

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PF1 N°2016-01 - 1<sup>er</sup> Trimestre 2016 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2016



La collecte record de plus de 4 milliards d'euros en 2015 atteste de l'attractivité des SCPI compte tenu de son rendement largement supérieur aux autres produits d'épargne.

Pour 2016, les taux bas devraient se maintenir présageant d'une collecte soutenue pour les SCPI.

Pour autant, faut-il se laisser bercer par les effets anesthésiants et inédits des taux bas ?

Loin s'en faut. Nous avons un devoir de vigilance. Vigilance dans la sélectivité des immeubles dans un milieu très concurrentiel où l'augmentation des prix pèse sur leur rendement, vigilance sur les revenus locatifs dans un marché dépendant d'une reprise économique insuffisamment forte pour augmenter la demande des entreprises. Nous ne perdons pas de vue les objectifs de résultats des SCPI, dans cette situation si particulière, et nous restons confiants sur leurs performances durables et pérennes.

**ERIC COSSERAT**  
PRÉSIDENT DE PERIAL

L'événement du trimestre :

**21 JUIN**  
**14H30**

L'Assemblée générale annuelle se tiendra

le **mardi 21 juin 2016 à 14h30**  
au

**Centre de Conférences Edouard VII**  
**23 Square Édouard VII, 75009 Paris.**  
**Attention nouveau lieu**

Les associés qui n'envisagent pas de participer à l'Assemblée sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance qui leur sera adressé courant mai, avec la convocation à ladite assemblée.

## LE MOT DU GÉRANT

*"Une politique de consolidation du patrimoine"*

Dans un contexte économique toujours difficile, sur ce 1<sup>er</sup> trimestre, nous avons déployé plusieurs actions qui permettent de soutenir la relance de PF1.

PF1 a en effet investi plus de 19 millions d'euros, et signé deux promesses de vente à hauteur de 15 millions d'euros. Ces investissements, dans des immeubles de bureaux situés respectivement dans les Hauts-de-Seine et dans les Yvelines, renforcent sa présence en Région Parisienne, conformément à la nouvelle stratégie mise en place. Avec un taux de rendement immobilier moyen de 6.80%, supérieur au marché, ces acquisitions favorisent la redynamisation du patrimoine de PF1, le renouvellement et la modernisation de son parc immobilier.

Notons que ces acquisitions ont notamment été financées grâce à l'obtention d'un crédit auprès d'une banque franco-allemande, à des conditions financières très avantageuses.

PF1 a par ailleurs cédé au cours de ce trimestre plus de 2,4 millions d'euros de locaux vacants, ou peu contributeurs au revenu, qui avaient un impact négatif sur le résultat de la SCPI. PF1 a également signé le 11 mars dernier une promesse de vente de près de 24 millions d'euros portant sur différents actifs à usage d'activité. Ces cessions s'inscrivent dans la stratégie de recentrage du patrimoine sur des bureaux, et d'arbitrage de locaux vacants qui pèsent sur le taux d'occupation financier.

Quant au volume de relocations au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016, il représente un loyer annuel HT de 471.329 €, contre 618.972 € pour les locaux devenus vacants. Le solde locatif de ce trimestre est donc négatif et se traduit par une légère diminution du taux d'occupation (hors franchises octroyées) par rapport à la fin d'année 2015. Dans ce contexte, soucieux de privilégier une approche prudente, nous avons choisi de fixer le 1<sup>er</sup> acompte à 5 € par part. Les éléments financiers actuels, nos prévisions et notre analyse du marché nous conduisent à annoncer un dividende prévisionnel compris entre 20 € et 22 € par part pour 2016.

Par la réalisation de nouvelles acquisitions, notamment via l'utilisation de l'effet de levier, la cession de locaux vacants qui pesaient sur le patrimoine, et la poursuite d'un travail de relocation sur le patrimoine existant, PF1 continue d'œuvrer à sa consolidation pour une amélioration de ses résultats.

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de distribution 2015\*

**5,21%**

Nombre de relocations

 **13**

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

**13 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 3986 m<sup>2</sup> de bureaux.**

*En détail\*\*\**

**2 relocations significatives parmi les 13 relocations :**

LYON VAISE (69) - UMANIS (632 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 102 K€  
BOULOGNE RUE THIERS (92) - SAS DIL (329 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 94 K€

**2 libérations significatives parmi les 11 libérations :**

NANTES ACROPOLE (44) - EFCE (783 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 113 K€  
LYON CHALLENGE (69) - ADECCO (574 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 101 K€

\*\*\* Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 1er trimestre.

