



La collecte des SCPI s'est élevée à 2,4 milliards d'euros au premier semestre 2018, un montant en baisse par rapport à 2017 mais nettement supérieur à la moyenne des premiers semestres des dix dernières années (1,6 milliards d'euros), et qui retrouve le niveau plus raisonnable de 2016.

Cet « assagissement » était anticipé compte tenu des mesures prises par le gouvernement en matière de fiscalité. L'attrait pour les SCPI n'est pourtant pas entamé, au contraire. Dans ce contexte, PERIAL dispose d'importants moyens pour déployer une stratégie d'investissement rigoureuse, en ciblant les grandes métropoles françaises, notamment le Grand Paris, ou Européennes et en diversifiant les classes d'actifs. Elle se traduit par exemple ce trimestre par l'acquisition de deux hôtels situés en Allemagne et aux Pays-Bas.

En dépit d'une croissance économique moins forte qu'attendue, nos équipes améliorent les Taux d'Occupations Financiers des SCPI PERIAL, ainsi que les revenus locatifs. Ces bons résultats auront un impact positif sur la distribution des acomptes de dividendes de cette année. Une dynamique que nous allons poursuivre en 2019.

**Eric COSSERAT**  
Président de PERIAL

## LE MOT DU GÉRANT

“ Hier encore... ”

**C**ela fait maintenant un an que la SCPI a réouvert son capital pour accompagner les défis du projet pharaonique du Grand Paris. Une année riche en événements : 110M€ collectés, 150M€ investis, une hausse de la valeur de part de près de 5% et des perspectives de hausse de dividendes qui se dessinent... L'ensemble des équipes n'a pas ménagé ses efforts pour permettre à PF Grand Paris d'afficher une belle performance dans un contexte qui reste favorable en Ile-de-France.

Sur le marché, les prises à bail restent soutenues avec une hausse de 6% de la demande placée sur un an. L'offre n'augmentant pas, le taux de vacance continue sa baisse et termine sous la barre des 3M de m<sup>2</sup> soit une baisse de 15% en un an. Ce dynamisme se répercute dans l'augmentation du TOF de PF Grand Paris qui s'établit dorénavant à 90,43%, contre 88,36% au trimestre précédent.

Nous avons conclu 3 acquisitions au cours du trimestre pour près de 83M€. Ces trois immeubles répondent à des logiques différentes :

- La Cristallerie à Sèvres (92) : Immeuble multilocataires loué à une valeur locative défensive dans un environnement qui s'apprécie
- Belin à Rueil Malmaison (92) : immeuble multilocataire au pied du RER qui pourrait bénéficier de l'activité de la Défense avec le Brexit
- Meudon les Montalets (92) (40% de l'indivision) : immeuble multilocataires de référence sur son marché

Nous vous détaillerons au prochain trimestre près de 90M€ d'acquisitions supplémentaires sous promesse.

PF Grand Paris a aussi procédé à son premier arbitrage en cédant l'immeuble The Curve dans des conditions financières relatives pour la SCPI. Cette première cession s'inscrit dans un programme de 85M€ d'arbitrages visant à la fois à sortir du risque locatif ou d'obsolescence sur des immeubles fragiles et à la fois à cristalliser des plus-values immobilières sur des immeubles matures.

Dans ces conditions nous maintenons le niveau de l'acompte de distribution à 5€ par part.

**David SEKSIG**  
Gérant de PF Grand Paris

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Patrimoine localisé dans le  
Grand Paris

