



Le début de l'année marque un retour à un niveau de collecte plus modéré pour les SCPI. La bonne orientation des indicateurs économiques se poursuit et les effets positifs de la reprise sur les investissements et l'emploi bénéficient aux propriétaires, tout comme le retour de l'indexation positive des loyers.

Les équipes de PERIAL Asset Management profitent de l'amélioration de la conjoncture pour renforcer les fondamentaux des SCPI. L'occupation des immeubles s'améliore même si les franchises de loyers impactent mécaniquement les taux d'occupations financiers au premier trimestre. Nous restons confiants dans nos prévisions de distribution des dividendes pour 2018.

Le marché de l'investissement immobilier se maintient à des hauteurs élevées et PERIAL est un investisseur important sur le marché Français, mais également ailleurs en Europe. Depuis la réouverture de PF Grand Paris, nous proposons une gamme de trois SCPI à capital variable. Leurs thématiques diversifiées correspondent à des stratégies précises d'investissements. Elles sont désormais pilotées par David Seksig, le nouveau Gérant de PFO, PFO<sub>2</sub> et PF Grand Paris. Fort de 15 ans d'expérience dans la finance et l'immobilier, il a pour mission la consolidation de nos fondamentaux, la valorisation des SCPI PERIAL et la création d'une valeur toujours plus durable.

**Eric COSSERAT**  
Président de PERIAL

## LE MOT DU GÉRANT

*“L'Ile-de-France confirme son dynamisme”*



**L**a frénésie de l'an dernier laisse place à la traditionnelle accalmie liée à la saisonnalité du marché français avec 3,3 Mds€ d'investissements au premier trimestre. Les marchés de bureaux continuent de séduire les investisseurs en captant 85% des volumes investis et l'Ile-de-France reste au centre de toutes les préoccupations avec 2,7 Mds€. La demande pour les actifs « Core », de meilleure qualité, continue d'être particulièrement soutenue dans un marché global où l'offre clairement insuffisante pousse les investisseurs à prendre des risques sur des actifs à valeur ajoutée, qui représentent 1/4 des transactions.

*Coté locatif, les voyants sont au vert ! La demande placée, c'est-à-dire la prise à bail par des entreprises exprimée en m<sup>2</sup>, continue sur le rythme élevé initié en fin d'année dernière. En plus d'augmenter de plus de 8%, la demande placée de bureaux est en hausse sur tous les types de surfaces (petites, moyennes et grandes surfaces) : cela confirme notre scénario de hausse des loyers dans un marché où l'offre disponible a baissé de 10% en un an en Ile-de-France, voire de 21% à Paris. Le taux de vacance est maintenant de 5,7% en Ile-de-France et les loyers des meilleurs immeubles parisiens ont progressé de près de 8% en un an.*

*C'est dans cet environnement favorable aux véhicules de rendement que PF Grand Paris continue de développer sa stratégie ambitieuse. De nouveaux associés ont d'ailleurs rejoint la SCPI qui a collecté près de 18 M€ depuis le début d'année. Nous pouvons d'ores et déjà vous informer que cette collecte nous a permis de faire des offres pour l'acquisition d'immeubles attractifs, que nous détaillerons si elles aboutissent dans le prochain Bulletin Trimestriel et sur notre site internet.*

*Le dynamisme du marché se traduit également dans le Taux d'Occupation Financier de la SCPI qui connaît une baisse technique en raison du cumul des franchises de loyers accordées aux locataires chaque premier trimestre. Le taux s'établit à 85,56% contre 89,32% au trimestre précédent mais reste supérieur à 92% une fois corrigé des franchises.*

*Au regard de la bonne orientation des fondamentaux du marché et de la SCPI, nous augmentons notre premier acompte de distribution à 5 € contre 4,70 € en 2017.*

**David SEKSIG**  
Gérant de PF Grand Paris

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de distribution 2017\*

**4,35%**

Patrimoine localisé dans le Grand Paris

**78%**

## ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

Votre SCPI n'a pas acquis d'immeuble ce trimestre.

