

# PF NEWS

AVRIL  
2025

**Pf GRAND  
PARIS**



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

## PF NEWS - PF GRAND PARIS

n°2025-04 - 1<sup>er</sup> trimestre 2025 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025

**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 2025 (données PERIAL au 31/03/2025- 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 = 5,00 € / PART

Paieement 25/04/2025	Paieement 25/07/2025	Paieement 25/10/2025	Paieement 25/01/2026
1 <sup>er</sup> acompte* 2,05 €/part + 3,75 €/part de PV	2 <sup>ème</sup> acompte* - € /part	3 <sup>ème</sup> acompte* - € /part	4 <sup>ème</sup> acompte* - € /part
dont revenus financiers : 0,68 € **	dont revenus financiers : - € **	dont revenus financiers : - € **	dont revenus financiers : - € **
1 <sup>er</sup> acompte	2 <sup>e</sup> acompte	3 <sup>e</sup> acompte	4 <sup>e</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2024)

### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2025\*\*\*

compris entre

**4,90 % et 5,30 %**

(Calculé sur la base du prix de part actuel)

\*\*\*Avertissement : Hypothèse de marché arrêtée par la SGP qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement. Investir en SCPI est un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de 8 ans, le capital et les revenus ne sont pas garantis et la liquidité n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes de la SCPI ou s'il existe une contrepartie à l'achat.

## 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 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 31/03/2025 - susceptibles d'évoluer)

**22 954**  
ASSOCIÉS

**1,1 Mds€**  
DE CAPITALISATION

**96**  
IMMEUBLES

**336**  
BAUX

**300 582M²**  
SURFACES GÉRÉES

**1,2 Mds€**  
ACTIFS SOUS GESTION

## Conditions de souscription et de retrait



PRIX DE SOUSCRIPTION  
D'UNE PART\*  
**458,00 €**



VALEUR  
DE RETRAIT  
**414,49 €**



PRIX FONDS DE  
REMBOURSEMENT T1 2025  
**304,68 €**



NOMBRE DE PARTS EN  
ATTENTE DE RETRAIT  
**97 413**



**Le parrainage by PERIAL AM : parrainez vos proches,  
on vous récompense !**

**Partagez votre expérience PERIAL AM avec vos proches  
et recevez 1% du montant de la première souscription de  
vos filleuls, directement sur votre compte bancaire.**

**Pour en savoir plus, rendez-vous dans la rubrique  
« Parrainage » de votre Espace Privé, ou rapprochez-vous  
de votre conseiller en investissements !**

\*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

# L'ÉDITO

Dans la continuité des signaux positifs observés à la fin de l'année dernière, le marché immobilier démontre une certaine résilience face au contexte économique et géopolitique actuel. De nouvelles incertitudes, liées notamment à la stratégie commerciale du gouvernement américain et à des perspectives de croissance en deçà des attentes, devraient inciter la Banque Centrale Européenne à conserver une trajectoire de baisse des taux favorable au soutien de l'activité. Dans cet environnement de baisse de taux, de forte volatilité du marché action et d'érosion des rendements obligataires, l'immobilier voit son attractivité renforcée pour les investisseurs.

Le marché français s'inscrit dans cette dynamique, affichant un net regain d'activité ce trimestre. Les investissements ont atteint 3,4 milliards d'euros, soit une progression marquée de 67 % par rapport au 1er trimestre 2024. Cette performance est principalement portée par les secteurs des bureaux (41 %) et du commerce (38 %). Dans ce contexte, PF Grand Paris a confirmé au cours de ce premier trimestre 2025 la stabilité du prix de sa part à la suite des valeurs d'expertises annuelles de fin 2024.

Côté arbitrages, le fonds a cédé un immeuble historique situé rue Philippe-Auguste à Paris pour 12,2 M€ hors droits, permettant de dégager une plus-value significative de 11,3 M€ et distribuable à nos associés.

Nos priorités pour 2025 n'ont pas changé et nous conservons les objectifs définis dès 2024 : continuer à améliorer la liquidité du fonds en alimentant le fonds de remboursement, poursuivre nos efforts de relocation des surfaces vacantes, réduire le niveau d'endettement du fonds, en particulier les lignes d'emprunt les plus coûteuses et réduire les charges immobilières.

La poursuite d'une stratégie de cession sélective de biens non stratégiques ou matures est également au cœur de notre démarche de performance, avec pour objectif de renforcer la qualité du portefeuille.

