

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE *PF Grand Paris* N°2018-04 - 4^e Trimestre 2018 - Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2018



Les SCPI sont de plus en plus populaires. Elles offrent une alternative à la baisse continue des rendements des fonds euros et au gel de la rémunération du

Livret A, désormais inférieure à l'inflation. Alors que les prix de l'immobilier direct ne cessent d'augmenter dans les métropoles, les SCPI sont aussi une solution d'accès à l'immobilier de plus en plus considérée.

Dans ce contexte, l'augmentation des dividendes versés par les trois SCPI gérées par PERIAL Asset Management confirment notre position de leader sur le marché. PERIAL gère aujourd'hui 3,3 milliards d'euros au travers de ses SCPI, et 3,7 milliards pour l'ensemble de ses fonds.

Les axes qui orientent nos stratégies de gestions - le Grand Paris, les grandes métropoles en France et Europe - sont porteurs d'une vitalité économique immédiate et de belles perspectives. Nous poursuivons donc nos efforts et renforçons en 2019 notre démarche environnementale : la publication au mois de décembre du Plan Climat PERIAL 2030 intervient dans ce contexte. Alors que l'impact environnemental des immeubles est au cœur des enjeux du marché, nous avons pour ambition de postuler dès 2019, quand sa définition sera arrêtée, à la labélisation ISR Immobilier. Nos objectifs sont ambitieux et responsables.

Toutes les équipes se joignent à moi pour vous souhaiter une belle année 2019.

Eric COSSERAT
Président de PERIAL

LE MOT DU GÉRANT

“L'année du succès”

2018 a été l'année du succès pour PF Grand Paris ! Sur ce premier exercice plein depuis la réouverture de son capital en octobre 2017, la SCPI a démontré la pertinence de sa nouvelle stratégie qui a été saluée par une collecte record de plus de 106 M€.

Les performances financières sont au rendez-vous, avec une hausse de la valeur de la part de 5% au mois de mai 2018, et un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) en progression de 4,35% en 2017 à 4,40% en 2018.

Cette collecte nous a permis de mener une politique d'acquisition ambitieuse, désormais résolument orientée sur le Grand Paris. Ainsi, la fin d'année a été très animée avec l'acquisition de quatre actifs :

- *Village 2 à la Défense (92)*, immeuble de 10 000 m² situé à proximité immédiate de la Grande Arche, il est intégralement loué à des locataires de qualité et bénéficie d'une excellente accessibilité,
- *La Grande Porte à Paris 20^{ème}*, un immeuble de bureaux de 4 800 m² loué à 100% à 11 locataires,
- *Greenwich à Serris (94)*, un immeuble de 13 500 m² loué en totalité à 9 locataires, dont Disney bénéficiaire d'un bail de 9 ans ferme. Situé à proximité immédiate de la gare de Val d'Europe, il est acheté en indivision avec la SCPI PFO,
- *164 faubourgs Saint-Honoré à Paris 8^{ème}*, un lot de copropriété de 734 m² en plein cœur du quartier central des affaires, entièrement loué à un cabinet d'avocat.

Notre gestion nous a permis une parfaite adéquation de la collecte avec nos investissements. Nous avons également eu recours à l'endettement pour bénéficier de l'effet de levier dans un contexte de taux d'intérêts historiquement bas. Notre ambition est de ne pas dépasser 20% d'endettement sur le portefeuille.

PERIAL poursuit son travail de gestion active pour faire progresser la situation locative des immeubles. C'est ainsi qu'au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier (TOF) du patrimoine s'établit à 88,36%, en nette hausse par rapport à l'année dernière (82,20%).

La valeur d'expertise de PF Grand Paris à fin d'année s'élève à 738M€ soit une hausse de 3.5% à périmètre constant par rapport à l'année dernière.

Compte tenu de l'atterrissage du résultat 2018, le versement du 4^{ème} acompte de dividende est fixé à 6€ par part, soit un dividende annuel de 21€ par part au titre de l'année 2018.

