

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PF1 N°2016-03 - 3^e Trimestre 2016 - Période analysée du 1er juillet au 30 septembre 2016



La tendance se confirme : les SCPI sont de plus en plus populaires.

Le mouvement de croissance de la collecte qui a atteint 2,5 milliards d'euros au premier semestre

2016, un niveau jamais vu jusqu'alors, se vérifie trimestre après trimestre, SCPI par SCPI. Les rendements supérieurs aux autres produits d'épargne, ainsi qu'un environnement légal mature et rassurant pour les investisseurs, expliquent en grande partie ce phénomène.

En parallèle, la situation du marché locatif des immeubles de bureaux reste difficile, avec un taux de vacance encore significatif. La croissance économique se fait attendre et avec elle la demande des entreprises.

Certains acteurs publics s'interrogent donc sur cet afflux de liquidités, provenant d'investisseurs institutionnels qui investissent de manière significative. Un rapport du Haut Conseil de Stabilité Financière a ainsi fait état d'une possible surévaluation de l'immobilier commercial d'investissement de l'ordre de 15 % à 20 % en France. Plusieurs éléments, évoqués sur notre site internet (voir par ailleurs), nous permettent de nuancer ces craintes, au premier rang desquelles figure une prime de risque de l'immobilier toujours très élevée par rapport à l'OAT 10 ans.

Dans la nouvelle et inédite hiérarchie des taux de rendements, il est naturel que ceux de l'immobilier s'ajustent. Dans ce contexte, PERIAL, pour garantir la qualité de ses choix d'investissements, a décidé au premier semestre de réguler sa collecte et d'allonger le délai de jouissance pour les nouvelles souscriptions sur ses SCPI ouvertes. Des décisions qui s'inscrivent dans la rigueur dont fait preuve votre société de gestion depuis 50 ans.

ERIC COSSERAT
PRÉSIDENT DE PERIAL

LE MOT DU GÉRANT

“ Un réemploi rapide des cessions ”

Au 30 septembre 2016, le Taux d'Occupation Financier du patrimoine de PF1 est en hausse pour le second trimestre consécutif. Cette augmentation est le fruit du travail de cession et de réemploi des fonds qui a été réalisé depuis le début de l'année, mais également des relocations qui ont eu lieu sur le patrimoine existant.

PF1 a en effet cédé le 15 septembre dernier un portefeuille de 7 immeubles à usage principal d'activités pour un montant total de près de 24 millions d'euros. Cette cession a permis de sortir du patrimoine des immeubles, parfois vacants à 100% et proches de l'obsolescence, qui pesaient sur le Taux d'Occupation Financier depuis plusieurs mois. Elle permet également d'affirmer l'identité de PF1, dont la stratégie est d'investir majoritairement en Ile-de-France, consolidant ainsi un patrimoine déjà essentiellement réparti en région parisienne.

Au total, près de 32 millions d'euros ont été cédés par PF1 depuis le début de l'année, avec comme objectif d'être réemployés rapidement dans des immeubles de bureaux plus récents et loués à 100%. C'est ainsi qu'au 30 septembre 2016, plus de 34.5 millions d'euros d'investissements ont d'ores et déjà été signés, tous dans des immeubles de bureaux récents, situés en région parisienne, et loués à 100%. Tous les produits issus des ventes ont donc été réemployés depuis le début de l'année.

Le respect du plan d'arbitrage et d'investissement qui avait été fixé au début de l'année, ainsi que le travail effectué sur le reste du patrimoine, permettent donc à PF1 de maintenir ses prévisionnels de distribution, entre 20.00€/part et 22.00€/part pour l'année 2016.

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

*Taux de distribution 2015**

5,21%

Nombre de relocations

 **8**

A LIRE SUR PERIAL.COM

EN ATTENDANT LE BREXIT

Effets du «Brexit» sur l'immobilier d'entreprise ? Existence d'une «bulle» spéculative sur le marché immobilier du tertiaire en France ? L'été 2016 a été marqué par un certain nombre de questions qui ont enflammé les débats entre experts.

Retrouvez sur notre site Internet notre éclairage sur ces sujets.

> Plus sur <http://www.perial.com/actualites/valoriser-avec-responsabilite>

LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

8 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 1560 m² de bureaux.

