

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PF1 N°2015-01 - 1<sup>er</sup> Trimestre 2015 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2015

Taux de distribution 2014\*

**5,40%\***



Fidèles à l'esprit d'innovation et de transparence qui anime PERIAL depuis sa création, nous faisons évoluer nos outils, sur la forme comme sur le fond, pour vous proposer des

informations plus claires, plus riches, au service d'un discours accessible à tous. Après la mise en ligne de notre nouveau site internet, nous vous proposons aujourd'hui la nouvelle formule du Bulletin Trimestriel d'Information, enrichi de nouveaux contenus, pour mieux répondre aux attentes que vous nous aviez remontées lors de l'enquête satisfaction clients.

Ce nouveau Bulletin Trimestriel intègre désormais les rubriques les plus lues de « Côté Patrimoine » (acquisitions, restructurations des immeubles et relocations) pour vous proposer un document d'informations « tout en un » qui vous permettra de mieux appréhender la vie de votre fonds.

Prochaine étape : compléter ce nouveau Bulletin Trimestriel par des dossiers de fond que vous pourrez retrouver sur notre site sous forme d'interviews, vidéos...

A suivre...

**ERIC COSSERAT**  
PRÉSIDENT DE PERIAL

L'événement du trimestre :

**16 JUIN**  
**14H30**

L'Assemblée Générale annuelle (sur 2<sup>ème</sup> convocation) se tiendra le 16 juin à 14h30 à l'Espace Athènes, 8 rue d'Athènes, 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.

## LE MOT DU GÉRANT

*“La reprise : une si longue attente”*

Les signes encourageants annoncés fin 2014 que sont la baisse de l'Euro et la baisse du prix du baril de pétrole devraient situer la croissance française entre 1 et 1,5% en 2015. Une bonne nouvelle après une croissance économique atone depuis trois ans. Et si le spectre de la déflation n'est pas écarté en Europe, l'amélioration anticipée de l'économie française en 2015 produit ses premiers effets sur l'immobilier d'entreprise locatif.

Au premier trimestre, on constate sur PF1 un renversement de tendance puisque le solde entre les locaux devenus vacants et les relocations et ventes devrait devenir positif dès le 2<sup>ème</sup> trimestre 2015. Soulignons notamment à cet égard les signatures de baux sur des surfaces significatives à Neuilly sur Seine, Montpellier et Arcueil au cours de ce trimestre.

PF1 poursuit également la cession d'actifs peu contributeurs au résultat. Le montant des promesses de ventes signées est de plus de 10 millions d'euros et les négociations abouties en cours de signature de promesse représentent également plus de 10 millions d'euros. A noter également ce trimestre, l'acquisition (en indivision avec la SCPI PFO<sub>2</sub>) d'un immeuble à Iry sur Seine (94) (voir p.2). Les acquisitions, ventes et relocations réalisées, ou en cours, permettront ainsi l'amélioration du remplissage locatif de PF1 en 2015.

Nous rappelons à tous les associés que la société de gestion a engagé une redynamisation de PF1 par la mobilisation de la trésorerie disponible, ainsi qu'une augmentation des arbitrages (ventes en cours) et des investissements afin de moderniser le parc immobilier de votre SCPI. Pour renforcer cette redynamisation, la société de gestion soumettra à votre vote, lors de l'Assemblée Générale extraordinaire, le principe de réouverture du capital de PF1 en forme variable. La réouverture prendra effet ultérieurement.

**JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE**

DIRECTEUR GÉNÉRAL PERIAL ASSET MANAGEMENT

## LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

Montant investi

**8,5 M€**

Nombre de relocations

**11**

Prévision de distribution 2015  
entre 22€ et 23€/part



## ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU TRIMESTRE



### LE FLAVIA IVRY-SUR-SEINE (94)

#### CARTE D'IDENTITÉ

- Situé dans le pôle d'affaires d'Ivry-sur-Seine, à proximité immédiate de Paris Rive Gauche
- Surface utile locative de **16 355 m<sup>2</sup>** et 241 parkings en sous-sol dont 1 635 m<sup>2</sup> **pour PF1**
- Acquisition en indivision avec PFO<sub>2</sub>, avec une quote-part de **10 %** pour PF1.
- Prix d'acquisition : **8 540 000 €**
- Date d'acquisition : janvier 2015
- Rendement net **5,81 %**

#### SITUATION LOCATIVE

- Un locataire unique : le siège social de la FNAC

## VENTES

| Situation                  | Surface            | Type      | Prix de vente | Date         |
|----------------------------|--------------------|-----------|---------------|--------------|
| EVRY (91) - Epinettes      | 73 m <sup>2</sup>  | COMMERCES | 65 000 €      | février 2015 |
| ROISSY (95) - Belle étoile | 362 m <sup>2</sup> | BUREAUX   | 304 750 €     | février 2015 |

