

# BULLETIN

## 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE

### 2020

JANVIER  
2021

# Pf GRAND PARIS



PERIAL  
ASSET MANAGEMENT

### BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PF GRAND PARIS

n°2020-12 - 2<sup>ème</sup> semestre 2020 Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2020

#### Distribution 2020 (données PERIAL au 31/12/2020 - susceptibles d'évoluer)

Paie ment 24/04/2020	Paie ment 24/07/2020	Paie ment 23/10/2020	Paie ment 25/01/2021	Résultat distribué 2020 <b>23,50 € / part</b>	<b>4,53%</b> TAUX DE DISTRIBUTION 2020
<b>5,25 € / part</b>	<b>5,25 € / part</b>	<b>5,75 € / part</b>	<b>7,25 € / part</b>		
dont revenus financiers : 0,00 € *	dont revenus financiers : 0,00 € *	dont revenus financiers : 0,00 € *	dont revenus financiers : 0,05 € *		
<b>1<sup>er</sup> acompte</b>	<b>2<sup>e</sup> acompte</b>	<b>3<sup>e</sup> acompte</b>	<b>4<sup>e</sup> acompte</b>		

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

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

#### Chiffres clés (données PERIAL au 31/12/2020 - susceptibles d'évoluer)

**17 522**  
ASSOCIÉS

**113**  
IMMEUBLES

**468**  
BAUX

**275 112M<sup>2</sup>**  
SURFACES LEVÉES

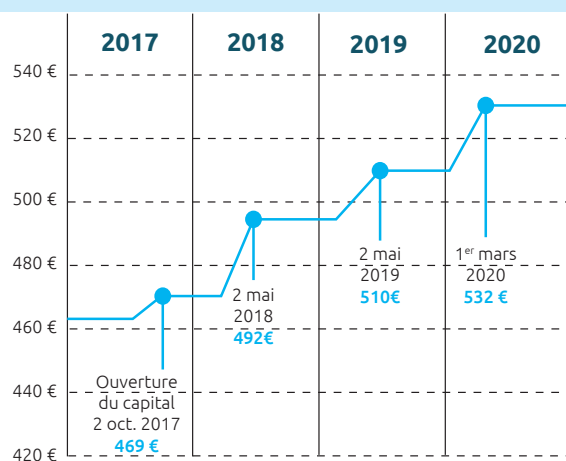
**932 M€**  
DE CAPITALISATION

#### Multi-récompenses pour PERIAL Asset Management et ses SCPI en 2020



- Victoire d'Or pour PERIAL Asset Management dans la catégorie des sociétés de Gestion les plus transparentes pour la deuxième année consécutive.
- Victoire d'argent pour PFO dans la catégorie SCPI diversifiée.
- Top Or 2020 dans la catégorie SCPI Eco-Responsable pour la SCPI PFO<sub>2</sub>.
- Enfin, PF Grand Paris meilleure SCPI de bureaux.

#### 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

## Des résultats exceptionnels dans un monde incertain

L'année 2020 s'est enfin achevée. Malgré toutes ses vicissitudes et le caractère unique de la crise qui nous a frappé, nous avons tenu le cap que nous avons fixé en fin d'année dernière pour PF Grand Paris. Ainsi nous avons augmenté le prix de part de 4,3% au 1er mars 2020, c'est la troisième augmentation consécutive de valeur de part pour PF Grand Paris depuis trois ans, soit une hausse de plus de 13% sur la période. Sur le plan de la distribution nous augmentons en 2020 pour la quatrième année consécutive les dividendes versés, en passant de 22€ par part versé en 2019 à 23,50€ versé en 2020, soit un acompte sur dividende au 4e trimestre de 7,25€. Il s'agit donc d'une augmentation de dividende de 6,8% entre 2019 et 2020. Ces excellents résultats prouvent la résilience de PF Grand Paris face à la crise et la qualité de la gestion opérée par nos équipes.

La stratégie immobilière d'acquisition d'immeubles de qualité dans des zones disposants de marchés locatifs profonds et de cession des actifs n'entrant plus dans notre stratégie de gestion porte ses fruits. Elle se traduit par un taux d'occupation en hausse significative depuis 2017 et des valeurs d'expertises au 31 décembre 2020 qui augmentent de 3,3% à périmètre constant. Tout au long de l'année 2020 nous avons ainsi cédé 63 M€ d'actifs essentiellement situés en dehors d'Ile-de-France et acquis 3 immeubles pour 122 M€, tous loués à des locataires de qualité et situés dans des marchés locatifs profonds.