En détail***

1 relocation significative parmi les 8 relocations :

BOULOGNE Thiers (92) Midland Partners (398 m²) pour un loyer annuel de 115 K€

1 libération significative parmi les 10 libérations :

IVRY (94) SAS FINEDUC (3 630 m²) pour un loyer annuel de 713 K€

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

	4 ^e trim.2015	1 ^{er} trim.2016	2 ^e trim.2016	3 ^e trim.2016
Montant HT des loyers encaissés	9 154 501 €	8 722 577 €	9 546 892 €	8 880 402 €
Taux d'occupation*	80,17%	78,32%	80,17%	80,20%

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

Les 5 principaux locataires parmi les 488 locataires de PF1

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FINAGAZ (ex TOTAL GAZ)	Energie	3,28 %
LEONI WIRING SYSTEMS France	Equipements automobiles	3,00 %
YOPLAIT France	Agroalimentaire	2,12%
HAIER	Fabrication électroménager	2,00 %
CONFORAMA FRANCE	Meubles et accessoires	1,85%

TOP 5 12%
+20 21%
RESTE 67%

Les 5 principaux immeubles parmi les 128 immeubles possédés par PF1

Top 5	Principaux locataires	Poids
PARIS (75) / V. du Temple	Multi-locataires	4,70 %
PUTEAUX (92) / Le Wilson	Multi-locataires	4,68%
VELIZY (78) / Morane Saulnier	En cours de commercialisation	3,28%
NEUILLY (92) / Graviers	Multi-locataires	2,86%
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78) / Le Léoni	LEONI WIRING SYSTEMS France	2,63%

TOP 5 18%
+20 36%
RESTE 46%

ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 3^E TRIMESTRE 2016

Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
01/07/2016	358,00	188	413,95
08/07/2016	359,00	321	415,11
15/07/2016	359,00	184	415,11
22/07/2016	361,00	929	417,42
29/07/2016	360,00	205	416,26
05/08/2016	363,00	811	419,73
12/08/2016	363,00	338	419,73
19/08/2016	363,00	347	419,73
26/08/2016	364,00	202	420,89
02/09/2016	363,00	1 355	419,73
09/09/2016	364,00	290	420,89
16/09/2016	363,00	254	419,73
23/09/2016	365,00	620	422,04
30/09/2016	364,00	331	420,89
Total		6 375	
Parts en suspens		775	

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



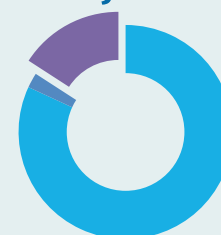
Total des loyers des relocations :
317 K€



Total des loyers des libérations :
1 260 K€

Taux d'occupation financier

80,20%



80,20% Occupation
2,21% Franchises de loyers
17,59% Vacance réelle

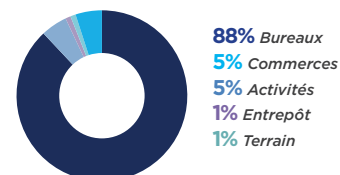
Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 82,41%.

Nombre de locataires :

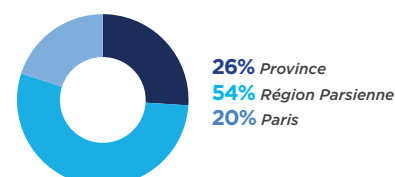
488



Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



Répartition géographique (en valeur d'expertise)



Pour toujours plus d'information

www.perial.com

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

Votre SCPI n'a pas acquis d'immeubles ce trimestre.

VENTES

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
VALBONNE (06560) - ESPACE BEETHOVEN	382 m ²	BUREAUX	382 423 €	01/07/2016
VALBONNE (06560) - ESPACE BEETHOVEN	319 m ²	BUREAUX	560 000 €	01/07/2016
ROISSY (95958) - BELLE ETOILE	366 m ²	BUREAUX	365 757 €	20/09/2016
VENISSIEUX (69200) - INDUSTRIE	5.834 m ²	ENTREPOT	1 186 800 €	15/09/2016
CHASSIEU (69680) - MONTGOLFIER	7.944 m ²	ENTREPOT	1 829 650 €	15/09/2016
GONESSE (95500) - GAY LUSSAC	105 m ²	ACTIVITE	385 000 €	12/07/2016
GENNEVILLIERS (92230) - GALLIENI	7.945 m ²	ACTIVITE	7 318 600 €	15/09/2016
GENNEVILLIERS (92230) - LES GRESILLONS	4.920 m ²	BUREAUX	3 362 600 €	15/09/2016
LES ULIS (91940) - TROPIQUES	5.156 m ²	ACTIVITE	4 114 240 €	15/09/2016
HERBLAY (95220) - BELLEVUES	12.325 m ²	ACTIVITE	4 450 500 €	15/09/2016
CHASSIEU (69680) - MONTGOLFIER	3.924 m ²	TERRAIN	2 004 011 €	15/09/2016
AIX EN PROVENCE (13090) - WAGNER	130 m ²	BUREAUX	160 000 €	01/07/2016
FONTENAY LE FLEURY (78330)	112 m ²	COMMERCES	371 600 €	01/08/2016

CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2015	Au 30/09/2016	Exercice 2015	Exercice 2016
Capital nominal	176 026 806,00 €	176 026 806,00 €		
Capitalisation	480 550 106,02 €	484 234 786,78 €		
Nombre de parts	1 150 502	1 150 502		
Nombre d'associés	14 377	14 283		
Prix acquéreur (frais inclus)	425,51 €	420,89 €		
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 au

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

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

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

** Montants arrondis.

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^{ème}, 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

formulaire 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 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 | 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** |