## RESTRUCTURATION

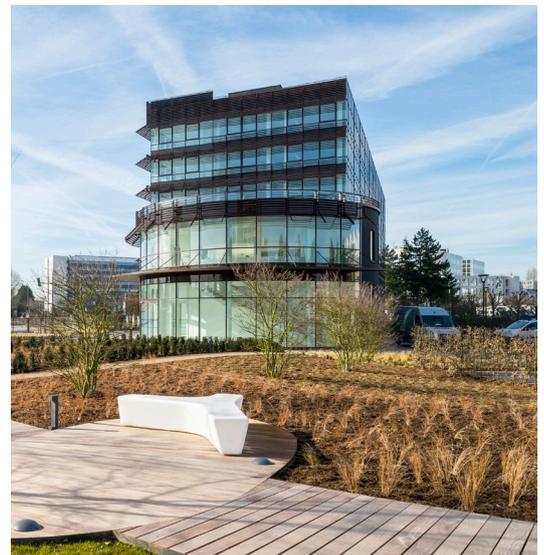
### HELIS VELIZY-VILLACOUBLAY (78)

#### CARTE D'IDENTITÉ

- Implanté au cœur du secteur économique de Vélizy-Villacoublay
- Surface utile locative de 7 166 m<sup>2</sup> répartis sur 6 niveaux
- Loyer annuel : 1 590 000 € HT hors charges
- Commercialisation en cours
- Bâtiment certifié NF Bâtiments tertiaires, associé au label HPE niveau BBC Effinergie Rénovation

#### EFFICACITÉ ENVIRONNEMENTALE

- Conditions de travail optimisées (parc arboré de plus de 3 000 m<sup>2</sup>, parking privatif de 164 places dont 4 avec des bornes de recharge pour véhicules électriques, luminosité des plateaux...).
- Performance énergétique: optimisation de 59% des consommations conventionnelles par rapport au minimum réglementaire et surperformance de 18% versus le seuil du label acquis.



### L'avis de l'expert



**JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE**  
DIRECTEUR DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

**Acquisition Flavia (94)** : La SCPI PF1 (en indivision avec PFO<sub>2</sub>) vient de faire une de ses plus grosses acquisitions avec l'achat du Flavia à Ivry sur Seine (94) pour 8,4 millions d'euros. Cet immeuble bénéficie de l'influence de la ZAC Paris Rive Gauche et présente des loyers défensifs. Il occupe une position stratégique, avec une vue dégagée sur la Seine, près de la future station de tramway François Mitterrand. Il accueille aujourd'hui le siège social de la FNAC qui s'est engagée avec un bail courant jusqu'en 2020. Conforme à la RT 2000 et sous garantie décennale, le Flavia possède, au-delà de ses qualités intrinsèques, un fort potentiel d'amélioration correspondant parfaitement à la stratégie environnementale de PF1 et PFO<sub>2</sub>.

**Restructuration Hélis (78)** : Les travaux de restructuration de cet immeuble de bureaux à Vélizy-Villacoublay (78) viennent de se terminer. L'immeuble a été entièrement repensé. Ces locaux spacieux et élégants, au cœur du secteur économique de Vélizy, offriront à ses futurs occupants des conditions de travail optimales (parc arboré, luminosité des plateaux, parkings privés...). Le bâtiment a obtenu la certification NF Bâtiments tertiaires, associé au label HPE niveau BBC Effinergie Rénovation. Un bel exemple de modernisation du patrimoine de votre SCPI.

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## Activité locative du trimestre

11 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 4 396 m<sup>2</sup> de bureaux.

### En détail\*\*\*

#### 3 relocations significatives parmi les 11 relocations :

ARCUEIL (94) - 8 mai 1945 (1 069 m<sup>2</sup>), SAINT MARTIN D'HERES (38) - Heliopolis (902 m<sup>2</sup>), IVRY (94) - Grandcoing (771 m<sup>2</sup>)

#### 3 libérations significatives parmi les 10 libérations :

COLOMIERS (31) - Eolis 1 (2 389 m<sup>2</sup>), GENNEVILLIERS (92) - Gallieni (632 m<sup>2</sup>), AIX-EN-PROVENCE (06) - Espace Wagner (521 m<sup>2</sup>)

|  | 2° trim.2014 | 3° trim.2014 | 4° trim.2014 | 1° trim.2015 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Montant HT des loyers encaissés</b> | 9 408 008 €  | 9 047 088 €  | 8 835 121 €  | 8 888 018 €  |
| <b>Taux d'occupation*</b>              | 78,42 %      | 77,06 %      | 76,76 %      | 78,46 %      |

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 480 locataires de PF1

| Entreprise locataire        | Secteur                 | % Revenu locatif |
|-----------------------------|-------------------------|------------------|
| TOTAL GAZ                   | Energie                 | 3,36 %           |
| LEONI WIRING SYSTEMS France | Equipements automobiles | 3,05 %           |
| GENEGIS 1                   | Banque d'affaires       | 2,49 %           |
| YOPLAIT France              | Agroalimentaire         | 2,17 %           |
| CATALINA MARKETING France   | Marketing               | 2,07 %           |

