



SCPI

Pf **GRAND
PARIS**

Partie 1

L'expertise immobilière PERIAL

Un groupe à votre service

Le groupe PERIAL est présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier et met à profit cette synergie de compétences



- Investissement
- Asset Management
- Gestion Locative
- Fund Management

**Mais
aussi...**



- Promotion
immobilière



- Property
Management

Et des supports experts :

- | | | |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Direction Juridique | Direction Développement Durable | Direction financière |
| Direction Technique et Méthodes | Direction Valorisation | DSI |

La société de gestion PERIAL Asset Management

3,3

milliards d'euros
d'actifs sous gestion

42 000

associés porteurs de parts



3

SCPI

2

OPPCI

3

mandats

1966

Date de création



Près de

1500

entreprises locataires

Plus de

1 400 000 m²

gérés par PERIAL AM



Près de

500



immeubles en portefeuille
pour les fonds gérés



1^{ère}

Société de Gestion de Portefeuille
certifiée ISO 9001

727

millions d'euros
d'investissements immobiliers
en 2017



Une gamme de 3 SCPI d'entreprise complémentaires

Préparer sa **retraire**, percevoir des **revenus complémentaires**, se constituer un **patrimoine** ou le **transmettre**...

Au travers de **sa gamme de SCPI complémentaires**,
PERIAL Asset Management répond aux différents besoins des investisseurs particuliers et institutionnels

Pf **GRAND
PARIS**

1^{ère} SCPI du marché à inscrire sa stratégie d'investissement au cœur de la dynamique de développement du Grand Paris

→ *Taux de distribution 2017 : 4,35 %*

Pf **O₂**

1^{ère} SCPI du marché à intégrer des critères environnementaux dans sa stratégie d'investissement et sa gestion

→ *Taux de distribution 2017 : 4,43 %*

Pf **O**

Stratégie d'investissement diversifiée, élargie aux actifs acycliques de l'enseignement et de la santé

→ *Taux de distribution : 4,91 %*

Résultat 2017: Dividende 20€ => RL 4,26%
Prévision 2018: Dividende à 21€
Prévision 2019: Dividende à 22€

Résultat 2017: Dividende 8,60€ => RL 4,43%
Prévision 2018: Dividende de 8,60€

Résultat 2017: Dividende 46€ => RL 4,86%
Prévision 2018: Dividende à 46€

Partie 2

La SCPI

Pf **GRAND
PARIS**

Faits marquants au 4^e trimestre 2017

7

Le 2 octobre, PF Grand Paris a ouvert son capital pour devenir la **1^{ère} SCPI spécialisée sur l'investissement dans le Grand Paris**

Après avoir collecté près de 26 M€, PF Grand Paris a été en mesure d'acquérir **3 actifs** pour 34 M€ à un **taux de rendement moyen de 5,70 %**

D'importantes actions de commercialisation locative ont permis au **taux d'occupation financier** d'atteindre **89,32 %** contre 81,81 % au trimestre précédent, grâce notamment à :

- la relocation intégrale de l'immeuble Hélis à Vélizy
- la relocation de 12 000 m² à Puteaux dans l'immeuble The Curve



L'Île-de-France, un marché exceptionnel



1^{ère} région économique européenne → 4,6% du PIB de l'UE

1^{ère} agglomération d'Europe → 12 millions d'habitants

1^{er} aéroport d'affaires d'Europe → le Bourget

1^{ère} place financière d'Europe → Euronext, 41 Mds€ de capitalisation boursière

1^{er} parc de bureaux d'Europe avec 53 millions de m²

1^{ère} destination européenne pour les sièges des grands groupes internationaux

1^{er} incubateur de Start-up au monde

Les atouts du Grand Paris



1^{er} chantier d'infrastructures en Europe → 2015 – 2030

Plus de 30 Mds€ d'investissement

Création de 7 clusters spécialisés

1 métro automatique autour de Paris, le Grand Paris Express : 200 km, 4 nouvelles lignes, 68 nouvelles gares

Création de plus de 115 000 emplois

Augmentation du PIB d'environ 25 %

Création d'environ 6 millions de m² de bureaux

10 % du parc immobilier d'Ile-de-France renouvelé d'ici 2025

Les opportunités pour PF Grand Paris

- Poursuivre le développement d'un portefeuille immobilier de qualité
- Saisir les opportunités offertes par :
 - un projet de développement d'infrastructures unique au monde
 - la création et le développement de pôles de compétitivité : les 7 clusters
- Répondre aux besoins des utilisateurs :
 - des loyers plus attractifs
 - des synergies par secteur d'activité
 - une meilleure accessibilité grâce au réseau du Grand Paris Express
 - des services en lien avec leurs attentes
- Mettre en œuvre de nouveaux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, garants d'une croissance saine et durable



