

Bulletin *Pf^{GRAND} PARIS*

1^{er} semestre 2019

Juillet 2019

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE *Pf Grand Paris* N°2019-02 - 1^{er} Semestre 2019 - Période analysée du 1^{er} janvier au 30 juin 2019

Distribution 2019 - Données PERIAL au 30/06/2019 - susceptibles d'évoluer

paiement 25/04/2019	paiement 25/07/2019	paiement 25/10/2019	paiement 25/01/2020
5,25 € / part	5,25 € / part	- € / part	- € / part
dont revenus financiers : 0,00** €	dont revenus financiers : 0,00** €		
1 ^{er} acompte	2 ^{ème} acompte	3 ^{ème} acompte	4 ^{ème} acompte

4,40%
TAUX DE
DISTRIBUTION
2018

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

Taux de rentabilité interne (TRI) - Données PERIAL au 31/12/2018 - susceptibles d'évoluer

DURÉE	5 ANS	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE ^(*)	5,32%	5,24%	9,31%	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 30/06/2019 - susceptibles d'évoluer

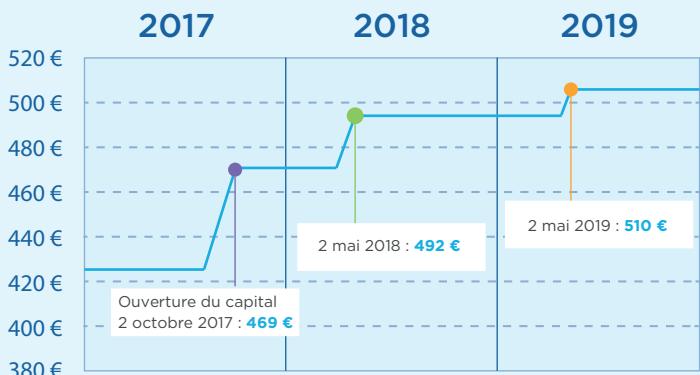


Connectez-vous à votre espace client !

Munissez-vous de votre numéro d'associé disponible sur votre avis de virement de dividendes, et rendez-vous sur le site www.perial.com 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

PERIAL sur les réseaux sociaux



LE MOT DU GÉRANT

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Voici donc la nouvelle formule de votre bulletin « semestriel » d'information. Le nouveau règlement général de l'AMF, en vigueur depuis le 22 février dernier, ramène l'obligation de publication et de diffusion auprès des associés du bulletin trimestriel d'information, jusqu'ici trimestriel, à un rythme semestriel. Néanmoins, dans un souci de transparence, nous continuerons à vous envoyer un document d'information aux 1^{er} et 3^{ème} trimestres pour accompagner vos dividendes et vous expliquer l'activité de la SCPI.

Le premier semestre a vu la bonne dynamique engagée en 2018 se poursuivre. PF Grand Paris a ainsi revalorisé la valeur de sa part de près de 3,7 % en passant de 492 € à 510 € le 2 mai 2019, et maintient le deuxième acompte de dividende à 5,25 € par part, en hausse de 5 % par rapport au T2 2018.

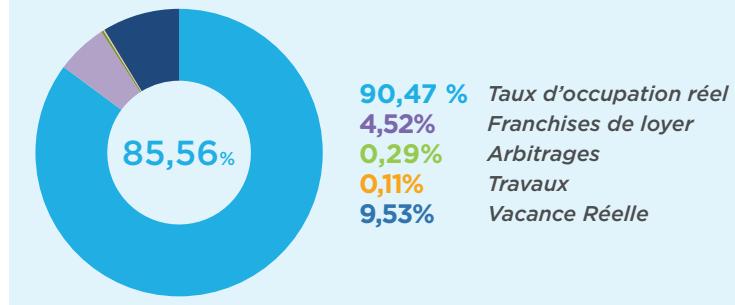
Ces bons résultats ont permis une collecte brute soutenue de plus de 61 M€ au 1^{er} semestre 2019. Cette collecte ne s'est pas faite au détriment de la performance puisque l'ensemble des fonds ont d'ores et déjà été investis dans deux très beaux ensembles immobiliers loués à d'excellents locataires. Ces immeubles sont situés dans des marchés locatifs établis du Grand Paris, à proximité immédiate des transports de Suresnes et d'Antony et offrent un rendement moyen proche de 5,75 %.

PERIAL Asset Management reste extrêmement sélectif pour saisir de belles opportunités à des taux attractifs dans un monde de taux toujours plus bas. Le premier semestre a ainsi été marqué par le passage des Obligations Assimilables du Trésor, les OAT 10 ans français dans des taux négatifs. Ces taux bas vont continuer à exercer une pression forte sur le marché immobilier francilien où les prix continuent d'augmenter. Les taux de rendements prime bureaux ont ainsi connu une nouvelle compression au cours des 3 derniers mois, sur plusieurs secteurs franciliens. Les rendements les plus bas pour les actifs de bureaux les plus prisés au cœur de Paris approchent désormais les 2,75 %.