TOP 5 13%

+20 22%

RESTE 65%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 123 immeubles possédés par PF1

| Top 5                | Principaux locataires         | Poids |
|----------------------|-------------------------------|-------|
| PUTEAUX/LE WILSON    | Multi-locataires              | 5,03% |
| PARIS / V. DU TEMPLE | Multi-locataires              | 4,59% |
| VELIZY / HELIS       | En cours de commercialisation | 3,54% |
| BOULOGNE / GALLIENI  | Yoplait                       | 2,72% |
| BOULOGNE / THIERS    | Catalina Marketing France     | 2,62% |

TOP 5 19%

+20 34%

RESTE 47%

### État des transactions du 1<sup>er</sup> trimestre 2015

| Date de confrontation | Prix d'exécution* | Parts échangées | Prix acquéreur** |
|-----------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| 02/01/15              | 360,00 €          | 138             | 416,26 €         |
| 09/01/15              | 360,00 €          | 195             | 416,26 €         |
| 16/01/15              | 360,00 €          | 235             | 416,26 €         |
| 23/01/15              | 345,00 €          | 50              | 398,92 €         |
| 30/01/15              | 360,00 €          | 269             | 416,26 €         |
| 06/02/15              | 341,00 €          | 112             | 394,29 €         |
| 13/02/15              | 340,00 €          | 124             | 393,14 €         |
| 20/02/15              | 340,00 €          | 148             | 393,14 €         |
| 27/02/15              | 340,00 €          | 220             | 393,14 €         |
| 06/03/15              | 340,00 €          | 402             | 393,14 €         |
| 13/03/15              | 335,00 €          | 62              | 387,36 €         |
| 20/03/15              | 335,00 €          | 263             | 387,36 €         |
| 27/03/15              | 340,00 €          | 285             | 393,14 €         |
| <b>Total</b>          |                   | <b>2503</b>     |                  |
| Parts en suspens      |                   | 4644            |                  |

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

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



11 relocations :  
**4 396 M<sup>2</sup>**

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

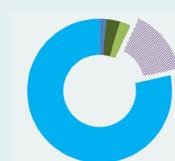


10 libérations :  
**4 809 M<sup>2</sup>**

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

### Taux d'occupation financier

**78,46%**



|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| <b>78,46%</b> | Occupation                        |
| <b>1,52%</b>  | Franchises de loyers              |
| <b>3,02%</b>  | Locaux indisponibles pour travaux |
| <b>2,46%</b>  | Ventes en cours                   |
| <b>14,54%</b> | Vacance théorique                 |

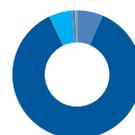
Hors travaux, franchises de loyers et ventes en cours, le taux d'occupation s'établit à 85,46%.

### Nombre de locataires :

**480**



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



|            |           |
|------------|-----------|
| <b>86%</b> | Bureaux   |
| <b>6%</b>  | Commerces |
| <b>6%</b>  | Activités |
| <b>1%</b>  | Entrepôt  |
| <b>1%</b>  | Terrain   |

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



|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>29%</b> | Province          |
| <b>53%</b> | Région Parisienne |
| <b>18%</b> | Paris             |

Pour toujours plus d'information  
Nouveau site internet

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

## Chiffres-clés

|                               | Au 31.12.2014    | Au 31.03.2015    |                          | Exercice 2014 | Exercice 2015 |
|-------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|---------------|---------------|
| Capital nominal               | 176 026 806,00 € | 176 026 806,00 € | Valeur de réalisation    | 500 254 363 € | 496 934 940 € |
| Capitalisation                | 478 907 962,52 € | 452 308 356,28 € | Par part au 01.01        | 434,81 €      | 431,93 €      |
| Nombre de parts               | 1 150 502        | 1 150 502        | Valeur de reconstitution | 586 287 457 € | 583 177 372 € |
| Nombre d'associés             | 14 528           | 14 517           | Par part au 01.01        | 509,59 €      | 506,89 €      |
| Prix acquéreur (frais inclus) | 416,26 €         | 393,14 €         |                          |               |               |

## Dividende / part

|   | Exercice 2014  | Exercice 2015       |
|---|----------------|---------------------|
| 1er acompte (paiement 25.04)<br>dont revenus financiers | 5,50 €         | 5,50 €*<br>0,00 €** |
| 2e acompte (paiement 25.07)                             | 5,50 €         | —                   |
| 3e acompte (paiement 25.10)                             | 5,50 €         | —                   |
| 4e acompte (paiement 25.01)                             | 5,50 €         | —                   |
| <b>Total</b>  | <b>22,00 €</b> |                     |

\*Après prélèvements sociaux de 15,50 % : 5,50 €

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

\*\* 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 2014 (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) : 360 € la part de PF1.

### MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

#### ET DE VERSEMENT

(L'intégralité de ces conditions figure dans la Note d'Information)

#### 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 422-25 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 CESSIION DES PARTS

(L'intégralité de ces conditions figure dans la Note d'Information)

### CONDITIONS GÉNÉRALES DE CESSIION 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.

### CESSIION 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 régu-

lièrement 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 €.

### CESSIION 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 mois 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 **513 811 638** |

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)



PF1 : **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** |

