

# PF NEWS

OCT.  
2024

**Pf GRAND  
PARIS**



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

## PF NEWS - PF GRAND PARIS

n°2024-10 - 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 - Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024

**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 2024 (données PERIAL au 30/09/2024 - 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 = 16,60 € / PART

Paieement 25/04/2024	Paieement 25/07/2024	Paieement 25/10/2024	Paieement 25/01/2025
1 <sup>er</sup> acompte* 5,00 € / part	2 <sup>ème</sup> acompte* 5,00 € / part + 0,80 € / part de PV	3 <sup>ème</sup> acompte* 5,00 € / part + 0,80 € / part de PV	4 <sup>ème</sup> acompte* - € / part
dont revenus financiers : 0,79 € **	dont revenus financiers : 0,57 € **	dont revenus financiers : 0,57 € **	dont revenus financiers : - € **

\* Montant avant prélèvement obligatoire de 30 % ou 17,20 % (si option dispense) sur les revenus financiers.  
\*\* Montant arrondi.

### TAUX DE DISTRIBUTION 2023<sup>(1)</sup>

**4,34 %**

(Calculé sur la base du prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2023)

### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024<sup>(2)</sup> compris entre

**4,80 % et 5,20 %**

(Calculé sur la base du prix de part actuel)

<sup>1</sup> Dividende brut versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n (Le dividende brut s'entend avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère).

<sup>2</sup> Hypothèse de marché arrêté par la SGP qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement.

## Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité (données PERIAL au 31/12/2023- susceptibles d'évoluer)

DURÉE	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE *	4,76 %	4,94 %	9,44 %

\* 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 30/09/2024 - susceptibles d'évoluer)

**22 837**  
ASSOCIÉS

**1,1 Mds€**  
DE CAPITALISATION

**99**  
IMMEUBLES

**348**  
BAUX

**314 320M²**  
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€**

## Stabilité du prix de part

A la suite des expertises semestrielles du patrimoine de votre SCPI, PERIAL Asset Management confirme la stabilité du prix de la part de la SCPI Pf Grand Paris, comme celles des autres SCPI de la gamme.

Cliquez ou flashez ci-dessous pour en savoir plus :



\*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 à PERIAL Asset Management • Service relations clientèle • tel : +33 (0)1 56 43 11 11

Chère Associée, cher Associé,

C'est devenu une habitude : nous introduisons notre édit trimestriel en évoquant les taux directeurs. La troisième baisse de la Banque Centrale Européenne annoncée le 17 octobre confirme la politique de desserrement monétaire amorcée au 2e trimestre 2024. Avec cette nouvelle baisse de 0,25 point (soit 0,75 depuis le mois de juin 2024) et un tassement de l'inflation à 1,1 % en France sur un an glissant (désormais proche de l'objectif des 2 % en zone Euro), le marché immobilier entre probablement dans un nouveau cycle qui devrait être marqué par une stabilisation des valeurs d'expertises et un retour progressif à la compression des taux de rendement. Si les volumes d'investissements semblent désormais orientés à la hausse en Europe (avec une appétence plus particulière pour l'hôtellerie, la logistique ou le résidentiel géré), les incertitudes relatives à la situation politique et économique française retardent encore un véritable redémarrage dans l'hexagone.

Ce changement de contexte favorise néanmoins notre stratégie d'arbitrage que nous souhaitons cibler pour la SCPI Pf Grand Paris en cédant certains actifs matures ou non stratégiques. Ces cessions majoritairement génératrices de plus-values doivent permettre de régénérer le patrimoine immobilier et de repositionner la SCPI autour de sa stratégie de développement historique : accompagner le développement du Grand Paris en se positionnant

sur tout type de classe d'actifs. Elles permettent également d'atteindre notre objectif de désendettement du fonds. Ce trimestre, la SCPI Pf Grand Paris a ainsi remboursé une ligne de financement à hauteur de 26,3 M€.