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Patrimoine localisé dans le Grand Paris

81%

Taux de distribution 2018*

4,40%

Distribution 2018

| | | |
|--------------------------|-------------|---------------------|
| 4 ^{ème} acompte | 6,00€ /part | paiement 25/01/2019 |
| 1 ^{er} acompte | 5,00€ /part | paiement 25/10/2018 |
| 2 ^{ème} acompte | 5,00€ /part | paiement 25/07/2018 |
| 3 ^{ème} acompte | 5,00€ /part | paiement 25/04/2018 |

* **DVM 2018.** Le taux de distribution sur valeur de marché est la division : (1) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (2) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

| Situation | Surface | Type | Prix d'acquisition | Date |
|-----------------------|----------|---------|--------------------|------------|
| FAUBOURG SAINT-HONORÉ | 734 m2 | BUREAUX | 10.111.014 € | 08/10/2018 |
| MONTREUIL | 4 813 m2 | BUREAUX | 18.200.000 € | 06/12/2018 |
| SERRIS / GREENWICH | 5.406 m2 | BUREAUX | 26.398.402 € | 20/12/2018 |
| PARTS SCI VILLAGE 2 | 4.850 m2 | TITRES | 14.690.924 € | 21/12/2018 |

VENTES DU TRIMESTRE

| Situation | Surface | Type | Prix de vente | Date |
|-------------------------|----------|---------|---------------|------------|
| LABEGE / GRANDE BORNE | 176 m2 | BUREAUX | 117.533 € | 11/10/2018 |
| LABEGE / GRANDE BORNE | 217 m2 | BUREAUX | 142.905 € | 18/10/2018 |
| VALBONNE / BEETHOVEN | 103 m2 | BUREAUX | 180.000 € | 17/12/2018 |
| VALBONNE / BEETHOVEN | 219 m2 | BUREAUX | 342.000 € | 06/12/2018 |
| VALBONNE / BEETHOVEN | 99 m2 | BUREAUX | 145.000 € | 06/12/2018 |
| SAINTE-MARTIN / ACTIALP | 3.482 m2 | BUREAUX | 1.650.000 € | 27/12/2018 |

A LIRE SUR PERIAL.COM



PERIAL publie son Plan Climat 2030

Pionnier du développement durable avec la création de PFO₂ en 2009, le groupe PERIAL accélère dans un contexte où la maîtrise de l'impact environnemental des immeubles est au coeur des enjeux immobiliers.

A l'occasion du SIMI 2018, le Salon de l'Immobilier d'Entreprise, incontournable rendez-vous annuel de la profession, PERIAL a publié son ambitieux Plan Climat 2030.

Dans ce document de 24 pages, le groupe qui intervient sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur de l'immobilier annonce sa feuille de route stratégique. Elle vise à décarboner son activité d'ici 2030 en suivant 5 grands axes d'interventions :

- Réduire de 60% les émissions de gaz à effet de serre de ses immeubles sous gestion
- Réduire les émissions carbone de ses programmes neufs et de restructurations
- Engager 100% de ses parties-prenantes, et notamment ses fournisseurs, dans la démarche
- Atteindre la neutralité carbone de la holding PERIAL
- Cartographier l'impact des risques climatiques sur le patrimoine sous gestion (...)

Pour lire la suite, rendez-vous dans la rubrique «Actualités» du site PERIAL.com.



Le Plan Climat est disponible !

Téléchargez le sur PERIAL.com :

<https://www.perial.com/actualites/perial-publie-son-plan-climat-2030>

CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

3 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de PF Grand Paris : ces mandats viennent à expiration avec la prochaine Assemblée Générale annuelle. **Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 1^{er} mars 2019.** Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer ses nom, prénom, date et lieu de naissance, et faire état de ses références professionnelles ainsi que de son activité au cours des 5 dernières années. Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'Assemblée Générale.

LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



8 relocations:
1 408 M²

Total des loyers
des relocations:
207 K€



13 libérations:
6 892 M²

Total des loyers
des libérations:
969 K€

En détail **

1 relocation significative parmi les 8 relocations :

MONTREUIL (93) Le Méliés - OWLIENT - (404 m²) pour un loyer annuel de 74 K€

2 libérations significatives parmi les 13 libérations :

MACON (71) - DIRRECTE BOURGOGNE - (1 451 m²) pour un loyer annuel de 145 K€

IVRY (94) Grancoing - ATNETPLANET - (771 m²) pour un loyer annuel de 123 K€

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

| | 1er trim 2018 | 2e trim. 2018 | 3e trim. 2018 | 4e trim. 2018 |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Montant HT des loyers encaissés | 9 918 131 € | 10 129 143 € | 11 534 137 € | 10 705 558 € |
| Taux d'occupation* | 85,56% | 88,36% | 90,43% | 88,36% |

