

# BULLETIN

## 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

### 2021

JUILLET  
2021

# Pf GRAND PARIS

**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

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

n°2021-06 - 1<sup>er</sup> semestre 2021 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021

**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 10 ans. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Distribution 2021 (données PERIAL au 30/06/2021 - susceptibles d'évoluer)

Paie ment 23/04/2021	Paie ment 23/07/2021	Paie ment 22/10/2021	Paie ment 24/01/2022	Fourchette de distribution 2021 prévisionnelle 23 € - 24 € / part	4,53% Taux de distribution 2020 soit 23,50 €/part perçus
5,25 €/part	5,50 €/part	- € /part	- € /part		
dont revenus financiers : 0,02 € *	dont revenus financiers : 0,02 € *	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		

\* 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 30/06/2021 - susceptibles d'évoluer)

**19 344**  
ASSOCIÉS

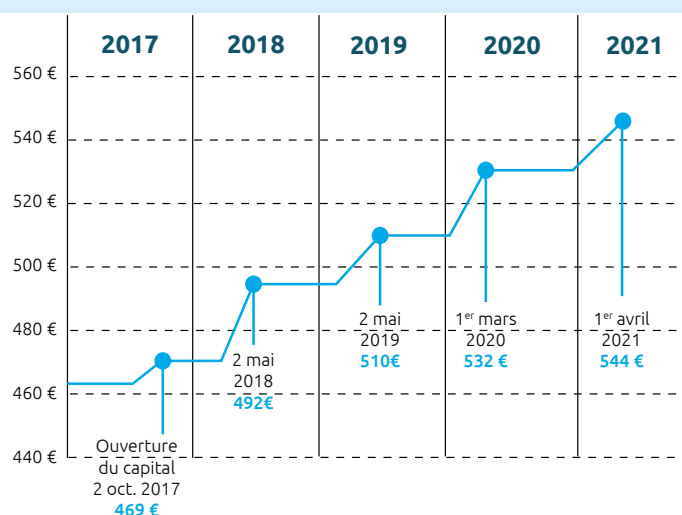
**113**  
IMMEUBLES

**457**  
BAUX

**280 170M<sup>2</sup>**  
SURFACES LEVÉES

**1 057 M€**  
DE CAPITALISATION

### Évolution du prix de part de PF GRAND PARIS



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

**CONNECT**  
BY PERIAL AM

RAPPROCHEZ-VOUS  
DE VOTRE CONSEILLER  
ET OPTEZ POUR LA  
SOUSCRIPTION EN LIGNE :  
SIMPLE, RAPIDE  
ET SÉCURISÉ

# LE MOT DU GÉRANT

## Un milliard d'Euros de capitalisation

Avec l'acquisition pour 19 M€ de deux lots de copropriété au sein d'un immeuble situé à Boulogne Gallieni dans lequel PF Grand Paris renforce sa présence historique, la SCPI a passé le cap du milliard d'euros d'actifs sous gestion. Ce seuil assure à ses associés une meilleure diversification géographique et typologique du patrimoine. Il reflète également la confiance que les épargnants accordent à la stratégie mise en place à la réouverture du patrimoine de PF Grand Paris, il y a 3 ans, pour bénéficier de la dynamique immobilière du projet du Grand Paris Express, et valide les bons résultats affichés depuis.

La croissance du patrimoine est accompagnée de sa valorisation, qui s'est concrétisée par une augmentation du prix de la part de PF Grand Paris, passée de 532€ à 544€ (+2,2%) au mois d'avril 2021. Elle reflète l'important travail mené par les équipes de Perial Asset Management pour sélectionner

de nouvelles acquisitions à fort potentiel, et travailler sur les actifs historiques pour les positionner au mieux sur leur marché afin de créer de la valeur.

L'acquisition du siège France du Groupe Orange à Arcueil conjointement avec la SCPI PFO<sub>2</sub> et la SCI PERIAL Euro Carbone, deux autres fonds gérés par PERIAL AM, en est un parfait exemple : il s'agit d'un immeuble de bureaux qui prend déjà en compte le télétravail dans ses aménagements et qui va bénéficier de l'arrivée à proximité de la future ligne 15 du Grand Paris Express et de l'extension de la ligne 4 du métro. Cet immeuble illustre parfaitement notre vision du bureau de demain et de sa place au sein des grandes métropoles. Orange a signé un bail ferme de 12 années qui sécurise la perception des loyers potentiels sur la période. La signature de cette transaction a eu lieu le 20 juillet 2021 et permet de placer toute la collecte du 1er semestre, qui s'élève à 112 M€.

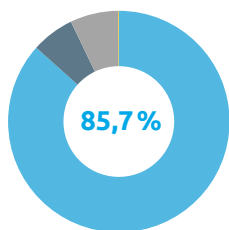
Nos équipes poursuivent leur travail pour améliorer le taux d'occupation financier qui atteint désormais 85,7% au 2e Trimestre, contre 85,3% au 1er Trimestre, avec plus de 14 relocations, dont celle de l'immeuble 7Space sur 1000 m<sup>2</sup> à Boulogne Gallieni. Le taux d'occupation réel s'élève ainsi à 92,5%. Le taux d'encaissement du 2e Trimestre reflète la bonne santé financière de nos locataires, en s'approchant des 95%.

