

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PF Grand Paris N°2020-01 - 1<sup>er</sup> Semestre 2020 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020

### Distribution 2020 - Données PERIAL au 30/06/2020 - susceptibles d'évoluer

paiement 24/04/2020	paiement 24/07/2020	paiement 25/10/2020	paiement 24/01/2021
<b>5,25€ /part</b>	<b>5,25€ /part</b>	<b>-€ /part</b>	<b>-€ /part</b>
dont revenus financiers : 0,00** €			
<b>1<sup>er</sup> acompte</b>	<b>2<sup>ème</sup> acompte</b>	<b>3<sup>ème</sup> acompte</b>	<b>4<sup>ème</sup> acompte</b>

Fourchette de distribution 2020 prévisionnelle

**21 € à 23 € /part**

**4,38%**  
TAUX DE DISTRIBUTION 2019 (SOIT 22 € / PART)

\*\* 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 <sup>(*)</sup>	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.

### Chiffres clés - Données PERIAL au 30/06/2020 - susceptibles d'évoluer



**17 419**  
ASSOCIÉS



**119**  
IMMEUBLES



**492**  
BAUX



**289 095 M<sup>2</sup>**  
SURFACES LEVÉES



**912 M€**  
DE CAPITALISATION

### Connectez-vous à votre espace client !

Munissez-vous de votre numéro d'associé disponible sur votre avis de virement de dividendes, et rendez-vous sur le site [www.perial.com](http://www.perial.com) pour y découvrir ou redécouvrir votre espace privé :

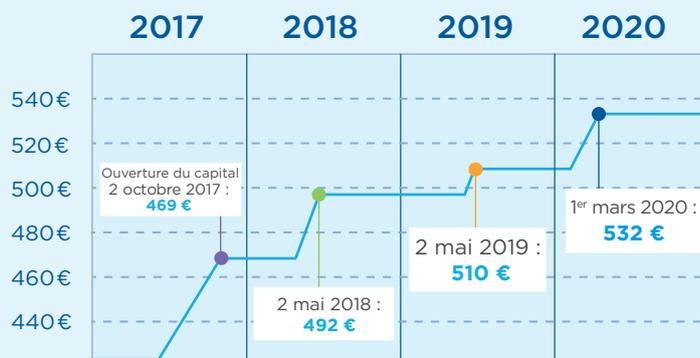
€ Les informations liées à votre épargne immobilière en temps réel et le montant de vos dividendes versés depuis votre souscription

📄 Vos documents personnalisés : déclarations de revenus, bulletins personnalisés etc.

📰 La documentation réglementaire et l'actualité de votre SCPI

📁 Des services : une FAQ, une cartographie du patrimoine etc.

### Évolution du prix de part de PF Grand Paris



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

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

PERIAL sur les réseaux sociaux



## LE MOT DU GÉRANT

Le deuxième trimestre s'achève et nous commençons à mieux mesurer les impacts de la crise liée au Covid-19. Le point de conjoncture publié par l'INSEE le 8 juillet, estimant que, 2 mois après le déconfinement, « *les pertes d'activité économique seraient quasiment trois fois moindres que celles estimées au début du confinement* » confortent notre perception de la solidité de la reprise. Mais nous restons prudents.

Pendant toute cette période, PERIAL AM s'est mobilisée à 100%. Les contacts avec les locataires ont été nombreux pour gérer leurs situations au cas par cas et minimiser l'impact sur la distribution des dividendes. Les demandes reçues concernent ainsi 23% du montant des loyers. Le taux de recouvrement de votre SCPI à la fin du 2e trimestre est de 85,4% des loyers, et 6,6% ont été décalés sur les prochains trimestres. Globalement, seulement 3,2% des loyers du trimestre ont été abandonnés. Pour le reste, les négociations sont toujours en cours pour récupérer l'ensemble des loyers facturés.

Cette crise accélère également les tendances : le télétravail n'est pas apparu avec le confinement mais se développe depuis quelques années au sein des entreprises. Evidemment, le bureau de demain ne sera pas celui d'aujourd'hui... Tout comme celui d'aujourd'hui est éloigné des bureaux des années 60 ! Le bureau demeure un lieu de socialisation et de partage essentiel à la création de richesse par les entreprises. Plus que jamais la localisation et la flexibilité d'usage seront déterminantes dans l'attractivité des immeubles.