Investir selon la maturité des marchés

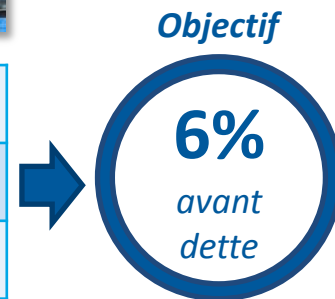


Secteur	Paris et 1 ^{ère} couronne
Rendement	4 – 5,5 %
Allocation cible	30 %

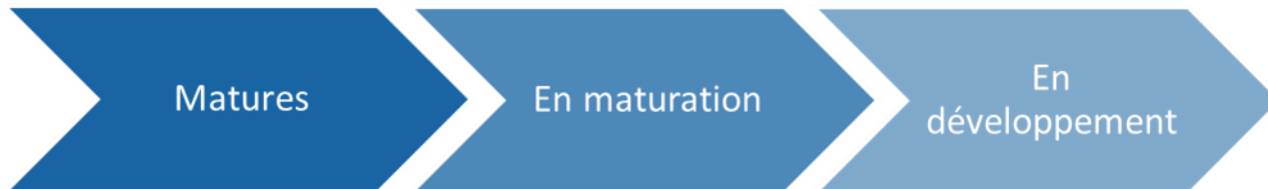
Paris et 1 ^{ère} couronne
4 – 5,5 %
30 %