Ces bons résultats nous permettent donc d'augmenter le dividende du 2e Trimestre à 5,5€, contre 5,25€ au 1er Trimestre, soit une progression de 4,8%. La fourchette prévisionnelle reste inchangée pour 2021, avec une prévision de dividende annuel situé entre 23€ et 24€ par part.

**Eric Cosserat**  
Président de PERIAL Asset Management

## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

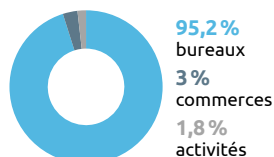
### Taux d'occupation financier au 30/06/2021



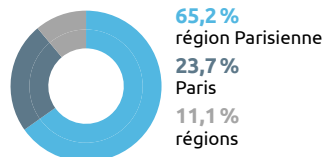
**92,5 %**  
taux d'occupation réel  
**7,5 %**  
vacance réelle  
**6,7 %**  
franchises de loyer  
**0,1 %**  
arbitrages  
**0,0 %**  
travaux

### 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	6,0 %
LA DEFENSE / VILLAGE 2	GIE AXA FRANCE	3,7 %
BOULOGNE / GALLIENI	YOPLAIT FRANCE	3,7 %
PARIS / V. DU TEMPLE	IONIS GROUPE	3,7 %
PUTEAUX / VILLAGE 6	ORANGE	3,1 %

TOP 5 : 20,2 %

+20 : 42,9 %

RESTE : 36,9 %

### 5 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
SIEMENS	INGÉNIERIE	2,6%
GIE AXA FRANCE	ASSURANCE	2,2%
ORANGE	TELECOMMUNICATIONS FILAIRES	1,9%
ST D'ÉDITIONS SCIENTIFIQUES ET CULTURELLES	MÉDIAS	1,7%
SPACE MANAGEMENT	COWORKING	1,7%

TOP 5 : 10,2 %

+20 : 23,2 %

RESTE : 66,7 %

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



## VILLAGE 6

LA DÉFENSE (92)

Indivision PF Grand Paris et PFO<sub>2</sub>

Surface : 8 103 m<sup>2</sup> et 132 places de stationnement

Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 34 M€

Certifié BREEAM In Use niveau Very Good

Locataire principal : Orange

Date : Mars 2021

Le mot du gérant :

« Fort de notre expérience acquise sur Village 2, nous souhaitons nous renforcer sur ce type d'immeubles plébiscités par les utilisateurs en recherche d'une localisation stratégique, au loyer compétitif et à un niveau de charges inférieur à celui des immeubles IGH. La qualité des locataires, comme ici avec Orange en locataire principal, permet de sécuriser les revenus locatifs avec une durée des baux de 7 ans ferme moyenne sur les deux immeubles. Ces acquisitions correspondent à nos objectifs en termes de performance énergétique et environnementale mais également de santé et de bien-être des utilisateurs. ».

## ESPACE GALLIENI

BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Deux acquisitions

Surface totale : 3000 m<sup>2</sup>

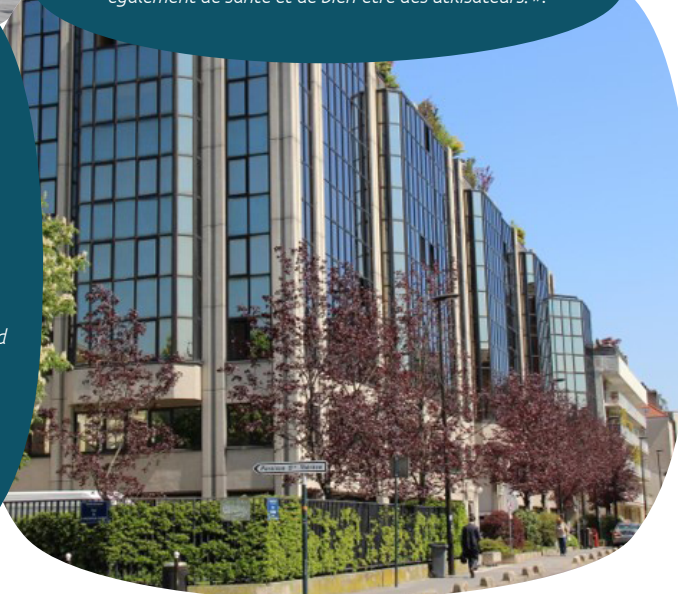
Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 18,9 M€

Date : Juin 2021

Le mot du gérant :