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

Les 5 principaux locataires parmi les 526 locataires de PF Grand Paris

| Entreprise locataire | Secteur | % Revenu locatif |
|-----------------------------|----------------------------|------------------|
| SIEMENS | Informatique | 3,03% |
| LEONI WIRING SYSTEMS FRANCE | Equipements automobiles | 2,52% |
| YOPLAIT France | Agroalimentaire | 1,81% |
| DISNEY | Loisirs | 1,77% |
| HAIER | Fabrication électroménager | 1,68% |

TOP 5 : 11%

+20 : 19%

RESTE : 70%

Les 5 principaux immeubles parmi les 127 immeubles* possédés par PF Grand Paris

* dont 1 immeuble (Village 2 - Arche de la Défense) en détention indirecte (50%)

| Top 5 | Principaux locataires | Poids |
|--------------------------|-----------------------|-------|
| PARIS / V. DU TEMPLE | Multi-locataires | 4,86% |
| SEVRES / LA CRISTALLERIE | Multi-locataires | 4,25% |
| SERRIS GREENWICH | Multi-locataires | 3,81% |
| RUEIL MALMAISON / BELIN | Multi-locataires | 3,40% |
| PARIS/YVOIRE | Multi-locataires | 3,27% |

TOP 5 : 19%

+20 : 38%

RESTE : 43%

CHIFFRES-CLES

| | AU 30/09/2018 | AU 31/12/2018 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Capital nominal | 204 452 829,00 € | 209 702 871,00 € |
| Prime d'émission nette de retrait | 190 800 824,67 € | 202 896 230,37 € |
| Total des capitaux souscrits | 395 253 653,67 € | 412 599 101,37 € |
| Capitalisation | 657 456 156,00 € | 674 338 644,00 € |
| Nombre de parts | 1 336 293 | 1 370 607 |
| Nombre d'associés | 15 190 | 15 409 |
| Prix de souscription | 492,00 € | 492,00 € |

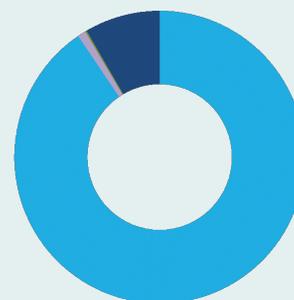
Pour toujours plus d'information
www.perial.com

PERIAL sur les réseaux sociaux



Taux d'occupation financier

88,36%



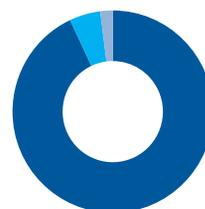
89,99% Taux d'Occupation réelle
1,29% Franchises de loyer
0,33% Arbitrages
0% Travaux
10,01% Vacance Réelle

Nombre de locataires :

526

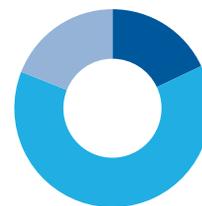


Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



93% Bureaux
5% Commerces
2% Activités

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



19% Paris
63% Région Parisienne
18% 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 | 44 219 |
| Capitaux collectés | 21 755 748,00 € |
| Nominal | 6 765 507,00 € |
| Prime d'émission | 14 990 241,00 € |
| Retraits (parts) | 9 905 |

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 |
|---|---------------------|---------------------|
| 1er acompte (paiement 25/04) dont revenus financiers | 4,70 €* 0,00 €** | 5,00 €* 0,00 €** |
| 2e acompte (paiement 25/07) dont revenus financiers | 4,70 €* 0,00 €** | 5,00 €* 0,00 €** |
| 3e acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers | 5,00 €* 0,00 €** | 5,00 €* 0,00 €** |
| 4e acompte (paiement 25/01) dont revenus financiers | 5,60 €* 0,00 €** | 6,00 €* 0,00 €** |
| Total | 20,00 € | 21,00 € |

| Durée | TRI* |
|---------|-------|
| 5 ans | 5,32% |
| 10 ans | 5,24% |
| 15 ans | 9,31% |
| Origine | 9,47% |

(*) Au 31/12/2018. 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.

*Après prélèvements sociaux de 17,20% sur le sur les revenus financiers : 6,00 €
*Après prélèvement obligatoire de 30,00 % sur les revenus financiers : 6,00 €
** Montants arrondis.

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 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 inférieure 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 FP 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**



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** |