## VENTES DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
GONESSE (95)	163 M <sup>2</sup>	BUREAUX	134 550 €	15/03/2018

## A VOIR SUR PERIAL.COM



### *PF1 devient PF Grand Paris !*

**Après avoir réouvert son capital aux investisseurs et résolu mis le cap sur le Grand Paris au mois d'octobre 2017, la SCPI PF1 a changé de nom au mois de mars 2018 pour devenir PF Grand Paris !**

Les premières acquisitions depuis sa rouverture réalisées au 4e trimestre 2017 et depuis le début de l'année 2018 s'inscrivent parfaitement dans la nouvelle stratégie déployée par PF Grand Paris : l'achat d'immeubles de bureaux localisés sur les zones matures ou à fort potentiel du projet du Grand Paris.

Avec plus de 120 immeubles sous gestion, dont 80% sont situés à Paris et dans sa région, PF Grand Paris est plus que jamais la SCPI de référence pour bénéficier de la dynamique économique du Grand Paris !

Rendez-vous sur le site [perial.com](http://perial.com), rubrique Actualités, pour découvrir la vidéo de Jean Pitois, Directeur du Développement de PERIAL Asset management qui revient sur la stratégie et les objectifs de la SCPI :

[www.perial.com/actualites/pf1-devient-pf-grand-paris](http://www.perial.com/actualites/pf1-devient-pf-grand-paris)

## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'Impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt est entré en vigueur au 1er janvier 2018, date à laquelle l'ISF a été supprimé.

La définition des redevables, le fait générateur (1er janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Les personnes concernées par l'IFI doivent évaluer elles-mêmes la valeur des parts qu'elles 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, nous détaillons dans le tableau ci-dessous les valorisations à prendre en considération pour la SCPI PF Grand Paris, après application du Ratio immobilier applicable :

Valeur de Retrait	Valeur IFI / part
-------------------	-------------------

424,45 €

**405,94 €**

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle se tiendra le :

**Mardi 19 juin 2018  
à 14h30**

à l'adresse suivante :

**Athènes Services  
8 Rue d'Athènes, 75009 Paris**

Les associés qui n'envisagent pas de participer à l'Assemblée sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance qui leur sera adressé courant mai, avec la convocation à l'Assemblée.

*Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint, l'Assemblée générale de la SCPI se tiendra sur seconde convocation, à une date qui vous sera précisée dans le courrier de convocation.*

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



7 relocations :  
**978 M<sup>2</sup>**

Total des loyers  
des relocations :  
**190 K€**



6 libérations :  
**1 687 M<sup>2</sup>**

Total des loyers  
des libérations :  
**277 K€**

En détail \*\*

### 2 relocations significatives parmi les 7 relocations :

PARIS (75) Artois - Beauvau Capital - 221 m2 pour un loyer annuel de 117 280 €

LILLE (59) Le Tigre - HD Conseils - 150 m2 pour un loyer annuel de 26 000 €

### 2 libérations significatives parmi les 7 libérations :

NANTERRE (92) Le Clémenceau - Neurones IT - 632 m2 pour un loyer annuel de 131 935 €

MONTREUIL (93) Les Melies - Voxelis - 404 m2 pour un loyer annuel de 68 545 €

\*\* Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du trimestre en cours.

	2e trim 2017	3e trim 2017	4e trim 2017	1er trim 2018
<b>Montant HT des loyers encaissés</b>	8 784 700 €	8 488 426 €	10 280 676 €	9 918 131 €
<b>Taux d'occupation*</b>	79,96%	81,81%	89,32%	85,56%

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 496 locataires de PF Grand Paris

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIER	Mutuelle - Assurance	4,11%
SIEMENS	Informatique	3,30%
LEONI WIRING SYSTEMS FRANCE	Equipements automobiles	2,70%
YOPLAIT France	Agroalimentaire	1,93%
HAIER	Fabrication électroménager	1,80%

TOP 5 : 14%

+20 : 20%

RESTE : 66%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 122 immeubles possédés par PF Grand Paris