1 ^{ère} et 2 ^e couronne
5 – 6,5 %
50 %

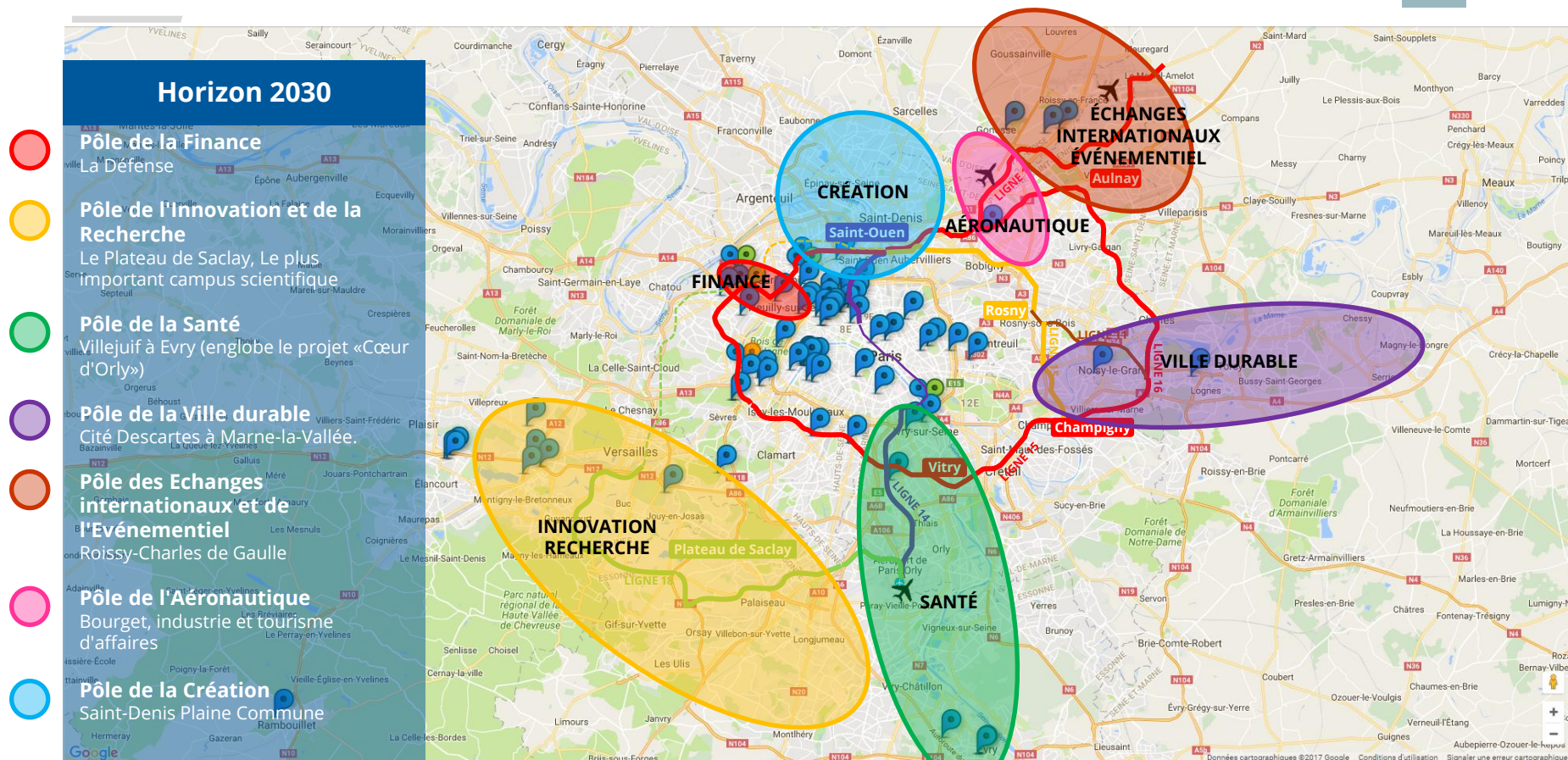
2 ^e couronne
6 – 7 %
20 %



Marchés



PF Grand Paris, une SCPI au cœur des futurs Clusters du Grand Paris



Chiffres clés au 31 décembre 2017



560,4 M€
Capitalisation



14 155
Associés



Prix de souscription
469,00 €



TDVM* 2017
4,35 %

*Taux de distribution sur valeur de marché : division 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) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Patrimoine immobilier au 31 décembre 2017

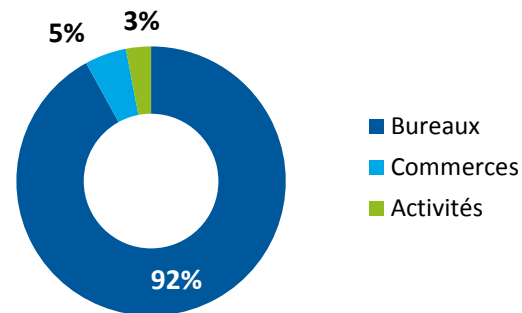
14

123

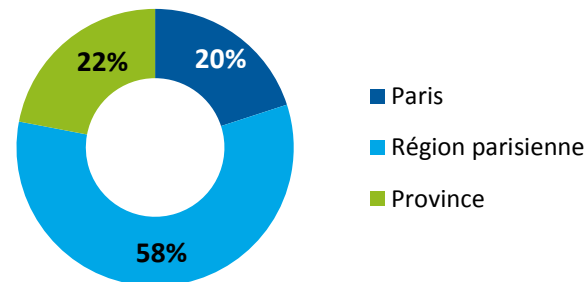
actifs

→ 269 730 m²

Répartition sectorielle (en valeur vénale)



Répartition géographique (en valeur vénale)



5 principaux immeubles	Principaux locataires	% valeur vénale
Puteaux (92) The Curve	Monceau Invest. Immobiliers	4,98 %
Paris (75) V. du Temple	Multi-locataires	4,96 %
Paris (75) Yvoire	Multi-locataires	3,89 %
Vélizy (78) M. Saulnier	Siemens	3,42 %
Neuilly (92) Gravieres	Multi-locataires	2,79 %

Les immeubles emblématiques

15

TOP 5 – Ile de France



Paris – Yvoire
5 487 m² - 25,9 M€



Puteaux – Curve
15 018 m² - 27,2 M€



Neuilly – Graviers
2 060 m² - 16,7 M€



Paris – V. du Temple
3 736 m² - 28,4 M€



Velizy – Helis
6 985 m² - 17,7 M€

Acquisitions 2017 : 100 % périmètre Grand Paris

60 M€
investis en
2017
Dont 34 M€
au 4T17



Acquisitions 2017 – Immeuble de bureaux Yvoire à Paris (19^e)

17



Yvoire – Paris 19^e (75)

- Immeuble de bureaux **livré en 2007**
- Surface utile totale de **10 974 m²** dont 826 m² de RIE
- **230 places de parking** en sous-sol
- Certification **HQE Exploitation** « Très bon » sur la partie bâtiment et « Excellent » sur la partie gestion
- Localisation stratégique aux portes de Paris, à proximité immédiate du périphérique, **Porte du Pré Saint Gervais**
- **Loué à 100 %** à 9 locataires
- Acquisition réalisée en indivision 50/50% avec la SCPI PFO