« Avec cette nouvelle acquisition, nous poursuivons la stratégie de PF Grand Paris de se positionner sur des immeubles situés au sein de marchés plébiscités par les locataires comme en l'espèce au centre-ville de Boulogne-Billancourt. Avec désormais la propriété de plus de 50% de la copropriété nous pourrions nous consacrer plus activement à l'optimisation de cet ensemble immobilier disposant à moyen terme d'un fort potentiel de valorisation. »



# VENTES DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
RAMBOUILLET	1 359 m <sup>2</sup>	COMMERCE	1 760 000 €	juin-21
LABEGE / GRANDE BORNE	143 m <sup>2</sup>	BUREAUX	121 329 €	mars-21
LABEGE / GRANDE BORNE	62 m <sup>2</sup>	BUREAUX	46 512 €	mars-21
LABEGE / GRANDE BORNE	257 m <sup>2</sup>	BUREAUX	226 100 €	févr.-21
TOULOUSE / BUROPOLIS	126 m <sup>2</sup>	BUREAUX	80 600 €	févr.-21
5 ACTIFS	1 947 M <sup>2</sup>		2 234 541 €	

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

	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2020	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2020	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2021
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	21 876 516,60 €	23 511 491 €	25 613 896 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER *	87,3 %	88,1 %	86,1 %

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

## Activité locative du semestre



14 RELOCATIONS  
6 702 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS  
1,5 M€



27 LIBÉRATIONS  
13 304 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS  
2,8 M€



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



TOTAL DES LOYERS  
DE LA LIVRAISON  
- €

## Durée ferme moyenne des baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

457 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

2,5 ANS

## En détail

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

### 2 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 14 RELOCATIONS

#### BAGNOLET (93)

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

#### BOULOGNE (92)

7SPACE - 1 005 M<sup>2</sup> - 363 K€ HT HC

### 3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 27 LIBÉRATIONS

#### BOULOGNE (92)

WARGAMING EUROPE - 1 005 M<sup>2</sup> - 372 K€ HT HC

#### PARIS (75)

SERVAIRE&CO - 597 M<sup>2</sup> - 292 K€ HT HC

#### ANTONY (92)

HITACHI VANTARA - 975 M<sup>2</sup> - 239 K€ HT HC

## INFORMATIONS CLÉS

	AU 31/12/2020	30/06/2021
CAPITAL NOMINAL	267 935 130,00 €	297 372 942
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	343 943 473,89 €	418 325 248
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	611 878 603,89 €	715 698 190,09 €
CAPITALISATION	931 643 720,00 €	1 057 326 016
NOMBRE DE PARTS	1 751 210	1 943 614

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2020
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	723 643 363 €	821 589 943 €
PAR PART	466,63 €	469,16 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	884 763 910,23 €	1 002 374 256,28 €
PAR PART	570,52 €	572,39 €

## 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 40 % de la valeur globale des actifs qu'elle possède.

### TAUX D'ENDETTEMENT

15,3 %

### TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

1,4 %

### DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

4,5 ANS

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

# SOUSCRIPTION

## Conditions



PRIX DE SOUSCRIPTION  
D'UNE PART  
**544,00 €**

NOMINAL  
**153,00 €**  
PRIME D'ÉMISSION  
**391,00 €**



MINIMUM DE PARTS  
À LA PREMIÈRE  
SOUSCRIPTION  
**10**



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



VALEUR  
DE RETRAIT  
**492,32 €**

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

**209 436**  
PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE

**112 098 852 €**  
DE CAPITAUX COLLECTÉS

**32 043 708 €**  
NOMINAL

**80 055 144 €**  
PRIME D'ÉMISSION

**17 032**  
RETRAITS (PARTS)

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

## RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale mixte, ordinaire et extraordinaire, annuelle s'est tenue le 22 juin 2021, à huis clos. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel de la SCPI 2020 qui vous a été adressé par courrier. Il est également disponible sur le site [www.perial.com](http://www.perial.com) et dans votre espace privé : <https://compte.perial.com/login>. Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-dessous. Ces résultats et l'approbation de l'ensemble des résolutions qui vous ont été soumises témoignent de la confiance que vous accordez aux équipes de PERIAL Asset Management. Nous vous en remercions.

### Résolutions d'ordre ordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 1	582 125	99,47 %
Résolution 2	582 822	99,59 %
Résolution 3	582 885	99,60 %
Résolution 4	581 727	99,40 %
Résolution 5	577 214	98,63 %

### Résolutions d'ordre extraordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 7	403 447	93,30 %
Résolution 8	423 560	97,96 %
Résolution 9	395 905	91,57 %
Résolution 10	426 840	98,71 %

### Résolutions n°6 - Nomination des trois membres du Conseil de surveillance :

NOMS	VOIX	RÉSULTATS
VIOT Aldric	203650	Réélu
LENFANT David	120150	élu
JACQUEMIN Valérie	118748	élue

# 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)



Société de gestion : **PERIAL Asset Management SAS unipersonnelle** • Agrément AMF du 22/07/2014 : **GP-07000034** • SIREN **775 696 446** • Adresse : 34 rue Guersant - 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 : 34 rue Guersant - 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** |