Nous avons ainsi acquis ce trimestre un immeuble de bureau localisé au pied de la station de RER de Rueil-Malmaison pour un montant de 27M€, intégralement loué à des locataires de premiers plans. Nous avons également acquis un plateau de bureaux situé au cœur du quartier central des affaires parisien, où la demande locative reste forte.

Compte-tenu de la solidité de la SCPI, de l'importance de ses réserves et de l'impact maîtrisé des demandes de locataires au 2e trimestre, nous avons décidé de relever la fourchette de dividende 2020 pour la fixer entre 21€ et 23€ par part de distribution. Malgré la conjoncture du trimestre écoulé, nous sommes heureux de fixer l'acompte versé à 5,25€, en ligne avec le versement du premier trimestre.

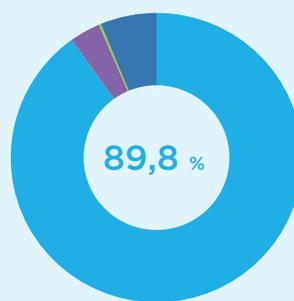
Nous sommes convaincus que PF Grand Paris dispose de tous les atouts pour traverser la période actuelle. La crise étant également source d'innovations, nous avons pu développer grâce aux outils numériques des temps d'échanges avec les Associés. Compte-tenu du succès du webinaire du 3 juillet, nous multiplierons à l'avenir ce genre d'évènements afin que vous puissiez être régulièrement informés de la vie de votre SCPI.

Enfin, l'Assemblée Générale de PF Grand Paris s'est exceptionnellement tenue à huis-clos le 15 juillet. L'ensemble des résolutions que nous vous avons soumises ont été adoptées. C'est une marque de confiance. Nous vous en remercions et vous souhaitons à tous une très belle période estivale.

**Yann VIDECOQ**  
Gérant de PF Grand Paris

## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

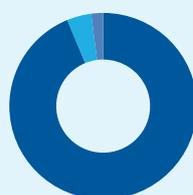
### Taux d'occupation financier au 30/06/2020



<b>93,5 %</b>	Taux d'occupation réel
<b>3,6 %</b>	Franchises de loyer
<b>0,3 %</b>	Arbitrages
<b>0,0 %</b>	Travaux
<b>6,5 %</b>	Vacance Réelle

### Composition du patrimoine

Répartition sectorielle  
(en valeur d'expertise)



<b>94,4 %</b>	Bureaux
<b>3,7 %</b>	Commerces
<b>1,9 %</b>	Activités

Répartition géographique



<b>66,3 %</b>	Région Parisienne
<b>20,7 %</b>	Paris
<b>13,0 %</b>	Régions

### Top 5 des immeubles - Immeubles représentant la valeur la plus importante du patrimoine de la SCPI.

Top 5	Principaux locataires	Poids
PUTEAUX/VILLAGE 2	GIE AXA FRANCE	4,2%
PARIS / V. DU TEMPLE	IONIS GROUPE	4,0%
ANTONY/PARC 1	ETA.I	3,5%
SURESNES / HORIZON DEFENSE	INGENICO GROUP	3,5%
SEVRES / LA CRISTALLERIE	HOREX - EXTIA GROUP	3,3%

TOP 5 : 18,6 %

+20 : 41,8%

RESTE : 39,6%

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

### 5 principaux locataires - Immeubles représentant la valeur la plus importante du revenu locatif des fonds.

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
SIEMENS	INGÉNIERIE	2,7%
LEONI WIRING SYSTEMS	INDUSTRIE MANUFACTURIÈRE	2,3%
AXA FRANCE	ASSURANCE	2,3%
EURO DISNEY	TOURISME	2,0%
SPACE MANAGEMENT	COWORKING	1,8%

TOP 5 : 11,1%

+20 : 21,6%

RESTE : 67,4%

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

	1 <sup>er</sup> sem. 2019	2 <sup>e</sup> sem. 2019	1 <sup>er</sup> sem. 2020
Montant HT des loyers encaissés	22 547 170,00 €	23 998 614,49 €	21 876 516,60 €
Taux d'occupation	85,6 %	87,2 %	87,3 %

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

## Durée ferme moyenne des baux

- NOMBRE TOTAL DE BAUX

492

- DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

2,5 ans

## Activité locative du semestre



19 RELOCATIONS :  
7 188 M<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS :  
1 373 K€



16 LIBÉRATIONS :  
5 826 M<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS :  
1 256 K€

## En détail

Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du semestre en cours.