**80%**

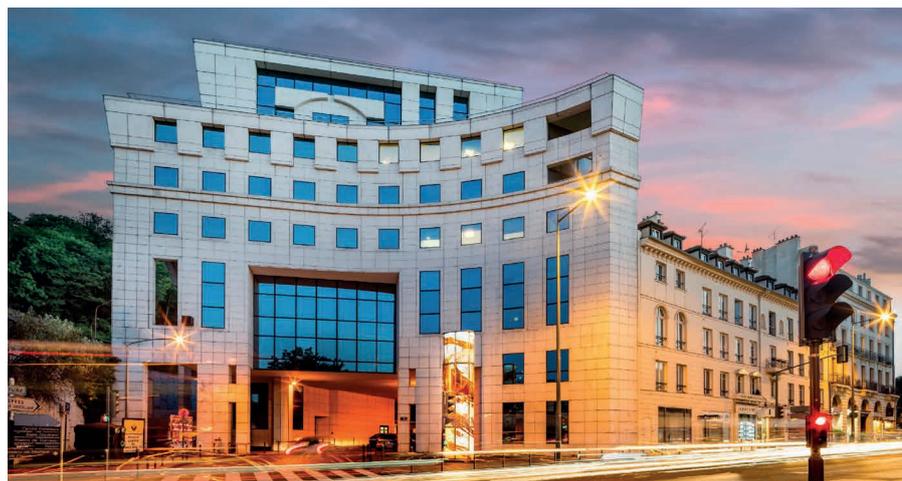
Taux de distribution 2017\*

**4,35%**

### Distribution 2018

4 <sup>ème</sup> acompte	- € /part	paiement 25/01/2019
1 <sup>er</sup> acompte	5,00 € /part	paiement 25/10/2018
2 <sup>ème</sup> acompte	5,00 € /part	paiement 25/07/2018
3 <sup>ème</sup> acompte	5,00 € /part	paiement 25/04/2018

## ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE



### LA CRISTALLERIE SEVRES (92)

#### CARTE D'IDENTITÉ

- Immeuble en R+9
- 7 923 m2 de Bureaux
- 156 parkings
- BREEAM In Use GOOD

#### DESSERTES

- Tramway ligne T2 à 200 m
- Métro Ligne 9 à 600 m
- Future station Métro Ligne 15 à 600 m

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition	Date
SEVRES	7 923 m2	BUREAUX	31.852.676 €	12/07/2018
RUEIL - MALMAISON / BELIN	4 491 m2	BUREAUX	25.220.000 €	16/07/2018
MEUDON - MONTALET	4 667 m2	BUREAUX	24.968.600 €	28/09/2018

## VENTES DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
PUTEAUX - THE CURVE	5 907 m2	BUREAUX	29.810.040 €	02/07/2018
ROISSY - BELLE ETOILE	645 m2	BUREAUX	682.500 €	18/07/2018
LABEGE	206 m2	BUREAUX	146.392 €	06/08/2018

## A LIRE SUR PERIAL.COM



### Comment la loi « Elan » va booster les SCPI

*La loi Elan veut favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires tout en encourageant la « réversibilité » des immeubles afin de leur ouvrir un usage mixte bureau/habitation. Des excellentes nouvelles pour les SCPI.*

Le décret tertiaire est mort ! Vive la loi Elan. Suspendu il y a un an, le « décret tertiaire » a été purement et simplement annulé par le Conseil d'Etat en juin. Pour autant, le gouvernement n'a pas abandonné l'idée qui sous-tendait ce texte, à savoir améliorer la performance énergétique des bâtiments tertiaires et de certains immeubles publics. Mais le décret va être remplacé par de nouvelles dispositions qui seront intégrées dans la loi Elan, pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique. Votée en juin, son objectif est de permettre de « construire plus, mieux et moins cher en donnant aux professionnels les moyens d'être plus efficaces ».

Dans le domaine de la performance énergétique, le nouveau texte se veut plus large que le feu « décret tertiaire ». Il ne limite plus les économies réalisées aux travaux mais inclut également la maintenance des équipements, la sensibilisation des occupants et le pilotage des installations. En revanche, il est plus souple sur les délais pour atteindre les objectifs fixés. A savoir diminuer de 40% les consommations d'énergies en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 - sur la base de l'année 2010. Seule différence, et elle est de taille, avec le décret tertiaire initial : la disparition du premier seuil de réduction de 25% à atteindre en 2020, très critiqué par les professionnels. (...)

