

# La News

OCT.  
2020

# Pf GRAND PARIS

**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

## PF NEWS - PF GRAND PARIS

n°2020-09 - 3<sup>ème</sup> trimestre 2020

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2020

## VOTRE ÉPARGNE

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 2020 (données PERIAL au 30/06/2020 - susceptibles d'évoluer)

Paiement 24/04/2020	Paiement 24/07/2020	Paiement 23/10/2020	Paiement 24/01/2021	Fourchette de distribution 2020 prévisionnelle <b>21€ à 23€ / part</b>	<b>4,38%</b> TAUX DE DISTRIBUTION 2019 (SOIT 22€ / PART)
<b>5,25 € / part</b>	<b>5,25 € / part</b>	<b>5,75 € / part</b>	<b>-€ / part</b>		
dont revenus financiers : 0,00 € *	dont revenus financiers : 0,00 € *	dont revenus financiers : -€ *	dont revenus financiers : -€ *		
<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 31/12/2019 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	5 ANS	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**	6,91 %	5,36 %	9,04%	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.

## VOTRE SCPI EN UN COUP D'OEIL



\* WALB : Durée moyenne ferme des baux

**Pf HOSPITALITÉ  
EUROPE**

PERIAL Asset Management lance PF Hospitalité Europe, une SCPI européenne spécialisée dans l'immobilier d'accueil.

**5 %**

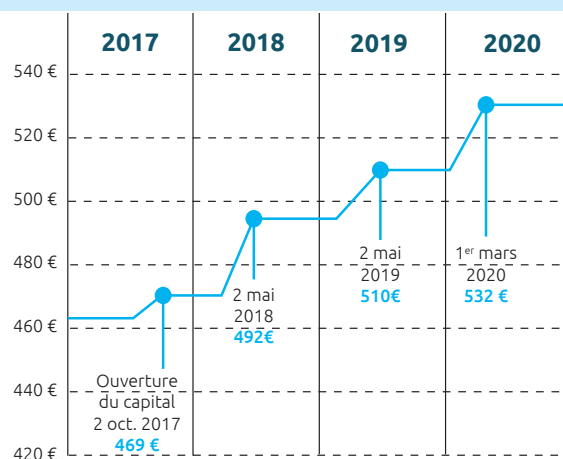
Taux de distribution cible 2021 (non contractuel, le capital investi ainsi que les potentiels revenus ne sont pas garantis)



Disponible pour tous les réseaux le 1<sup>er</sup> novembre 2020.

Plus d'informations sur  
[www.perial.com/scpi/pf-hospitalite-europe](http://www.perial.com/scpi/pf-hospitalite-europe)

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



# LE MOT DU GÉRANT

## Augmentation de l'acompte de dividende

Malgré la situation inédite que nous traversons, le travail effectué depuis plusieurs mois par les équipes de PERIAL AM porte ses fruits. PF Grand Paris, 54 ans, prouve sa résilience : les problématiques liées aux encaissements de loyer sont globalement derrière nous. Le taux d'encaissement à la fin de ce trimestre est équivalent à celui que nous connaissions l'année dernière à la même époque. Si après le confinement les transactions locatives sur les grandes surfaces (>5000 m<sup>2</sup>) se sont arrêtées, celles sur les petites et moyennes surfaces ont redémarré et ce sont celles qui constituent la très grande majorité de notre patrimoine. Ainsi, nous avons gagné ce trimestre plus de nouveaux locataires que nous n'en avons vu partir.

Compte-tenu de ces nouvelles positives nous avons décidé de porter l'acompte sur dividende du 3<sup>e</sup> trimestre à 5,75€ par part. Soit une augmentation de 9,5% par rapport aux dividendes des deux premiers tri-

mestres. Nous restons ainsi très confiants pour délivrer un dividende annuel en ligne avec notre objectif de 21€ à 23€ par part. La stratégie de PF Grand Paris, centrée sur l'acquisition d'immeubles de bureaux dans le premier marché immobilier d'Europe, montre toute sa pertinence.

Il y a un avenir pour le bureau, c'est notre conviction. Pas n'importe quel bureau, un bureau adaptable répondant aux exigences de flexibilité des locataires, un bureau situé à proximité des nœuds de transport, au cœur des pôles économiques et surtout, un bureau répondant aux plus strictes normes environnementales. Le marché confirme nos convictions. Ainsi les transactions immobilières se sont concentrées depuis l'été sur les immeubles de bureaux les mieux situés et les mieux loués. Sur ce type d'actifs les taux de rendement sont revenus aux niveaux d'avant la crise. Dans ce contexte nous avons acquis un plateau situé dans immeuble de bureaux extrêmement bien situé dans Paris pour un peu plus de 30 millions ce trimestre pour

PF Grand Paris.

Plus que jamais le rôle de la société de gestion est déterminant dans la sélection des actifs qui pourront accueillir les locataires de demain. Soyez certains que les équipes de PERIAL AM, société de gestion indépendante et forte d'une expérience de plus de 50 ans, sont pleinement mobilisées pour continuer à valoriser votre patrimoine.