### 2 relocations significatives parmi les 19 relocations :

BOULOGNE (92) - Wargaming Europe - 1 005 m<sup>2</sup> - 378 K€ HT HC  
IVRY SUR SEINE (94) - SAMU Social - 771 m<sup>2</sup> - 143 K€ HT HC

### 2 libérations significatives parmi les 16 libérations :

BOULOGNE (92) - Aigle - 907 m<sup>2</sup>  
RUEIL MALMAISON (92) - Kley - 497 m<sup>2</sup>

## INFORMATIONS CLES

	AU 31/03/2020	AU 30/06/2020
Capital nominal	260 464 905,00 €	262 423 458,00 €
Prime d'émission nette de retrait	322 617 555,01 €	328 075 361,31 €
Total des capitaux souscrits	583 082 460,01 €	590 498 819,31 €
Capitalisation	905 668 820,00 €	912 478 952,00 €
Nombre de parts	1 702 385	1 715 186

## 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

15,9 %

- TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

1,7 %

- DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

5,3 ans

	AU 31/12/2018	AU 31/12/2019
Valeur de réalisation (actif net)	617 552 950 €	723 643 363 €
Par part	450,57 €	466,63 €
Valeur de reconstitution	756 666 301 €	884 763 910 €
Par part	552,07 €	570,52 €

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

## SOUSCRIPTION

### Conditions



PRIX DE  
SOUSCRIPTION  
D'UNE PART  
532,00€

- NOMINAL  
153,00€
- PRIME D'ÉMISSION  
379,00€



MINIMUM DE PARTS  
À LA PREMIÈRE  
SOUSCRIPTION  
10



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



VALEUR DE RETRAIT  
481,46€

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

• 182 416  
PARTS SOUSCRITES DANS LE SEMESTRE

• 93 656 784 €  
DE CAPITAUX COLLECTÉS

• 27 909 648 €  
NOMINAL

• 65 747 136 €  
PRIME D'ÉMISSION

• 17 855  
RETRAITS (PARTS)

• -  
NOMBRE DE PART EN ATTENTE DE RETRAIT

# ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



## R-COM

### RUEIL MALMAISON (92)

L'immeuble de bureaux de 9 300 m<sup>2</sup> en R+6 et disposant de 154 places de parking a été acquis pour un montant de 67,7 M€. Restructuré à neuf, il est entièrement loué à deux locataires : le siège social France de Quadiant/ Neopost et le siège régional IdF de la Matmut.

Situé au cœur de la zone tertiaire de Rueil-sur-Seine, il dispose d'une excellente accessibilité, à 3 minutes à pied de la station du RER A « Rueil-Malmaison » et à proximité immédiate de l'A86. Il est doté de services de qualité (restaurant d'entreprise, espace coworking, patios, terrasses végétalisées, fitness) et labélisé Breeam « Very Good », BBC Effinergie Rénovation et HQE.

#### LE MOT DU GÉRANT

« Avec cette acquisition, PF Grand Paris et PFO<sub>2</sub> poursuivent leur stratégie d'investissement francilienne au sein des marchés les plus porteurs. Nous sommes convaincus de l'attractivité pérenne de cette localisation offrant aux utilisateurs un environnement mixte de qualité en cœur de ville, et au pied du RER. Cet immeuble offre une bonne mutualisation du risque locatif et un rendement attractif pour nos SCPI ».

## FAUBOURG SAINT-HONORÉ PARIS (75)

Situé au cœur du quartier central des affaires parisien, l'immeuble bénéficie d'un environnement immédiat tertiaire et commercial très attractif et d'une bonne connexion en transports en commun.

Il est constitué de l'intégralité du 6<sup>ème</sup> étage pour une surface locative de 1 300 m<sup>2</sup> et s'intègre au sein d'un ensemble immobilier de bureaux à proximité immédiate du Palais de l'Elysée. Cet étage bénéficie de deux terrasses, et a fait l'objet d'une rénovation complète en 2019 afin de le doter d'un excellent niveau de prestations. Les locaux sont intégralement loués à un cabinet d'avocats, historiquement implanté dans l'immeuble, sur la base d'un bail ferme de 6 ans.