Pour lire la suite, rendez-vous dans la rubrique «Actualités» du site PERIAL.com  
<https://www.perial.com/actualites/comment-la-loi-elan-va-booster-les-sdpi>

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



3 relocation:  
**760 M<sup>2</sup>**

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



16 libérations:  
**6 049 M<sup>2</sup>**

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

En détail \*\*

**1 relocation significative parmi les 3 relocations :**

TOULOUSE (31) Central Parc - AMS GS - (434 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 58 K€

**3 libérations significatives parmi les 16 libérations :**

LILLE (59) Le Tigre - Holding Financière 1 - (824 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 241 K€

IVRY (94) Grandcoing - ESGCV - (771 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 123 K€

MEUDON (92) Les Montalets - Jamais loué - (470 m<sup>2</sup>\*) pour un loyer annuel de 118 K€\*

\* Au prorata de l'indivision

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

	4e trim 2017	1er trim 2018	2e trim. 2018	3e trim. 2018
<b>Montant HT des loyers encaissés</b>	10 280 676 €	9 918 131 €	10 129 143 €	11 534 137 €
<b>Taux d'occupation*</b>	89,32%	85,56%	88,36%	90,43%

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

Les 5 principaux locataires parmi les 510 locataires de PF Grand Paris

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
SIEMENS	Informatique	3,14%
LEONI WIRING SYSTEMS FRANCE	Equipements automobiles	2,62%
YOPLAIT France	Agroalimentaire	1,84%
HAIER	Fabrication électroménager	1,75%
POLE EMPLOI - GSSI	Services	1,40%

TOP 5 : 11%
+20 : 19%
RESTE : 70%

Les 5 principaux immeubles parmi les 124 immeubles possédés par PF Grand Paris

Top 5	Principaux locataires	Poids
SEVRES / LA CRISTALLERIE	Multi-locataires	4,74%
PARIS / V. DU TEMPLE	Multi-locataires	4,60%
RUEIL MALMAISON / BELIN	Multi-locataires	3,75%
MEUDON / LES MONTALETES	Multi-locataires	3,71%
PARIS/YVOIRE	Multi-locataires	3,61%

TOP 5 : 20%
+20 : 38%
RESTE : 42%

## CHIFFRES-CLES

	AU 30/06/2018	AU 30/09/2018
Capital nominal	203 320 935,00 €	204 452 829,00 €
Prime d'émission nette de retrait	187 400 075,19 €	190 800 824,67 €
Total des capitaux souscrits	390 721 010,19 €	395 253 653,67 €
Capitalisation	653 816 340,00 €	657 456 156,00 €
Nombre de parts	1 328 895	1 336 293
Nombre d'associés	15 128	15 190
Prix de souscription	492,00 €	492,00 €

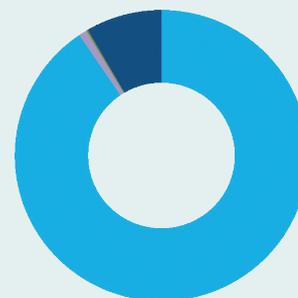
Pour toujours plus d'information  
[www.perial.com](http://www.perial.com)

PERIAL sur les réseaux sociaux



Taux d'occupation financier

**90,43%**



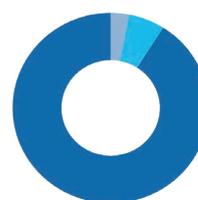
91,52% Taux d'Occupation réelle  
0,92% Franchises de loyer  
0,18% Arbitrages  
0% Travaux  
8,48% Vacance Réelle

Nombre de locataires :

**510**



Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



92% Bureaux  
5% Commerces  
3% Activités

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



19% Paris  
61% Région Parisienne  
20% Régions

	AU 31/12/2017
Valeur de réalisation (actif net)	531 888 670,90 €
Par part	445,15 €
Valeur de reconstitution	650 586 424 €
Par part	544,49 €

# SOUSCRIPTION

## Conditions

Prix de souscription d'une part	492,00 €
Nominal	153,00 €
Prime d'émission	339,00 €
Minimum pour la première souscription	10 parts
Date d'ouverture de souscription au public	2 octobre 2017
Valeur de retrait	445,26 €

## Chiffres-clés du trimestre

Parts souscrites dans le trimestre	26 500
Capitaux collectés	13 038 000,00 €
Nominal	4 054 500,00 €
Prime d'émission	8 983 500,00 €
Retraits (parts)	19 102

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 €**	5,00 €* 0,00 €**	10 ans	5,85%
3e acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers	5,00 €* 0,00 €**	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 le 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 -

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** |

