

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PF1 N°2017-01 - 1<sup>er</sup> Trimestre 2017 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2017



Au premier trimestre les SCPI continuent de bénéficier d'une attractivité forte, entretenue par des rendements qui restent supérieurs à ceux de la plupart des autres produits d'épargne.

Le contexte économique et la situation locative demeurent cependant difficiles malgré les signes de reprise. Les nécessaires franchises de loyers accordées aux nouveaux locataires nous ont ainsi permis d'augmenter l'occupation de vos SCPI mais retardent les effets positifs de ces relocations. Compte tenu de ce décalage, ainsi que d'une reprise fragile et d'un environnement politique incertain, nous avons établis les versements des premiers acomptes sur les fourchettes basses de dividendes. Ils seront réévalués en fin d'année, si les conditions s'améliorent.

Notre politique d'investissement est désormais résolument tournée vers l'Europe, où les opportunités d'acquisitions sont plus nombreuses que sur un marché français qui reste tendu. PERIAL a finalisé au début de ce trimestre une première acquisition d'envergure en Allemagne, pour la SCPI PFO<sub>2</sub>. D'autres suivront, en Allemagne et ailleurs dans la zone Euro.

Enfin, la signature au mois de janvier des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies matérialise notre engagement sociétal. Notre savoir-faire dans le développement durable imprègne déjà largement la gestion de nos fonds et nous inscrivons désormais vos SCPI dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) ambitieuse et résolue. Notre objectif ne varie pas : créer de la valeur durable pour votre patrimoine.

**ERIC COSSERAT**  
Président de PERIAL

### LE MOT DU GÉRANT

*“Rationaliser PF1 pour écrire une nouvelle page de son histoire”*



Plus de 30 millions d'euros d'investissement sont d'ores et déjà sécurisés au premier trimestre 2017, et répartis sur 2 immeubles de bureaux, dont 26,2 millions d'euros sous promesse et 8,1 millions d'euros sous exclusivité. Ces investissements s'inscrivent dans la stratégie d'allocation de PF1, dont le patrimoine est majoritairement situé à Paris et en Région Parisienne. Une stratégie que nous souhaitons renforcer tout au long de l'année et au-delà, en maintenant également une trésorerie négative ou proche de zéro.

Notre politique de rationalisation du patrimoine se poursuit par ailleurs, avec près de 2 millions d'euros de cessions au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, et près de 6 millions d'euros sous promesse ou en cours de négociation (13 ventes au total). Le Taux d'Occupation Financier de votre SCPI est en baisse au premier trimestre (77,39 %), bien que le stock des locaux vacants diminue sensiblement (-4%). Deux explications à cela : un marché locatif difficile qui oblige PERIAL à consentir des franchises plus importantes (plus de 730K€ au 1T 2017 contre 210K€ au 4T 2016), et une révision des Valeurs Locatives de Marché sur l'ensemble du patrimoine vacant qui a été effectuée par les équipes d'Asset Management afin de mieux coller à la réalité des différents marchés immobiliers.

PERIAL a par exemple octroyé lors du renouvellement d'un locataire sur l'intégralité de l'immeuble d'Illkirch, dans le cadre d'un bail de 6 ans ferme, une franchise de loyer de 3 mois. Dans le cadre des relocations, les pratiques actuelles du marché nous poussent à octroyer un à deux mois de franchises de loyer par année d'engagement ferme. PERIAL s'astreint à étaler les franchises sur la durée ferme du bail. Si elles ont un impact négatif sur le Taux d'Occupation Financier immédiat de la SCPI, ces franchises consenties ont un impact positif sur les revenus de votre SCPI à moyen et à long terme.

La définition précise du plan quinquennal de travaux des actifs de PF1, qui sert au calcul de la nouvelle dotation aux Provisions pour Gros Entretien (PGE), a également été achevée lors de ce premier trimestre. Ce calcul imposé par le nouveau règlement comptable des SCPI permet un suivi technique du patrimoine extrêmement poussé mais implique un provisionnel de travaux actif par actif dont l'impact financier doit être mesuré.

Compte tenu de ces éléments, nous fixons le versement du 1<sup>er</sup> acompte de dividende sur la base de la fourchette basse de dividende communiquée en fin d'année dernière, à 4,70€ par part. Ce choix de la prudence est justifié par un environnement économique et politique incertain et un marché toujours défavorable aux propriétaires. Nous sommes confiants et réévaluerons à la hausse notre politique de distribution dans le courant de l'année, si les conditions le permettent.

L'objectif de réouverture du capital de PF1 est ainsi maintenu en 2017, probablement au second semestre. Elle doit nous permettre d'inscrire la plus ancienne SCPI du marché dans une nouvelle dynamique et de régénérer son patrimoine en l'implantant d'avantage dans le tissu économique porteur de Paris et de sa région.

**YANN GUIVARC'H**

Directeur Général de PERIAL Asset Management

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de distribution 2016\*

**4,76%**

Nombre de relocations

**13**

\* DVM 2016. 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.