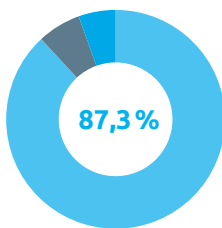
Il est très difficile de faire des prévisions pour 2021. Personne ne sait combien de temps cette pandémie durera et quels seront ses impacts sur l'économie réelle. Nous pensons néanmoins que PF Grand Paris dispose de fondamentaux très solides et nous avons confiance dans sa résilience. Nous fixons une nouvelle fourchette de dividende ambitieuse pour 2021, située

entre 23€ et 24€ par part. Dans un monde aussi incertain, le travail de votre société de gestion est donc fondamental pour sélectionner les actifs les plus attractifs correspondant aux nouvelles demandes des locataires et valoriser le patrimoine existant. C'est au nom de l'ensemble des équipes de PÉRIAL Asset Management que je vous adresse, ainsi qu'à vos proches, tous mes vœux pour 2021. Nous sommes aujourd'hui pleinement mobilisés pour accomplir notre ambitieux programme.

**Yann VIDECOQ**  
Gérant de PF Grand Paris

## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

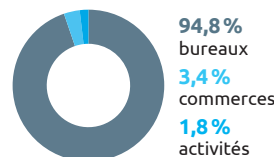
### Taux d'occupation financier au 31/12/2020



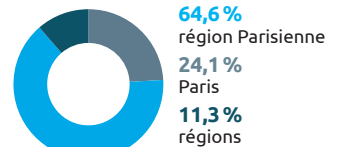
**94,2%** taux d'occupation réel  
**6,9%** franchises de loyer  
**5,8%** vacance Réelle  
**0%** arbitrages  
**0%** travaux

### Composition du patrimoine

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



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



### Top 5 des immeubles

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
PARIS / FAUBOURG ST HONORE R+1 - R+3 - R+6	HERALD	6,3 %
LA DEFENSE / VILLAGE 2	AXA	3,9 %
PARIS / VIEILLE DU TEMPLE	IONIS GROUPE	3,8 %
ANTONY / ANTONY PARC 1	E.T.A.I	3,3 %
SURESNES / HORIZON DEFENSE	INGENICO GROUP	3,2 %

TOP 5 : 20,5 %

+20 : 41,9 %

RESTE : 37,6 %

### 5 principaux locataires

(immeubles représentant la valeur la plus importante du revenu locatif des fonds)

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
SIEMENS	INGÉNIERIE	2,7%
LEONI	INDUSTRIE MANUFACTURIÈRE	2,2%
AXA	ASSURANCE	2,2%
SAS 89 FAUBOURG SAINT HONORE (GL)	GARANTIE LOCATIVE	1,9%
SPACE MANAGEMENT	COWORKING	1,7%

TOP 5 : 10,7 %

+20 : 22,7 %

RESTE : 66,6 %

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

## Évolution des loyers et du taux d'occupation financier moyen

	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2019	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2020	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2020
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	23 998 614,49 €	21 876 516,60 €	23 511 491 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER *	87,2 %	87,3 %	88,1 %

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

## Activité locative du semestre



23 RELOCATIONS  
6 435 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS  
1,7 M€



21 LIBÉRATIONS  
8 333 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS  
1,7 M€



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



TOTAL DES LOYERS  
DE LA LIVRAISON  
- €

## Durée ferme moyenne des baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

468 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

2,4 ANS

## En détail

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

### 3 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMIS LES 23 RELOCATIONS

#### BOULOGNE (92)

LINVOSGES - 907 M<sup>2</sup> - 443 K€ HT HC

#### SEVRES (92)

NANOXPLORE - 731 M<sup>2</sup> - 221 K€ HT HC

#### PARIS (75)

ATELIER DE FRANCE - 362 M<sup>2</sup> - 172 K€ HT HC

### 3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMIS LES 21 LIBÉRATIONS

#### BAGNOLET (93)

ORANGE - 2 708 M<sup>2</sup> - 487 K€ HT HC

#### PARIS (75)

DECORAL - 362 M<sup>2</sup> - 163 K€ HT HC

#### SEVRES (92)

CELLNEX - 731 M<sup>2</sup> - 146 K€ HT HC

## INFORMATIONS CLÉS

	AU 30/09/2020	AU 31/12/2020
CAPITAL NOMINAL	264 461 112,00 €	267 935 130,00 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	334 181 393,07 €	343 943 473,89 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	598 642 505,07 €	611 878 603,89 €
CAPITALISATION	919 564 128,00 €	931 643 720,00 €
NOMBRE DE PARTS	1 728 504	1 751 210

	AU 31/12/2018	AU 31/12/2019
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	617 552 950 €	723 643 363 €
PAR PART	450,57 €	466,63 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	756 666 301 €	884 763 910,23 €
PAR PART	552,07 €	570,52 €