De plus, notre équipe de gestion et d'asset management a été active au cours de ce trimestre pour améliorer la qualité du portefeuille et renforcer le niveau de revenus locatifs de la SCPI avec notamment la relocation de près de 1 500 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Visio Défense (92), à la suite du départ de l'ancien locataire WeWork en décembre 2023, malgré un marché locatif bureau toujours complexe et très concurrentiel.

La stratégie extra-financière de Pf Grand Paris continue de se déployer. La thématique singulière de protection et de restauration de la biodiversité se décline concrètement : tous les audits écologiques ont été lancés sur le périmètre identifié et seront finalisés d'ici décembre 2024, permettant de planifier des actions concrètes sur les prochaines années (amélioration de la qualité et de la quantité de biodiversité, sensibilisation des locataires, valorisation des espaces végétalisés, entretien vertueux). Au-delà de cette seule thématique, les équipes immobilières et leurs partenaires property managers poursuivent les actions et les travaux d'amélioration de la performance environnementale. Ce trimestre, c'est l'actif Les Portes d'Arcueil qui a obtenu la certification BREEAM In-Use au niveau Very Good. Ce

standard international valorise la qualité environnementale des immeubles existants, qui est une caractéristique recherchée par les locataires et investisseurs, permettant de contribuer à la valorisation de l'actif.

Enfin, et comme annoncé au second trimestre, nous avons initié la première dotation au fonds de remboursement. Cette première dotation d'un montant de 2,3 millions d'euros nous a permis de commencer à proposer une solution de sortie pour les associés ayant effectué une demande de retrait non satisfaite. Les conditions et les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement sont décrites dans la note d'information disponible sur le site PERIAL.com et dans votre espace privé. Les associés éligibles au fonds de remboursement seront directement consultés par nos équipes.

Au regard de ces éléments, nous avons fixé une fourchette d'acompte de distribution au 3e trimestre en ligne avec celle du trimestre précédent, à 5,80 € par part dont un versement partiel de plus-values de 0,80 € par part. Ce troisième acompte est en ligne avec la fourchette de taux annoncée en début d'année soit un taux de distribution compris entre 4,80 % et 5,20 %.

**Rémi Juzanx**

Directeur Fund

Management PERIAL AM

**Vincent Lamotte**

Directeur Général délégué

PERIAL AM

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## STRATÉGIE EXTRA-FINANCIÈRE



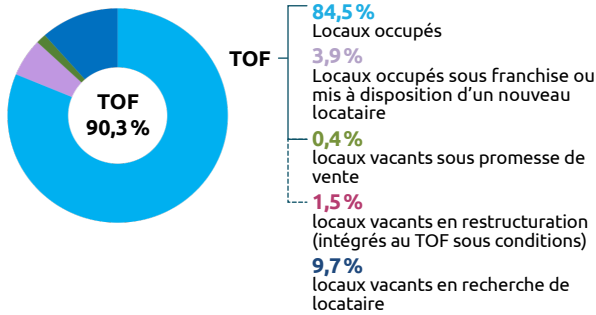
**Pf Grand Paris est le seul fonds du marché à avoir défini une méthodologie d'évaluation et d'amélioration de la biodiversité locale.**

**Plus de 50% du fonds (en Valeur Vénale Hors Droit) a fait l'objet d'une amélioration de la biodiversité locale.**



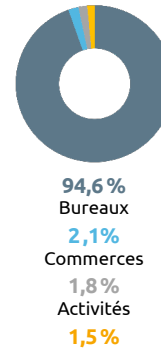
# INFORMATIONS CLÉS

## Taux d'occupation financier au 30/09/2024

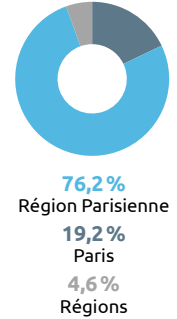


## Composition du patrimoine au 30/09/2024

### 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
ARCUEIL / LES PORTES D'ARCUEIL 1	Orange	7,1%
NANTERRE / WEST PARK	Groupama	7,1%
COURBEVOIE / NEST	Equans	6,6%
ASNIERES / SEINE AVENUE	Novagraaf	5,6%
PARIS / 89 FAUBOURG ST HONORE	Herald	5,3%