#### 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 SEMESTRE

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

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
LABEGE / GRANDE BORNE	109 m <sup>2</sup>	BUREAUX	70 000 €	02/01/2020
MONTPELLIER / PARTHENA	277 m <sup>2</sup>	BUREAUX	440 000 €	06/02/2020
BOULOGNE / THIERS	3 927 m <sup>2</sup>	BUREAUX	25 000 000 €	25/02/2020
VALBONNE / ATHENA	1 782 m <sup>2</sup>	BUREAUX	2 500 000 €	13/03/2020
NANTERRE / LE CLEMENCEAU	5 565 m <sup>2</sup>	BUREAUX	12 852 941 €	31/03/2020
LABEGE / GRANDE BORNE	211 m <sup>2</sup>	BUREAUX	150 000 €	16/04/2020
EVRY / EPINETTES	204 m <sup>2</sup>	COMMERCE	186 000 €	20/05/2020
AIX LES MILLES / WAGNER	900 m <sup>2</sup>	BUREAUX	1 193 000 €	26/05/2020
FONTENAY-LE-FLEURY	275 m <sup>2</sup>	COMMERCE	415 000 €	04/06/2020
AIX LES MILLES / WAGNER	326 m <sup>2</sup>	BUREAUX	450 000 €	05/06/2020
BOURGES / DAMES DE FRANCE	2 333 m <sup>2</sup>	BUREAUX	1 950 000 €	11/06/2020

## ASSEMBLEE GENERALE

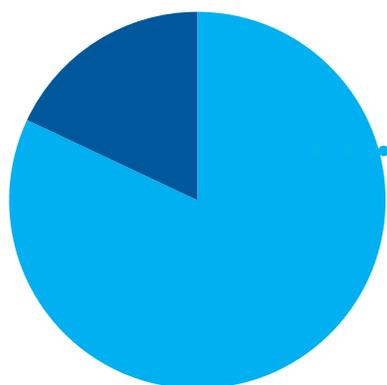
L'Assemblée Générale ordinaire annuelle de PF Grand Paris s'est tenue le 17 juillet 2020 à huis-clos en raison des circonstances sanitaires actuelles. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel de la SCPI 2019, qui vous a été adressés par courrier. Il est également disponible sur le site [www.perial.com](http://www.perial.com) et dans votre espace privé. Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-dessous.

Résolutions	Voix pour	Voix contre	Abs.	Résultat
Résolution 1	447 195	185	581	Adoptée
Résolution 2	447 091	259	611	Adoptée
Résolution 3	447 165	185	611	Adoptée
Résolution 4	447 165	185	611	Adoptée
Résolution 5	447 143	30	788	Adoptée
Résolution 7	447 067	313	581	Adoptée
Résolution 8	447 195	185	581	Adoptée
Résolution 9	447 155	215	591	Adoptée
Résolution 10	447 247	185	529	Adoptée

Résolution 6 / Election Membres du Conseil de surveillance	Voix	Résultats
MANDDCIE - MISSONIER HUGUES	32 568	ELU
BONGIOVANNI FABRICE	31 816	ELU
GENDRONNEAU MARC	31 092	ELU

## ANALYSE ALTARES DU PATRIMOINE DE PF GRAND PARIS

Dans le contexte de crise sanitaire, PERIAL Asset Management a mis en place un suivi financier régulier de l'ensemble des locataires de la SCPI PF Grand Paris avec Altares, partenaire exclusif en France du réseau international Dun & Bradstreet, le n° 1 mondial de l'information économique BtoB. Établi à une fréquence mensuelle, ce suivi permet à l'équipe Asset Management de renforcer sa connaissance de la situation de chaque locataire et de proposer un plan de paiement des loyers adaptés à la situation particulière de chacun qui en fait la demande.



• • • 80 %

Des entreprises locataires de la SCPI PF Grand Paris présentent un risque faible de défaut de paiement suite à l'analyse Altares réalisée le 30/06/2020. Au 31/03/2020, cette proportion s'élevait à 82%.

## 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 statuaire.

### 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 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 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 FP Grand Paris ne garantit pas la revente des parts.