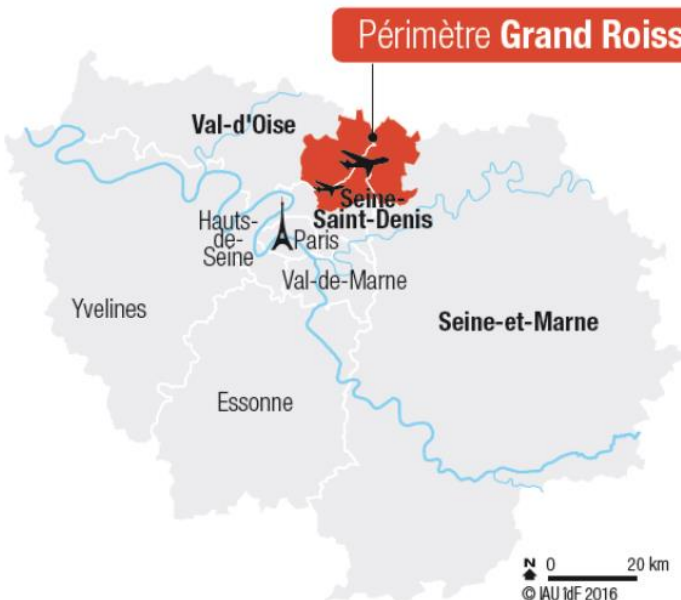


Montant : 25,9 M€
Surface : 5 487 m²
Rendement : 5,2 %
Acquis le 11/07/2017



Zoom sur le marché du Bourget

18



- Au cœur du projet du Grand Paris : **Cluster Aéronautique et tourisme**
- Un **très bonne desserte** : au pied de la futur gare du Grand Paris Express
- **Immeuble récent** de grande qualité
- Certifié **HQE/Breem « Very Good »**
- **Loué à 100 %** à des locataires de premier rang
- Un **revenu sécurisé** sur près de 6 ans



M² au Bourget

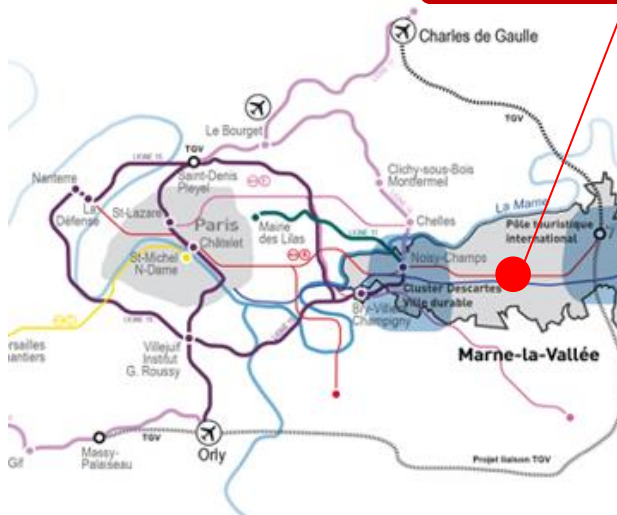
22 400 m²

*Indivision PF Grand Paris 20 % /
PFO2 80 %*

Zoom sur le marché de Val de Fontenay

19

Secteur Val de Fontenay



- Un des secteurs les plus stratégiques du projet du Grand Paris : **Cluster Ville Durable**
- **Marché profond** : Banque/Assurance
- Deviendra un important **carrefour des transports** par la futur liaison Grand Paris Express Ligne 15
- **Loué à 100 %** à un locataire de qualité
- Un **revenu sécurisé** sur prêt de 6 ans



Fontenay-sous-Bois
3 201 m²
Pôle Multimodale

Situation locative au 31 décembre 2017

20

505

locataires



WALB*

1,8 ans

WALT**

5,0 ans



11 Libérations

2 740 m²

456 K€



9 Relocations

13 560 m²

3 396 K€

5 principaux locataires	Secteur	% revenu locatif
	Mutuelle / Assurance	4,07 %
SIEMENS	Informatique	3,26 %
LEONI	Equipements auto.	2,67 %
	Agroalimentaire	1,91 %
Haier	Fabrication électro.	1,78 %

89,32 %

Hors franchises de loyers et biens immobilisés, le
taux d'occupation s'établit à **92,28 %**

Conditions de souscription

- **Valeurs de part**

- Prix de souscription : 469,00 €
- Valeur de retrait : 424,45 €
- Minimum de 1^{ère} souscription : 10 parts

- **Distribution**

- Fréquence : trimestrielle
- Délai de jouissance : 1^{er} jour du 6^e mois suivant le mois de souscription

- **Commissions de souscription et de gestion**

- Commission de souscription : 9,5 % HT (inclus dans le prix de souscription)
- Commission de gestion : 10 % HT des produits locatifs et financiers

Facteurs de risques

- Risque immobilier : susceptible d'entraîner une baisse de la valeur due à la variation des marchés immobiliers
- Risque lié à la gestion discrétionnaire : résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants
- Risque de perte en capital : lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. En cas de nécessité de trouver du capital pour rembourser les retraits qui ne seraient pas compensés par des souscriptions, le montant de ce capital dépendra de l'évolution des marchés immobiliers
- Risque de liquidité : la liquidité des parts de SCPI est liée à la nature immobilière des investissements
- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 30 % de sa valeur de réalisation. Le montant maximal fixé par l'assemblée générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme