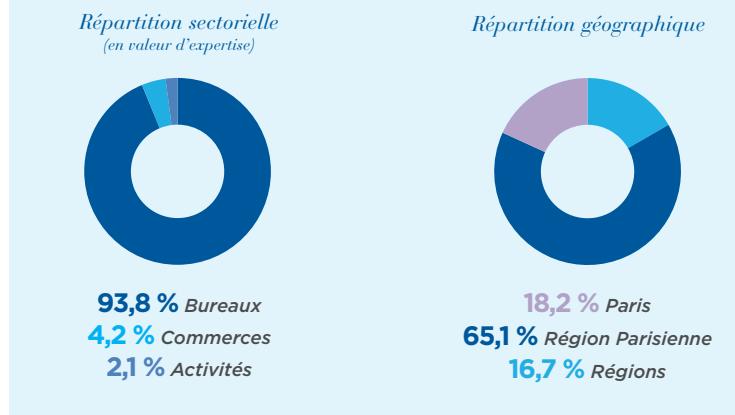
Dans ce contexte où les taux de rendement sont au plus bas historiques toutes les équipes de Perial Asset Management restent mobilisées pour continuer à vous offrir leur expertise dans la recherche de la performance.

Yann VIDECOQ
Gérant de PF Grand Paris

Taux d'occupation financier 1^{er} semestre 2019



Composition du patrimoine



Top 5 des immeubles

- Immeubles représentant la valeur la plus importante du patrimoine de la SCPI.

Top 5	Principaux locataires	Poids
PARIS / V. DU TEMPLE	Multilocataires	4,2%
SEVRES LA CRISTALLERIE	HOREX	3,7%
ANTONY PARC 1	ETAI	3,7%
RUEIL MALMAISON / BELIN	Multilocataires	3,2%
PRE SAINT GERVAIS / YVOIRE	Pôle emploi	3,0%

TOP 5 : 17,9%

+20 : 38,1%

RESTE : 44,0%

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 FRANCE	Industrie manufacturière	2,3%
AXA FRANCE G.I.E	Assurance	2,3%
EURODISNEY ASSOCIES SCA (BUREAUX)	Tourisme	2,0%
YOPLAIT FRANCE	Agroalimentaire	1,6%

TOP 5 : 10,9%

+20 : 19,2%

RESTE : 69,9%

Évolution des loyers et du taux d'occupation

	3 ^e trim. 2018	4 ^e trim. 2018	1 ^{er} trim. 2019	2 ^e trim. 2019	1 ^{er} sem. 2019
Montant HT des loyers encaissés	11 534 137 €	10 705 558 €	9 971 748 €	12 575 422 €	22 547 170 €
Taux d'occupation	90,43 %	88,36 %	82,13 %	86,18 %	85,56 %

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

Durée ferme moyenne des baux

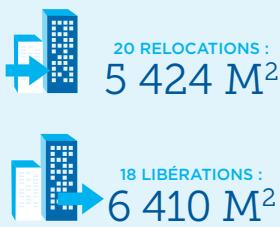
- NOMBRE TOTAL DE BAUX

547

- DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

2,4 ans

Activité locative du semestre



↑
TOTAL DES LOYERS DES RELOCATIONS :
1 200 K€



↓
TOTAL DES LOYERS DES LIBÉRATION :
1 100 K€

En détail

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

2 relocations significatives parmi les 20 relocations :

BOULOGNE-BILLANCOURT (92) - SYLTOURS- (434 m²) pour un loyer annuel de 150K€

LILLE (59) - LE TIGRE- (639 m²) pour un loyer annuel de 170 K€

2 libération significative parmi les 7 libérations :

MERIGNAC (33) - SOCULTUR- (1 148 m²)

NANTERRE (92) - GEP BNP PARIBAS - (131 m²)

INFORMATIONS CLES

	AU 31/03/2019	AU 30/06/2019
Capital nominal	218 963 655,00 €	226 770 786,00 €
Prime d'émission nette de retrait	223 777 410,63 €	241 545 209,19 €
Total des capitaux souscrits	442 741 065,63 €	468 315 995,19 €
Capitalisation	704 118 420,00 €	755 902 620,00 €
Nombre de parts	1 431 135	1 482 162

	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018
Valeur de réalisation (actif net)	531 888 671 €	617 552 950 €
Par part	445,15 €	450,57 €
Valeur de reconstitution	650 586 424 €	756 666 301 €
Par part	544,49 €	552,07 €

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

SOUSCRIPTION

Conditions



PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART
510,00€

- NOMINAL 153,00€
- PRIME D'ÉMISSION 357,00€

MINIMUM DE PARTS À LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION
10

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

VALEUR DE RETRAIT
461,55€

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 ou sur simple demande : PERAL Asset Management - Service relations clientèle - tel : +33 (0)1 56 43 11 11

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
19,3%
- TAUX D'INTÉRÊT MOYEN
1,5%
- DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE
4,7 ans

Chiffres-clés du semestre

- 124 695 PARTS SOUSCRITES DANS LE TRIMESTRE
- 61 630 848,00 € DE CAPITAUX COLLECTÉS
- 19 078 335,00 € NOMINAL
- 42 552 513,00 € PRIME D'ÉMISSION
- 13 140 RETRAITS (PARTS)

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE



HORIZON DÉFENSE SURESNES (92)

Horizon Défense est un immeuble situé au cœur de Suresnes, acquis pour un montant de 80,8 M€ acte en main, entre les SCPI PFO₂ (60%) et PF Grand Paris (40%).