TOP 5: 31,7%

+20\*\*: 38,6%

RESTE: 29,9%

## 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	7,8%
EQUANS	Services Multi-Techniques	7,0%
ORANGE	Télécommunication	6,9%
URBAN STATION	Activités immobilières	3,4%
GIE AXA FRANCE	Banque/Assurance	1,8%

TOP 5: 26,9%

+20\*\*: 23,3%

RESTE: 49,9%

\* En % de la VVHD

\*\* 20 immeubles / locataires suivants le TOP 5

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

## Activité locative du trimestre



7 RELOCATIONS  
3 744 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS  
1 M€

## Focus baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

348 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

3,7 ANS

## En détail

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

### 3 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMIS LES 7 RELOCATIONS

PUTEAUX (92) / VISIO DEFENSE  
MANDA - 1466 M<sup>2</sup> - 528 K€

RUEIL MALMAISON (92) / BELIN  
ESSELTE - 568 M<sup>2</sup> - 162 K€

### CLICHY (92)

ACES SOLUTIONS - 396 M<sup>2</sup> - 90 K€

## Valeurs de Réalisation / Reconstitution\*\*

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2023
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	1 015 073 557 €	831 664 574 €
PAR PART	440,43 €	357,29 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	1 269 594 169 €	1 046 851 861 €
PAR PART	550,86 €	449,73 €

\*\*Les campagnes d'expertises annuelles de nos fonds sont achevées.

Le prix de parts de la SCPI PF Grand Paris est bien positionné dans le tunnel de reconstitution et reflète la valeur du patrimoine au 31/12/2023.

## INDICATEURS ESG

**100 %**

des audits biodiversité réalisés

**83 %**

Dettes durables <sup>(1)</sup>

**Art. 9**

Classification SFDR <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Financements et/ou refinancements concernant soit des actifs immobiliers qui sont porteurs de certification environnementale, soit inscrits dans des trajectoires d'amélioration des impacts environnementaux du fonds selon un mécanisme de bonus/malus financier.

<sup>(2)</sup> 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.

"Les travaux d'améliorations de la Biodiversité ont été réalisés sur un périmètre représentant plus de 50% du fonds. Nous avons également terminé notre travail d'audit avec 100% des immeubles diagnostiqués"

Anne-Claire Barberi  
Directrice RSE et Innovation



## ACTUALITÉS

### Lancement de PERIAL Opportunités Territoires

PERIAL Asset Management annonce le lancement de son nouveau fonds, PERIAL Opportunités Territoires, une SCPI à capital variable dont la stratégie d'investissement repose sur l'accompagnement des acteurs locaux dans leur problématique immobilière et leur développement. De cette manière, elle souhaite participer au soutien du tissu économique local.

Accessible dès 47,50€ la part pendant la phase de lancement\*, PERIAL Opportunités Territoires cible un objectif potentiel de distribution compris entre 6 et 7 % (objectif non garanti, associé à un TRI cible à 10 ans de 6%).

Découvrir PERIAL Opportunités Territoires en cliquant ou flashant ci-dessous :



\*Conditions valables dans la limite de 5 mois suivants la date de délivrance du visa AMF et dans la limite de 210 530 parts à un prix de souscription de 47,50 €. En contrepartie, les parts ainsi souscrites par les « associés sponsors » seront inaliénables pendant une période de 3 ans à compter de l'obtention du visa AMF.

**PERIAL**  
**OPPORTUNITÉS**  
**TERRITOIRES**

### PERIAL devient une entreprise à mission et poursuit sa transformation

Après avoir défini sa Raison d'Être, le Groupe PERIAL franchit une nouvelle étape et devient officiellement une Entreprise à Mission en intégrant sa mission dans ses statuts, lors de sa dernière assemblée générale annuelle. Cette transformation traduit l'ambition du Groupe qui souhaite associer la réussite économique, l'impact sociétal et la transition environnementale pour contribuer à l'intérêt général.

Pour en savoir plus sur la démarche de PERIAL, cliquez ou flashez ci-dessous :



# 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 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 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 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 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)



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** |