## 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

18,3 %

### TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

1,5 %

### DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

4,5 ANS

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

# ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



## RUEIL MALMAISON - R'Com

Typologie : **Bureaux**  
 Surface : **3 720 m<sup>2</sup>**  
 Prix d'acquisition : **26 665 840 €**  
 Date d'acquisition : **Avril 2020**  
 Mot du gérant :  
**«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 RER.»**



## PARIS - Faubourg St Honoré

Typologie : **Bureaux**  
 Surface : **1 308 m<sup>2</sup>**  
 Prix d'acquisition : **23 300 000 €**  
 Date d'acquisition : **Mai 2020**

3<sup>ème</sup> étage

Typologie : **Bureaux**  
 Surface : **1 608 m<sup>2</sup>**  
 Prix d'acquisition : **29 333 500 €**  
 Date d'acquisition : **Juillet 2020**

6<sup>ème</sup> étage

Typologie : **Bureaux**  
 Surface : **437 m<sup>2</sup>**  
 Prix d'acquisition : **7 230 000 €**  
 Date d'acquisition : **Octobre 2020**

1<sup>er</sup> étage



## MALAKOFF - Cap Sud

Typologie : **Bureaux**  
 Surface : **4 653 m<sup>2</sup>**  
 Prix d'acquisition : **26 770 000 €**  
 Date d'acquisition : **Décembre 2020**  
 Mot du gérant :  
**«Avec cette acquisition, PF Grand Paris poursuit sa stratégie d'investissement francilienne au sein de marchés porteurs.»**

# VENTES DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
VALBONNE/ ESPACE BEETHOVEN	2 042 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 150 000 €	Décembre 2020
VALBONNE/ COLLINES DE SOPHIA	414 m <sup>2</sup>	Bureaux	610 000 €	Décembre 2020
AIX LES MILLES / WAGNER	914 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 165 430 €	Décembre 2020
AIX LES MILLES / WAGNER	1 599 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 114 570 €	Décembre 2020
AIX LES MILLES / WAGNER	299 m <sup>2</sup>	Bureaux	334 750 €	Décembre 2020
L'HAY LES ROSES	3 663 m <sup>2</sup>	Bureaux	5 069 569 €	Décembre 2020
ST MARTIN/ HELIOPOLIS	2 010 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 551 000 €	Novembre 2020
TOULOUSE / BUROPOLIS	60 m <sup>2</sup>	Bureaux	40 000 €	Octobre 2020
AIX LES MILLES / WAGNER	163 m <sup>2</sup>	Bureaux	245 000 €	Octobre 2020
AIX LES MILLES / WAGNER	59 m <sup>2</sup>	Bureaux	93 000 €	Octobre 2020
VALBONNE/ ESPACE BEETHOVEN	105 m <sup>2</sup>	Bureaux	150 000 €	Octobre 2020
VILL.D'A./ TECHNO DES PRES	780 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 240 000 €	Septembre 2020
AIX LES MILLES / WAGNER	62 m <sup>2</sup>	Bureaux	85 000 €	Juillet 2020
TOULOUSE / BUROPOLIS	591 m <sup>2</sup>	Bureaux	368 056 €	Juillet 2020
BOIS GUILLAUME	347 m <sup>2</sup>	Bureaux	350 000 €	Juillet 2020
<b>15 ACTIFS</b>	<b>13 107 M<sup>2</sup></b>	<b>100 % BUREAUX</b>	<b>17 566 375 €</b>	

# SOUSCRIPTION

## Conditions



PRIX DE SOUSCRIPTION  
D'UNE PART  
**532,00 €**

NOMINAL  
**153,00 €**  
PRIME D'ÉMISSION  
**379,00 €**



MINIMUM DE PARTS  
À LA PREMIÈRE  
SOUSCRIPTION

**10**



DATE D'OUVERTURE  
DE SOUSCRIPTION  
AU PUBLIC

**2 oct. 2017**



VALEUR  
DE RETRAIT  
**481,46 €**

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](http://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

**79 851**  
PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE

**42 480 732 €**  
DE CAPITAUX COLLECTÉS

**12 217 203 €**  
NOMINAL

**30 263 529 €**  
PRIME D'ÉMISSION

**43 827**  
RETRAITS (PARTS)

**0**  
NOMBRE DE PART  
EN ATTENTE DE RETRAIT

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**3 postes** sont à pourvoir au Conseil de surveillance de 2021 : 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 1<sup>er</sup> mars 2021.**

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](http://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 ;
- L'associé doit posséder au moins 20 parts de la SCPI pour se porter candidat.

# 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 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 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)