Il s'agit d'un immeuble de bureaux développant une surface de 16 000 m² organisé autour de 3 corps de bâtiment et 2 patios.

Horizon Défense est intégralement loué à 9 locataires. La durée ferme des baux s'élève à 4 ans en moyenne.

LE MOT DU GÉRANT

« Cette acquisition nous permet de prendre position sur le marché dynamique de la Péri-Défense, au sein d'un parc de bureaux de plus de 400 000 m² constituant un pôle tertiaire à part entière, et assurant la jonction entre les marchés de Paris Centre Ouest, La Défense et la boucle Sud. Cet immeuble offre une bonne mutualisation du risque locatif et un rendement attractif pour nos SCPI », précise Yann Guivarc'h, directeur général de PERIAL Asset Management.



ANTONY PARC 1 ANTONY (92)

Antony Parc 1 est un immeuble situé à l'entrée du centre-ville d'Antony, acquis pour un montant de 81,8 M€ acte en main, entre les SCPI PFO₂ (60%) et PF Grand Paris (40%).

Antony Parc 1 est un immeuble à usage de bureaux de 18 826 m² disposant de 404 emplacements de parking en sous-sol, bénéficiant d'une certification BREEAM «exploitation». L'actif est totalement loué à 10 locataires de premier rang auxquels il offre un très bon niveau de prestations et de services.

LE MOT DU GÉRANT

« Cette acquisition répond à notre souhait de nous positionner dans des zones tertiaires établies, déjà bien connectées et desservies, et dont l'attractivité va être renforcée avec le déploiement du Grand Paris Express. L'immeuble qui est totalement loué offre par ailleurs une bonne mutualisation du risque locatif et un rendement attractif pour nos SCPI », précise Yann Guivarc'h, directeur général de PERIAL Asset Management.



VENTES DU SEMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
TOULOUSE / BUROPOLIS	127 m ²	BUREAUX	80 107 €	Janvier 2019
SAINT-HERBLAIN / ATLANTIS	1 346 m ²	BUREAUX	975 000 €	Février 2019
AIX LES MILES / WAGNER	72 m ²	BUREAUX	94 000 €	Mai 2019
PARIS / MONTPARNASSE	474 m ²	COMMERCE	1 850 000 €	Juin 2019
TOULOUSE / BUROPOLIS	53 m ²	BUREAUX	40 000 €	Juin 2019

RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale mixte, ordinaire et extraordinaire, annuelle s'est tenue le 27 juin 2019. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel de la SCPI 2018 qui vous a été adressé par courrier. Il est également disponible sur le site www.perial.com et dans votre espace privé : <https://compte.perial.com/login>

Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-dessous. Ces résultats et l'approbation de l'ensemble des résolutions qui vous ont été soumises témoignent de la confiance que vous accordez aux équipes de PERIAL Asset Management. Nous vous en remercions.

Résolutions d'ordre ordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 1	604 213	99,02%
Résolution 2	603 218	98,85%
Résolution 3	604 037	98,99%
Résolution 4	604 006	98,98%
Résolution 5	596 016	97,67%

Résolution n°6 - Nomination des trois membres du Conseil de surveillance :

Noms	Voix	Résultats
M. Damien VANHOUTTE	176 637	RÉÉLU
M. Jean PITOIS	173 041	RÉÉLU
SPIRICA - M. Daniel COLLIGNON	129 721	ÉLU

A l'issue de l'assemblée, les membres du Conseil de surveillance ont élu :

- . en qualité de Présidente : Mme. Dany PONTABRY
- . en qualité de Vice-Président : M. Marc GENDRONNEAU

Résolutions d'ordre extraordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 7	544 995	98,16%
Résolution 8	542 764	97,76%
Résolution 9	546 138	98,37%
Résolution 10	538 444	96,98%
Résolution 11	537 916	96,88%
Résolution 12	522 589	94,12%
Résolution 13	542 975	97,80%
Résolution 14	543 385	97,87%
Résolution 15	541 563	97,54%
Résolution 16	543 301	97,85%
Résolution 17	543 162	97,83%
Résolution 18	539 524	97,17%
Résolution 19	541 951	97,61%
Résolution 20	541 816	97,59%
Résolution 21	542 729	97,75%
Résolution 22	540 803	97,40%
Résolution 23	538 072	96,91%
Résolution 24	543 437	97,88%
Résolution 25	541 106	97,46%
Résolution 26	541 383	97,51%
Résolution 27	543 443	97,88%

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 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 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% appliquée 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.