Top 5	Principaux locataires	Poids
PUTEAUX / The Curve	Multi-locataires	4,98%
PARIS / V. du Temple	Multi-locataires	4,96%
PARIS / Yvoire	Multi-locataires	3,89%
VELIZY / Morane Saulnier	SIEMENS	3,42%
NEUILLY - GRAVIERS	Multi-locataires	2,79%

TOP 5 : 20%

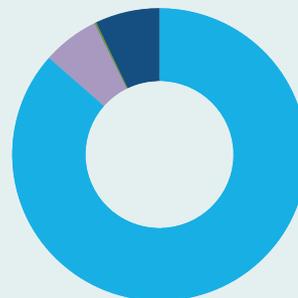
+20 : 37%

RESTE : 43%

Pour toujours plus d'information  
[www.perial.com](http://www.perial.com)

### Taux d'occupation financier

**85,56%**



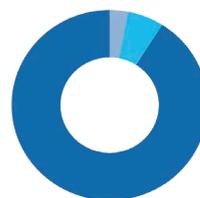
92,44% Taux d'Occupation réelle  
6,65% Franchises de loyer  
0,23% Arbitrages  
0% Travaux  
7,56% Vacance Réelle

### Nombre de locataires :

**496**



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



92% Bureaux  
5% Commerces  
3% Activités

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



20% Paris  
58% Région Parisienne  
22% Régions

## CHIFFRES-CLES

	AU 31/12/2017	AU 31/03/2018
Capital nominal	182 813 274,00 €	187 336 872,00 €
Prime d'émission nette de retrait	144 279 745,00 €	154 014 373,70 €
Total des capitaux souscrits	327 093 019,00 €	341 351 245,70 €
Capitalisation	560 388 402,00 €	574 254 856,00 €
Nombre de parts	1 194 858	1 224 424
Nombre d'associés	14 155	14 332
Prix de souscription	469,00 €	469,00 €

	AU 31/12/2017
Valeur de réalisation (actif net)	531 888 670,90 €
Par part	445,15 €
Valeur de reconstitution	650 586 423,52 €
Par part	544,49 €

# SOUSCRIPTION

## Conditions

Prix de souscription d'une part	469,00 €
Nominal	153,00 €
Prime d'émission	316,00 €
Minimum pour la première souscription	10 parts
Date d'ouverture de souscription au public	2 octobre 2017
Valeur de retrait	424,45 €

## Chiffres-clés du trimestre

Parts souscrites dans le trimestre	38 360
Capitaux collectés	17 990 840,00 €
Nominal	5 869 080,00 €
Prime d'émission	12 121 760,00 €
Retraits (parts)	8 794

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.

## Dividende / part

	Exercice 2017	Exercice 2018	Durée	TRI
1er acompte (paiement 25/04) dont revenus financiers	4,70 €* 0,00 €**	5,00 €* 0,00 €**	5 ans	2,64%
2e acompte (paiement 25/07) dont revenus financiers	4,70 €* 0,00 €**	-	10 ans	5,85%
3e acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers	5,00 €* 0,00 €**	-	15 ans	9,78%
4e acompte (paiement 25/01) dont revenus financiers	5,60 €* 0,00 €**	-	Origine	10,22%
<b>Total</b>	<b>20,00 €</b>	<b>-</b>		

\*Après prélèvements sociaux de 17,20% sur les revenus financiers : 5,00 €

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

\*\* Montants arrondis.

(\*) Au 31/12/2017. 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.

## L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information de PF Grand Paris

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

La SOCIETE 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 SOCIETE 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 bénéficiaire 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 SOCIETE 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 SOCIETE.

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 SOCIETE 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 divi-

dende 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).

Les cessions se faisant « coupon attaché », le vendeur perd ses droits à l'acompte sur dividende du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. 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.

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

Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris | Service Clients : **+33 (0)1 56 43 11 11** | **infos@perial.com** | [www.perial.com](http://www.perial.com)



PF Grand Paris : **Société Civile de Placement Immobilier à capital variable** | Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris | Tél. : 01 56 43 11 11 -

| 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** |