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

### En détail

#### 1 relocation significative parmi les 13 relocations :

ARCEUIL (94) - SQLI - (670 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 94 K

#### 1 libération significative parmi les 6 libérations :

VILLENEUVE D'ASCQ (59) - AFIBEL - 2 000 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 212K€

	2e trim.2016	3e trim.2016	4e trim.2016	1er trim.2017
Montant HT des loyers encaissés	9 546 892 €	8 880 402 €	9 074 231 €	8 060 823 €
Taux d'occupation*	80,17%	80,20%	81,32%	77,39%

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 476 locataires de PF1

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FINAGAZ (ex TOTAL GAZ)	Energie	3,39%
LEONI WIRING SYSTEM FRANCE	Equipements automobiles	3,10%
YOPLAIT France	Agroalimentaire	2,20%
HAIER	Fabrication électroménager	2,07%
CONFORAMA FRANCE	Meuble et accessoires décoration	1,91%

TOP 5 13%

+20 20%

RESTE 67%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 121 immeubles possédés par PF1

Top 5	Principaux locataires	Poids
PARIS (75) V. du Temple	Multi-locataires	5,09%
PUTEAUX (92) The Curve	Multi-locataires	4,87%
VELIZY (78) Morane Saulnier	En cours de commercialisation	3,17%
NEUILLY (92) Gravier	Multi-locataires	2,99%
BOULOGNE (92) Thiers	Multi-locataires	2,76%

TOP 5 19%

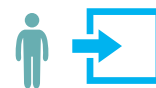
+20 37%

RESTE 44%

## ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017

Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
06/01/2017	367,00	777	424,36
13/01/2017	370,00	652	427,83
20/01/2017	368,00	315	425,51
27/01/2017	367,00	50	424,36
03/02/2017	368,00	231	425,51
10/02/2017	367,00	157	424,36
17/02/2017	369,00	317	426,67
24/02/2017	369,00	621	426,67
03/03/2017	369,00	384	426,67
10/03/2017	369,00	264	426,67
17/03/2017	369,00	482	426,67
24/03/2017	370,00	622	427,83
31/03/2017	370,00	449	427,83
<b>Total</b>		<b>5 321</b>	
Parts en suspens		93	

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



13 relocations:

**4 417 M<sup>2</sup>**

Total des loyers

des relocations:

**690 K€**



6 libérations:

**4 420 M<sup>2</sup>**

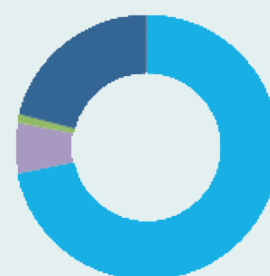
Total des loyers

des libérations:

**633 K€**

### Taux d'occupation financier

**77,39%**



**85,18%** Taux d'Occupation réelle

**6,68%** Franchise

**1,11%** Arbitrage

**14,82%** Vacance réelle

### Nombre de locataires :

**476**



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

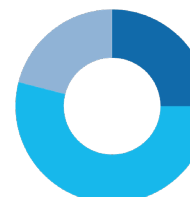


**91%** Bureaux

**6%** Commerces

**3%** Activités

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



**25%** Province

**54%** Région Parisienne

**21%** Paris

Pour toujours plus d'information

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

## ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

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

## VENTES

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
NICE (06) - Burosud	127 m <sup>2</sup>	BUREAUX	216 000 €	23/03/2017
TOULOUSE (31) - Buropolis	157 m <sup>2</sup>	BUREAUX	110 000 €	09/03/2017
COURCOURONNES (91)	2 541 m <sup>2</sup>	BUREAUX	1 750 000 €	07/02/2017

## CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2016	Au 31/03/2017		Exercice 2016	Exercice 2017
Capital nominal	176 026 806,00 €	176 026 806,00 €			
Capitalisation	490 884 688,34 €	492 219 270,66 €	Valeur de réalisation (actif net)	507 629 376 €	503 653 415 €
Nombre de parts	1 150 502	1 150 502	Par part au 01/01	441,22 €	437,77 €
Nombre d'associés	14 266	14 256	Valeur de reconstitution	600 643 918 €	598 586 205 €
Prix acquéreur (frais inclus)	426,67 €	427,83 €	Par part au 01/01	522,07 €	520,28 €

### Dividende / part

	Exercice 2016	Exercice 2017
1er acompte (paiement 25/04/)	5,00 €* dont revenus financiers 0,00 €**	4,70 €* 0,00 €**
2e acompte (paiement 25/07)	5,00 €* dont revenus financiers 0,00 €**	-
3e acompte (paiement 25/10)	5,00 €* dont revenus financiers 0,00 €**	-
4e acompte (paiement 25/01)	5,00 €* dont revenus financiers 0,00 €**	-
<b>Total</b>	<b>20,00 €</b>	-

\*Après prélèvements sociaux de 15,50% sur le sur les revenus financiers : 4,70 €

\*Après prélèvements obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers : 4,70 €

\*\* 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 2016 (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) : **369,00 € la part de PF1**.

## AMÉLIORONS NOS ÉCHANGES



Afin d'améliorer nos échanges, et pour pouvoir vous proposer une expérience d'associés encore améliorée, nos équipes vous invitent à nous communiquer votre adresse e-mail.

Société de gestion responsable, PERIAL souhaite à terme substituer un certain nombre de communications, aujourd'hui exclusivement réalisées sur documents papiers, par des échanges dématérialisés. Communiquer sur certains sujets par e-mail, ou via vos extranets personnalisés, est à la fois plus rapide, plus économe pour vos SCPI et plus vertueux pour notre environnement.

Merci de nous envoyer votre **e-mail** accompagné par vos **nom, prénom** et **numéro d'associé** à l'adresse suivante :

[monadressemail@perial.com](mailto:monadressemail@perial.com)

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle se tiendra :

Sur 1ère convocation le mercredi **13 juin 2017 à 14h** au siège social de la Société sis 9 rue Jadin 75017 PARIS

Sur 2ème convocation le mercredi **20 juin 2017 à 15h** au **Centre de Conférence Edouard VII** 23 Square Edouard VII 75009 PARIS.

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.

## 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 DIRECTE 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.

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.