## Yann VIDECOQ

Gérant de PF Grand Paris

*Les performances du passé ne préjugent pas des performances du futur.*

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

*Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures*



### FAUBOURG ST HONORÉ

3<sup>ÈME</sup> ÉTAGE - PARIS (75)

Surface : 1 608 m<sup>2</sup>

Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 31 618 000 €

Date : Juillet 2020

Le mot du gérant :

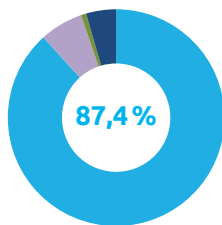
*« Cette acquisition permet à PF Grand Paris de se doter d'un actif core au cœur du quartier central des affaires. La localisation, la grande dimension du plateau d'un seul tenant et les terrasses annexes font de ce lot de copropriété un bien très recherché sur le marché locatif, avec un bon potentiel de valorisation ».*

## VENTES DU TRIMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
VILL.D'A./TECHNO DES PRES	780 m <sup>2</sup>	BUREAUX	1 240 000 €	25/09/2020
AIX-LES-MILLES/ WAGNER	62 m <sup>2</sup>	BUREAUX	85 000 €	24/07/2020
TOULOUSE / BUROPOLIS	591 m <sup>2</sup>	BUREAUX	368 056 €	21/07/2020
BOIS GUILLAUME	347 m <sup>2</sup>	BUREAUX	350 000 €	09/07/2020

# VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN DÉTAIL AU 30/09/2020

## Taux d'occupation financier au 30/09/2020



**95,2%**  
taux d'occupation réel

**7,0%**  
franchises de loyer

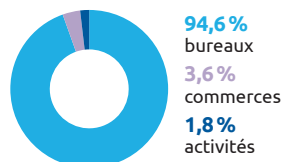
**4,8%**  
vacance Réelle

**0,8%**  
arbitrages

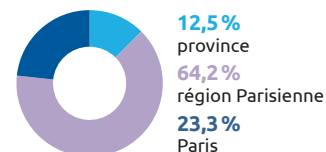
**0,0%**  
travaux

## Composition du patrimoine

Répartition sectorielle  
*(en valeur d'expertise)*



Répartition géographique



## Activité locative du trimestre



**11 LOCATIONS**  
**3 173 m<sup>2</sup>**



**TOTAL DES LOYERS  
DES LOCATIONS**  
**1 044 052 €**



**6 LIBÉRATIONS**  
**1 498 m<sup>2</sup>**



**TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS**  
**349 213 €**



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



**TOTAL DES LOYERS  
DE LA LIVRAISON**  
**- €**

## En détail

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

### 4 LOCATIONS SIGNIFICATIVES PARI LES 11 LOCATIONS

#### SEVRES (92)

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

#### BOULOGNE (92)

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

#### PARIS (75)

INSIDE - 447 m<sup>2</sup> - 150K€ HT HC

#### PARIS (75)

Docteur ABBOU - 190 m<sup>2</sup> - 116K€ HT HC

### 2 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARI LES 6 LIBÉRATIONS

SEVRES (92) - CELLNEX - 731 m<sup>2</sup>

PARIS (75) - Groupe MOBILIS- 190 m<sup>2</sup>

## 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**  
16,5 %

**TAUX D'INTÉRÊT  
MOYEN**  
1,6 %

**DURÉE  
RÉSIDUELLE  
MOYENNE**  
4,8 ANS

*Les performances du passé ne préjugent pas des performances du futur.*

## ACTUALITÉS



### PERIAL AM emménage dans ses nouveaux locaux

PERIAL AM emménage dans les nouveaux locaux du siège du Groupe PERIAL situé au 34 rue Guersant dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris !

Plus qu'un bâtiment, cet immeuble de 5 700 m<sup>2</sup> a été conçu pour favoriser l'innovation et la collaboration et ainsi répondre aux ambitions de développement de PERIAL AM et du Groupe PERIAL. Imaginé dans une logique de laboratoire des nouveaux usages, l'immeuble est la vitrine des savoir-faire de PERIAL. Conçu en « flex office », pour favoriser la performance collective et le confort des collaborateurs, il est à l'image d'une entreprise agile, digitale et décloisonnée.

## Évolution des dividendes par part

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

	2019	2020
1 <sup>er</sup> acompte (paiement le 24/04) dont revenus financiers	5,25 €* 0,00 € **	5,25 €* 0,00 € **
2 <sup>e</sup> acompte (paiement le 24/07) dont revenus financiers	5,25 €* 0,00 € **	5,25 €* 0,00 € **
3 <sup>e</sup> acompte (paiement le 24/10) dont revenus financiers	5,50 €* 0,00 € **	5,75 €* 0,00 € **
4 <sup>e</sup> acompte (paiement le 25/01) dont revenus financiers	6,00 €* 0,01 € **	-
TOTAL	22,00 €	-

\* Après prélèvements sociaux de 17,20 % sur les revenus financiers : 5,75 €

\* Après prélèvement obligatoire de 30,00 % sur les revenus financiers : 5,75 €

\*\* Montants arrondis.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 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

