offrent des garanties

**LES 4 PRINCIPAUX LOCATAIRES DE LA SCPI**

SIEMENS

AXA

LEONI

DISNEY

\* Estimations

# ACQUISITION ET VENTES DU TRIMESTRE

## ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition n'a été réalisée ce trimestre.

## VENTES DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
NANTERRE (92)	5 565 m <sup>2</sup>	VENTE EN BLOC	12 852 941 €	31/03/2020
VALBONNE (06)	1 782 m <sup>2</sup>	VENTE EN BLOC	2 500 000 €	13/03/2020
BOULOGNE (92)	3 927 m <sup>2</sup>	VENTE EN BLOC	25 000 000 €	25/02/2020
MONTPELLIER (34)	277 m <sup>2</sup>	VENTE PARTIELLE	440 000 €	06/02/2020
LABEGE (31)	109 m <sup>2</sup>	VENTE PARTIELLE	70 000 €	02/01/2020



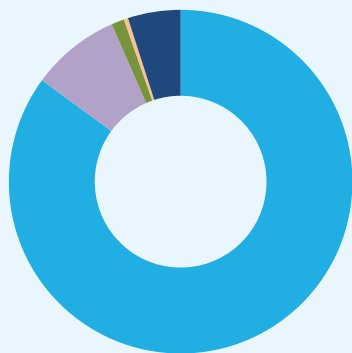
# VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN DÉTAIL

Au 31 mars 2020 - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## Taux d'occupation financier du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**83,4 %**



**94,5%** Taux d'occupation réel

**9,3%** Franchises de loyer

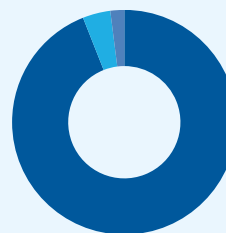
**1,4%** Arbitrages

**0,4%** Travaux

**5,5%** Vacance Réelle

## Composition du patrimoine

- Répartition sectorielle (en valeur d'expertise HD)

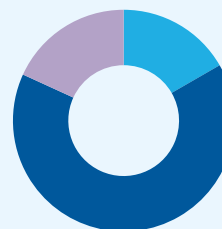


**94 %** Bureaux

**4 %** Commerces

**2 %** Activités

- Répartition géographique (en valeur d'expertise HD)



**67 %** Région Parisienne

**19 %** Paris

**14 %** Régions

## Durée ferme moyenne des contrats de location

**2,4 ans**

# VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN DÉTAIL

Au 31 mars 2020 - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## 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. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte de votre capital serait accru.

• TAUX D'ENDETTEMENT  
17,6%

• TAUX D'INTÉRÊT MOYEN  
1,6%

• DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE  
4,8 ans

## Activité locative du 1<sup>er</sup> trimestre



14 RELOCATIONS :  
5 452 M<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS :  
1,1 M€



14 LIBÉRATIONS :  
5 220 M<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS\*  
DES LIBÉRATIONS :  
1,1 M€

\* VLM - Valeur locative de marché. Les conditions de location des immeubles peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

## En détail

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

1 relocation significative parmi les 14 relocations :

BOULOGNE (92) - Wargaming Europe - 1 005 m<sup>2</sup> - 378 K€

1 libération significative parmi les 14 libérations :

BOULOGNE (92) - Aigle - 907 m<sup>2</sup>

# ÉVOLUTION DES DIVIDENDES PAR PART

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

	Exercice 2019	Exercice 2020
1 <sup>er</sup> acompte (paiement 24/04) dont revenus financiers	5,25 €* 0,00 €**	5,25 €* 0,00 € **
2 <sup>e</sup> acompte (paiement 25/07) dont revenus financiers	5,25 €* 0,00 €**	-
3 <sup>e</sup> acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers	5,50 €* 0,00 €**	-
4 <sup>e</sup> acompte (paiement 25/01) dont revenus financiers	6,00 €* 0,01 €**	-
<b>Total</b>	22,00 €	-

# ACTUALITÉS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



En raison de la Crise Sanitaire actuelle et de son impact sur l'organisation de rassemblements de personnes, l'Assemblée Générale de la SCPI PF Grand Paris, initialement prévue à la fin du mois de juin, est reportée. Une nouvelle date vous sera communiquée dans les plus brefs délais.

## 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)
461,55	428,35	428,35

## 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 statuaire.

### 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'entraîner 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](http://www.perial.com) ou contacter le service client au 01 56 43 11 00.



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](mailto:infos@perial.com) | [www.perial.com](http://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** |