	2 <sup>e</sup> trim.2015	3 <sup>e</sup> trim.2015	4 <sup>e</sup> trim.2015	1 <sup>er</sup> trim.2016
<b>Montant HT des loyers encaissés</b>	9 215 478 €	9 296 985 €	9 154 501 €	8 722 577 €
<b>Taux d'occupation*</b>	79,16 %	81,60 %	80,17 %	78,32 %

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 497 locataires de PF1

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FINAGAZ (ex TOTAL GAZ)	Energie	3,24 %
LEONI WIRING SYSTEMS France	Equipements automobiles	2,94 %
YOPLAIT France	Agroalimentaire	2,09%
HAIER	Fabrication électroménager	1,97 %
FINEDUC	Formation	1,85%

TOP 5 12%

+20 22%

RESTE 66%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 127 immeubles possédés par PF1

Top 5	Principaux locataires	Poids
PARIS (75) / V. du Temple	Multi-locataires	4,78 %
PUTEAUX (92) / Le Wilson	Multi-locataires	4,76%
VELIZY (78) / Morane Saulnier	En cours de commercialisation	3,34%
NEUILLY (92) / Gravier	Multi-locataires	2,90%
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78) / Le Léoni	LEONI WIRING SYSTEMS France	2,67%

TOP 5 18%

+20 35%

RESTE 46%

## ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016

Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
01/01/16	370,00 €	70	427,83 €
08/01/16	367,00 €	179	424,36 €
15/01/16	371,00 €	347	428,98 €
22/01/16	364,00 €	345	420,89 €
29/01/16	370,00 €	539	427,83 €
05/02/16	361,00 €	383	417,42 €
12/02/16	368,00 €	563	425,51 €
19/02/16	367,00 €	445	424,36 €
26/02/16	363,00 €	521	419,73 €
04/03/16	363,00 €	389	419,73 €
11/03/16	360,00 €	119	416,26 €
18/03/16	363,00 €	544	419,73 €
25/03/16	363,00 €	431	419,73 €
<b>Total</b>		<b>4 875</b>	
Parts en suspens		2 546	

\* Prix d'exécution net de frais et taxes. \*\* Prix acquéreur frais inclus.



13 relocations:  
**3986 M<sup>2</sup>**

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

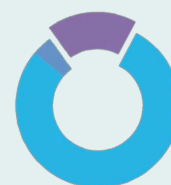


11 libérations:  
**4703 M<sup>2</sup>**

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

### Taux d'occupation financier

**78,32%**



**78,32%** Occupation  
**3,97%** Franchises de loyers  
**17,72%** Vacance théorique

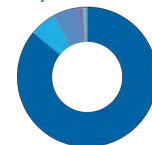
Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 82,28%.

### Nombre de locataires :

**497**



### Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



**87%** Bureaux  
**5%** Commerces  
**6%** Activités  
**1%** Entrepôt  
**1%** Terrain

### Répartition géographique (en valeur d'expertise)



**27%** Province  
**53%** Région Parisienne  
**20%** Paris

Pour toujours plus d'information

[www.perial.com](http://www.perial.com)

## ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE



Immeuble «Buroplus 3», Élancourt (78)

### BUROPLUS 3 ÉLANCOURT (78)

#### CARTE D'IDENTITÉ

- Buroplus 3 est situé au coeur du parc d'activité de la Clef St-Pierre à Élancourt (78).
- Surface utile locative de **3 755 m<sup>2</sup>** à usage de **bureaux** avec 70 emplacements de stationnements extérieurs et 52 en sous-sol
- Prix d'acquisition : **7 594 000 €**
- Date d'acquisition : mars 2016
- Rendement net **7,75 %**

#### SITUATION LOCATIVE

- Multi-locataires : Thales, Danfoss, Faceo et Negma
- Sous garantie décennale jusqu'en 2018

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tout frais inclus	Date
ÉLANCOURT (78) / Buroplus 2	5 922 m <sup>2</sup>	BUREAUX	11 676 000 €	mars 2016
ÉLANCOURT (78) / Buroplus 3	3 755 m <sup>2</sup>	BUREAUX	7 594 000 €	mars 2016

## VENTES

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
PARIS (75) Sébastopol	55 m <sup>2</sup>	BUREAUX	280 000 €	février 2016
GONESSE (95)	163 m <sup>2</sup>	BUREAUX	114 000 €	mars 2016
ROISSY (95) - Belle-Etoile	165 m <sup>2</sup>	BUREAUX	169 013 €	mars 2016
SAINT-HERBLAIN (44) - Heliopolis	2 148 m <sup>2</sup>	BUREAUX	1 850 000 €	mars 2016

## CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2015	Au 31/03/2016	Exercice 2015	Exercice 2016
Capital nominal	176 026 806,00 €	176 026 806,00 €		
Capitalisation	489 550 106,02 €	482 900 204,46 €		
Nombre de parts	1 150 502	1 150 502		
Nombre d'associés	14 377	14 367		
Prix acquéreur (frais inclus)	425,51 €	419,73 €		
Valeur de réalisation (actif net)			496 934 940 €	507 629 376 €
Par part au 01/01			431,93 €	441,22 €
Valeur de reconstitution			583 177 372 €	600 643 918 €
Par part au 01/01			506,89 €	522,07 €

### Dividende / part

	Exercice 2015	Exercice 2016
1er acompte (paiement 25/04/2016)	5,50 €	5,00 €* 0,00 €**
dont revenus financiers		
2e acompte (paiement 25/07/2016)	5,50 €	-
3e acompte (paiement 25/10/2016)	5,50 €	-
4e acompte (paiement 25/01/2017)	5,00 €	-
<b>Total</b>	<b>21,50 €</b>	-

\*Après prélèvements sociaux de 15,50% sur les revenus financiers : 5,00 €

\*\*Après prélèvement obligatoire de 39,50% sur les revenus financiers : 5,00 €

\*\* Montants arrondis.

# IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur des parts qu'elles détiennent. A cet effet, nous vous rappelons le dernier prix d'exécution de l'année 2015 (c'est le prix d'équilibre net de tous frais et taxes qui résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente et auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts) : 368,00 € la part de PFI.

L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information de PFI.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

### DOSSIER REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

Préalablement à toute souscription, le souscripteur reçoit obligatoirement un dossier comportant : un exemplaire de la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation, un exemplaire des statuts de la Société, le rapport annuel du dernier exercice social, le dernier bulletin trimestriel d'information, un bulletin de souscription établi en double exemplaire, dont l'un sera à conserver par le souscripteur ; ce bulletin comportera les conditions de l'émission en cours.

### PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription correspond au prix d'équilibre net de tous frais et taxes qui résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente et auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

### MODALITÉS DE VERSEMENT

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées du nominal et de la prime d'émission, conformément aux dispositions de l'article 422-208 du Règlement Général de l'autorité des marchés Financiers.

### LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus au Siège Social de la Société, 9, rue Jadin à Paris 17<sup>ème</sup>, par tout moyen de paiement libellé à l'ordre de PERIAL Asset Management.

### MINIMUM DE SOUSCRIPTION

La première souscription d'un nouvel associé doit être de dix parts au moins. Aucun minimum n'est imposé aux associés à l'occasion d'un nouvel apport.

### JOUISSANCE DES PARTS

L'entrée en jouissance de parts acquises et les droits des associés résultent de l'inscription du transfert sur le registre des associés tenu au siège de la Société.

### CONDITIONS DE CESSION DES PARTS

### CONDITIONS GÉNÉRALES DE CESSION DES PARTS

L'acquéreur, s'il n'est pas associé, doit être agréé par la Société de Gestion.

Toute demande de cession est inscrite par la Société de Gestion sur le registre des associés pour la rendre opposable à la société et aux tiers.

L'acompte sur dividende du trimestre en cours reste attaché aux parts transférées, le cédant perd son droit à cet acompte dès l'inscription de la mutation sur le registre des associés et l'acquéreur perçoit la totalité du dividende du trimestre en cours.

La société ne garantit pas la revente des parts.

### CESSION AVEC L'INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion centralise les ordres d'achat et de vente. Elle les inscrit sur un registre par ordre chronologique après avoir vérifié au préalable qu'ils satisfont aux conditions d'inscription (qualité et droits, couverture, nantissement).

Elle procède à l'établissement du prix d'exécution au terme d'une période de confrontation des ordres d'achat et de vente. L'établissement du prix d'exécution a lieu chaque vendredi à 10 heures ; lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix est reporté

au premier jour ouvré suivant. Seuls sont recevables les ordres d'achat et de vente régulièrement inscrits sur le registre le jeudi avant 17h30. Les formulaires d'ordre sont disponibles auprès de la Société de Gestion et doivent comporter un montant limite (prix maximum pour l'acquéreur, prix minimum pour le vendeur).

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution, et à ce seul prix. Le prix d'exécution ainsi que la quantité des parts échangées sont publiés sur le site internet [www.perial.com](http://www.perial.com) et accessibles sur la messagerie au 0810 085 040 (n° Azur).

Le prix payé par l'acquéreur comprend l'ensemble des frais inhérents à l'acquisition de parts (commission de souscription), soit 7,66 %, TVA en sus, ainsi que les droits d'enregistrement, actuellement 5 % du prix net revenant au vendeur, avec un minimum de 25 €.

### CESSION DIRECT ENTRE ASSOCIÉS OU À DES TIERS

Les associés peuvent céder leurs parts à des tiers. 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 €, HT soit 91,20 € TTC et sur présentation : d'un acte ou d'un bordereau de transfert 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.

En cas de cession de parts de gré à gré, le vendeur cesse de percevoir des dividendes à compter du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre.

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](mailto:infos@perial.com) | [www.perial.com](http://www.perial.com)

PFI : **Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe** | Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris | Tél. : 01 56 43 11 11 -

| N° Visa AMF : **12-16 du 20/07/2012** | Capital maximal statutaire : **600 000 000 €**

| Date de création : **15/12/1966** | Durée de constitution : **31/12/2050** |