PF Grand Paris figure en ce début d'année dans le TOP 10 des SCPI avec le meilleur Taux de Rendement Interne (indicateur sur la performance d'un placement dans la durée qui inclue la distribution des dividendes et les évolutions de valeur de part) à 10 ans, avec 5,31%, selon le classement IEIF / ASPIM Fin 2024. Ce que ce classement ne dit pas, parce que la SCPI est sans rivale sur la période, c'est que son TRI depuis sa création en 1966 s'élève à 9,43% !

Contrairement aux années précédentes où la distribution de plus-values se faisait au cours des 2e, 3e et 4e trimestres, la distribution de plus-value de cette année se fait essentiellement au cours du 1er trimestre.

Les dividendes liés aux loyers des immeubles non versés au cours de ce 1er trimestre sont venus abonder le report à nouveau de la SCPI et renforceront la distribution de dividendes des prochains trimestres. Notre objectif reste toujours d'offrir une distribution totale (dividende et plus-value) stable sur l'année et comprise entre 4,90% et 5,30%..

Vous recevrez courant du mois de mai votre convocation à l'Assemblée Générale de la SCPI, accompagnée de son rapport annuel. Comme l'an dernier, nous organiserons un webinaire quelques jours avant l'Assemblée Générale, animé par nos équipes qui sera l'occasion d'échanger et de vous présenter les points clés à l'ordre du jour.

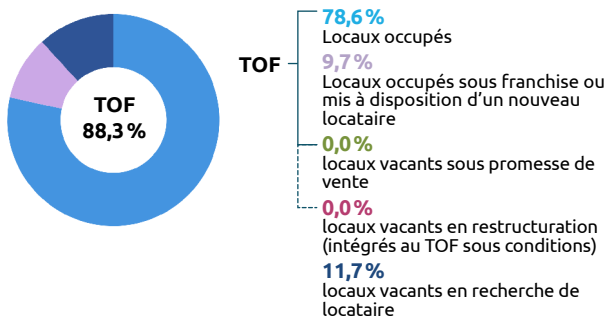
Nous vous encourageons vivement à y participer pour préparer ensemble ce moment important dans la vie de PF Grand Paris.

**Vincent LAMOTTE**, Directeur Général Délégué &  
**Rémi JUZANX**, Directeur Fund Management

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

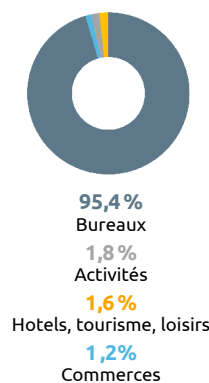
## INFORMATIONS CLÉS

### Taux d'occupation financier au 31/03/2025

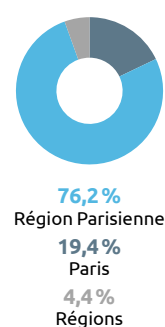


### Composition du patrimoine au 31/03/2025

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



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



### Niveau d'endettement au 31/03/2025

#### TAUX D'ENDETTEMENT

33,2%

#### 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).

### 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	7,3%
ARCUEIL / LES PORTES D'ARCUEIL 1	Orange	7,2%
NEST / COURBEVOIE	Equans	6,8%
ASNIERES / SEINE AVENUE	Novagraaf	5,7%
PARIS / 89 FAUBOURG ST HONORE	Space Management	5,5%

TOP 5 : 32,5 %

+20 : 39,3 %

RESTE : 28,2 %

### 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	8,2%
ORANGE	Télécommunications	7,5%
EQUANS	Services Multi-Techniques	7,4%
URBAN STATION	Activités immobilières	3,7%
SIEMENS	Informatique/ Electronique	1,8%

TOP 5 : 28,6 %

+20 : 23,8 %

RESTE : 47,6 %

\* En % de la Valeur Vénale Hors Droits

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

### Relocations du trimestre



10 RELOCATIONS  
1 914 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS  
471 k€



12 LIBÉRATIONS  
8 036 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS  
2,6 M€

### Focus baux

#### NOMBRE TOTAL DE BAUX

336 BAUX

#### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

3,6 ANS

#### En détail

(ne sont comptabilisées que les relocations à effet du trimestre en cours)

#### 3 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 10 RELOCATIONS

NANOXPLORE - 344 M<sup>2</sup> - 83K€

APHP - 245 M<sup>2</sup> - 82K€

TROPIQUE FM - 235 M<sup>2</sup> - 54K€

#### 3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 12 LIBÉRATIONS

AXA GIE - 2 173 M<sup>2</sup> - 968K€

SEGULA TECHNOLOGIES - 903 M<sup>2</sup> - 456K€ (NANTERRE)

SEGULA TECHNOLOGIES - 725 M<sup>2</sup> - 291K€ (RUEIL MALMAISON)

Valeurs de Réalisation / Reconstitution	EXERCICE 2023	EXERCICE 2024
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	831 664 574 €	777 484 367 €
PAR PART	357,29 €	338,53 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	1 046 851 861 €	988 222 058 €
PAR PART	449,73 €	430,29 €

## INDICATEURS ESG

3,59 %

Alignement  
à la taxinomie<sup>(1)</sup>  
(Vs objectif 10 %)

84 %

Dette durable <sup>(2)</sup>

Art. 9

Classification SFDR <sup>(3)</sup>

33 %

Certification BREEAM  
In Use <sup>(4)</sup>

46 %

Part du patrimoine  
cible ayant amélioré le  
score biodiversité d'au  
moins 30%

1) Lors de l'actualisation du taux d'alignement à la Taxonomie européenne basée sur les performances énergétiques 2024 et la comparaison avec le nouveau benchmark, la SCPI PF Grand Paris n'a pas atteint son objectif statutaire pour le premier trimestre 2025. Alors que le seuil fixé est de 10,00 %, le taux constaté s'établit à 3,59 %, entraînant ainsi la mise en place d'un plan d'actions correctif, consistant essentiellement en la réalisation de travaux de performance énergétique.  
Retrouvez plus d'informations sur : <https://www.taloen.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bdf>

(2) PERIAL AM a mis en place un cadre de financement durable, visant à aligner conditions de financement des actifs avec la performance ESG dudit actif ou du fonds détenteur. Pour plus d'informations : <https://www.perial.com/sites/default/files/2024-03/perial-sustainability-linked-loan-framework.pdf>

(3) 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.

(4) La certification BREEAM-In-Use évalue la performance d'un bâtiment en exploitation et sa résilience au changement climatique en passant au crible une dizaine de thématiques parmi lesquelles la gestion de l'eau (traitement des eaux usées, récupération de l'eau de pluie), le paysage et l'écologie locale, les matériaux de construction, la gestion de l'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables, le niveau de pollution. Niveau Very Good a minima des actifs de bureaux > 5 000 m<sup>2</sup>\*

# EXEMPLE DE TRAVAUX RÉALISÉS SUR LE PATRIMOINE

## Exemple de travaux réalisés : Les Portes d'Arcueil (94)

Le but des travaux était le remplacement de la production frigorifique. Les travaux ont duré 6 mois pour une livraison en mars 2025.

### Détail des actions mises en place :

- Remplacement des 6 groupes froids existants (2 par bâtiment) par des groupes froids à vis de dernière génération
- Remplacement des pompes de charge et de distribution par des pompes à débit variable, en fonction des besoins des locataires

### Bilan environnemental :

- Gain énergétique 1 542 MWh (19,75% de gains) soit près de 310 000 € par an
- Gain carbone 122 tCO<sub>2</sub>eq/an

### Bilan financier :

- Certificats d'économies d'énergie = 41 000 € TTC
- Retour sur investissement des travaux = 5 ans (montant CAPEX vs économie d'énergie)



## VENTE DU TRIMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE	
PARIS / PH.AUGUSTE	4 343 m <sup>2</sup>	BUREAUX	12 500 000 €	Janv - 25	Cession d'un actif mature (acquisition en 1968) et générant de la plus-value
1 ACTIFS	4 343 m <sup>2</sup>		12 500 000 €		

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Pf Grand Paris se tiendra le 12 juin 2025 au siège de PERIAL AM (première convocation). Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint pour tenir l'Assemblée Générale mixte, elle se tiendra le **19 juin 2025 à 11 heures à la Fédération Française du Bâtiment Grand Paris Ile-de-France au 10 rue du Débarcadère – 75852 Paris CEDEX 17** (seconde convocation). Vous recevrez prochainement votre convocation, ainsi que le rapport annuel 2024 de votre SCPI.

## 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 :

	IFI/PART RÉSIDENT	IFI/PART NON RÉSIDENT
<b>Pf Grand Paris</b>	427,64 €	427,64 €

# 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 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 retrait, 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 diminuée 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 12 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 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 SCPI PF Grand Paris ne garantit pas la revente des parts.

Plus  
d'information  
[perial.com](http://perial.com)

