

La SCPI PF Grand Paris adapte ses statuts aux spécificités de son territoire

Chère Associée, Cher Associé,

Après avoir réouvert son capital aux investisseurs et résolument mis le cap sur le territoire de Paris et de sa région, la plus ancienne SCPI du marché, PF1, est devenue PF Grand Paris en 2018. Forte du succès de la réouverture de son patrimoine, la SCPI mène depuis une stratégie d'investissement ambitieuse et dynamique, basée sur l'achat d'immeubles de bureaux localisés sur les zones matures ou à fort potentiel du projet du Grand Paris. Les spécificités de cette zone géographique, première agglomération en termes d'habitants en Europe et premier marché immobilier européen, pousse aujourd'hui PERIAL Asset Management à vous proposer une modification des statuts de la SCPI.

En effet, la valorisation immobilière provoquée dans le Grand Paris par ce projet d'aménagement du territoire hors norme impacte mécaniquement la valeur du patrimoine de la SCPI. Cette hausse s'est notamment traduite par 5 augmentations successives du prix de la part de PF Grand Paris, qui est passé de 469 € en 2017 à 544 € aujourd'hui.

Cette valorisation immobilière peut également avoir un effet bénéfique au niveau des arbitrages réalisés par la SCPI, en générant des plus-values potentielles au moment des ventes d'immeubles réalisées par PF Grand Paris.

Ce sont ces plus-values que nous vous proposons aujourd'hui de vous redistribuer partiellement ou totalement, sous forme de dividendes. La résolution ordinaire 1.7 ci-dessous vise à autoriser la société de gestion à procéder en 2022, en une ou plusieurs fois, à une distribution partielle ou totale de plus-value dans la limite de 4.152.918 €. Par ailleurs, s'agissant des parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de la plus-value serait effectuée au profit de l'usufruitier. Pour ce faire, nous soumettons à votre vote les résolutions extraordinaires 2.5 et 2.6 afin de procéder à la modification des statuts de la SCPI PF Grand Paris. Avec un TRI* 5 ans de 7,76%, PF Grand Paris prouve chaque jour la pertinence de sa stratégie. La modernisation de ses statuts pour continuer à adapter la SCPI aux enjeux de son marché doit nous permettre de prolonger cette belle dynamique.

Laurent BOISSIN

Laurent Boissin

Gérant de la SCPI PF Grand Paris

**Le Taux de Rentabilité Interne indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.*

PROJET DE RESOLUTIONS RELATIVES A LA DISTRIBUTION

DES PLUS-VALUES DE CESSION – PF Grand Paris

Résolution d'ordre ordinaire

1.7. L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs à la société de gestion à l'effet de distribuer au cours de l'exercice 2022, un montant maximum de **4.152.918** euros, en une ou plusieurs fois, prélevé sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cession d'immeubles » et dans la limite du stock des plus-values qui seraient toujours en compte à la fin du trimestre civil précédent la date de distribution.

L'Assemblée Générale acte que la distribution de ces sommes sera réalisée au profit des associés détenant des parts en pleine jouissance à la date du versement de cette distribution.

Résolutions d'ordre extraordinaire

2.5. L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution des sommes prélevée sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cession d'immeubles » sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, à charge pour l'usufruitier de reverser tout ou partie de ces sommes au nu-propiétaire en cas de convention contraire.

2.6. L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide d'introduire dans l'article 28 des statuts les dispositions suivantes régissant la répartition des distributions lorsque les parts font l'objet d'un démembrement de propriété :

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser tout ou partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire entre eux. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.