

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PF1 N°2015-02 - 2<sup>ème</sup> Trimestre 2015 - Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2015

### LE MOT DU GÉRANT

*“ Les premiers effets positifs du frémissement économique ”*

**L**e marché annonce une baisse du volume des transactions locatives sur le premier semestre 2015 par rapport au premier semestre 2014. La lecture rapide de ce chiffre pourrait ne pas être encourageante pour le marché immobilier. Cependant, il convient d'en trouver l'explication dans la baisse significative des locations de plus de 5.000m<sup>2</sup> au cours de ce semestre.

Cette baisse cache une reprise des transactions comprises entre 200 et 4.000 m<sup>2</sup>, preuve du renforcement des carnets de commande des PME. Enfin il est à noter la hausse des acquisitions de locaux par des utilisateurs. Le renversement de tendance constaté sur PF1 au 1<sup>er</sup> trimestre s'est accentué avec une nette diminution des locaux vacants à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015.

Cette situation est le résultat de la concrétisation de négociations engagées depuis le début de l'année. Nous citerons ainsi :

- 798 m<sup>2</sup> à Sèvres pour un loyer annuel d'environ 275.000 € et une durée ferme minimale de location de 6 ans,
- 771 m<sup>2</sup> à Ivry sur Seine pour un loyer annuel de 155.520 € et une durée ferme minimale de location de 6 ans,
- 1.108 m<sup>2</sup> à Saint Martin d'Hères pour un loyer annuel de 95.000 €

Les pleins effets financiers de cette amélioration, compte tenu des avantages commerciaux consentis aux nouveaux locataires, se feront sentir en 2016.

PF1 poursuit également la cession d'actifs peu contributeurs au résultat notamment les locaux vacants. Le montant des cessions depuis le 1<sup>er</sup> janvier s'élève à 16,3 M€. Des locaux d'une surface de plus de 4.000 m<sup>2</sup> vacants ont été cédés à la Mairie de Chatillon pour un montant de 8.146.273 € et des lots de copropriété à usage de bureaux à Levallois ont été vendus pour un prix de 6.200.000 €.

Enfin, au cours de ce trimestre, votre société a acquis des lots de copropriété pour un montant de plus de 17 M€ (voir détails p.2).

A noter également que lors de l'Assemblée Générale du 16 juin dernier, les associés ont voté favorablement la clause de variabilité de PF1 permettant d'envisager en 2016 une nouvelle croissance du patrimoine par la réouverture du capital de PF1.

Nos prévisions actualisées 2015 de dividende sont maintenues dans une fourchette de 22 à 23 € par part.



JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE

DIRECTEUR GÉNÉRAL PERIAL ASSET MANAGEMENT

### LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

Montant investi

17,1 M€

Nombre de relocations

19

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

4 <sup>ème</sup> acompte	- € /part	paiement 25/01/2016
3 <sup>ème</sup> acompte	- € /part	paiement 26/10/2015
2 <sup>ème</sup> acompte	5,50 € /part	paiement 27/07/2015
1 <sup>er</sup> acompte	5,50 € /part	paiement 25/04/2015

Taux de distribution 2014\*

5,40%

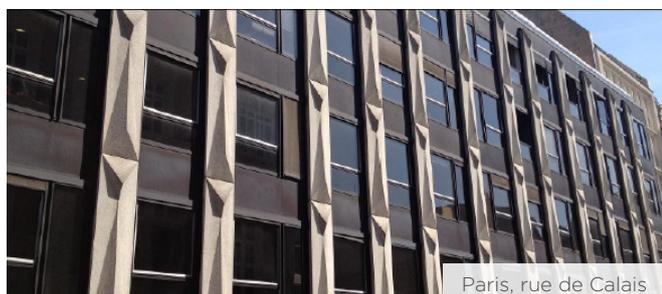
L'événement du trimestre :

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

L'Assemblée Générale annuelle de PF1 s'est tenue le 16 juin. Retrouvez le récapitulatif des résolutions votées en page 2 de ce bulletin trimestriel et le compte-rendu détaillé de l'Assemblée Générale de votre SCPI sur notre site Internet [www.perial.com](http://www.perial.com), dans votre espace personnel.

## ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tous frais inclus	Date
ASNIERES (92)	1 078 m <sup>2</sup>	BUREAUX	2 874 000 €	juin 2015
PARIS (75) - Rue de Calais	2 197 m <sup>2</sup>	BUREAUX	10 874 436 €	juin 2015
PARIS (75) - Rue de Brunel	390 m <sup>2</sup>	BUREAUX	3 394 300 €	mai 2015



Paris, rue de Calais



Asnières

## VENTES

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
PARIS (75) - Rue de Milan	86 m <sup>2</sup>	BUREAUX	576 000 €	avril 2015
GONESSE (95) - Gay Lussac	310 m <sup>2</sup>	BUREAUX	237 000 €	mai 2015
GONESSE (95) - Gay Lussac	486 m <sup>2</sup>	BUREAUX	405 000 €	mai 2015
GONESSE (95) - Gay Lussac	488 m <sup>2</sup>	BUREAUX	375 000 €	juin 2015
LEVALLOIS (92) - Raspail	4 140 m <sup>2</sup>	BUREAUX	6 200 000 €	juin 2015
CHATILLON (92)	4 184 m <sup>2</sup>	BUREAUX	8 146 273 €	juin 2015

## RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle mixte s'est tenue le 16 juin 2015, sur deuxième convocation. Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-après :

### Résolutions d'ordre ordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 1	408 429	96,60 %
Résolution 2	409 278	96,80 %
Résolution 3	409 361	96,82 %
Résolution 4	400 383	94,69 %
Résolution 5	407 766	96,44 %
Résolution 10	412 292	97,68 %

### Résolutions d'ordre extraordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 7	381 072	93,86 %
Résolution 8	377 691	93,02 %
Résolution 9	370 575	91,27 %

Retrouvez le détail des résolutions votées dans votre espace personnel sur notre site Internet [www.perial.com](http://www.perial.com)

### Résolution numéro 6 - Election des membres du Conseil de surveillance :

Résultat des votes pour l'élection des membres du conseil de surveillance. Ont été élus les 3 candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la liste ci-dessous :

Noms	Voix	Résultats
<b>Société AVIVA VIE</b>	<b>170 408</b>	<b>RÉÉLUE</b>
<b>Société AXA France VIE</b>	<b>164 859</b>	<b>RÉÉLUE</b>
<b>PONTABRY Dany</b>	<b>154 378</b>	<b>RÉÉLUE</b>
Société MANDDCIE	37 962	
AYACHE-BOURGOIN Boris	36 165	

Noms	Voix	Résultats
DAVID Didier	34 422	
POURRAT Jean-Luc	33 712	
POUCH Alain	28 385	
SCI BPJC	18 097	
SCI EGOINE	7 448	

A l'issue de l'assemblée, les membres du Conseil de surveillance ont élu :

. en qualité de Président : Monsieur Jean PITOIS  
 . en qualité de Vice-Présidente : Madame Dany PONTABRY

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

19 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 6 210 m<sup>2</sup> de bureaux.

En détail\*\*\*

### 2 relocations significatives parmi les 19 relocations :

NEUILLY - Gravières (92) - Haier (1 297 m<sup>2</sup>), SEVRES (92) - MCA (798 m<sup>2</sup>)

### 1 libération significative parmi les 10 libérations :

SURESNES (92) - Rothschild (700 m<sup>2</sup>),

	3 <sup>e</sup> trim.2014	4 <sup>e</sup> trim.2014	1 <sup>er</sup> trim.2015	2 <sup>e</sup> trim.2015
Montant HT des loyers encaissés	9 047 088 €	8 835 121 €	8 888 018 €	9 215 478 €
Taux d'occupation*	77,06 %	76,76 %	78,46 %	79,16 %

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 486 locataires de PF1

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
TOTAL GAZ	Energie	3,24 %
LEONI WIRING SYSTEMS France	Equipements automobiles	2,95 %
GENEGIS 1	Banque d'affaires	2,40 %
YOPLAIT France	Agroalimentaire	2,09 %
CATALINA MARKETING France	Marketing	2,00 %

TOP 5 13%

+20 22%

RESTE 65%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 126 immeubles possédés par PF1

Top 5	Principaux locataires	Poids
PUTEAUX/LE WILSON	Multi-locataires	4,99%
PARIS / V. DU TEMPLE	Multi-locataires	4,56%
VELIZY / HELIS	En cours de commercialisation	3,52%
BOULOGNE / GALLIENI	Yoplait	2,70%
BOULOGNE / THIERS	Catalina Marketing France	2,60%

TOP 5 18%

+20 33%

RESTE 49%

## ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015

Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
03/04/15	340,00 €	373	393,14 €
10/04/15	335,00 €	172	387,36 €
17/04/15	337,00 €	351	389,67 €
24/04/15	340,00 €	329	393,14 €
01/05/15	335,00 €	314	387,36 €
08/05/15	340,00 €	1287	393,14 €
15/05/15	350,00 €	1365	404,70 €
22/05/15	350,00 €	988	404,70 €
29/05/15	360,00 €	705	416,26 €
05/06/15	360,00 €	1992	416,26 €
12/06/15	370,00 €	416	427,83 €
19/06/15	364,00 €	202	420,89 €
26/06/15	363,00 €	330	419,73 €
<b>Total</b>		<b>8824</b>	
Parts en suspens		467	

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

\*\*\* Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 2<sup>e</sup> trimestre.



19 relocations :  
**6 210 M<sup>2</sup>**

Total des loyers des relocations :  
**1 309 K€**



10 libérations :  
**6 039 M<sup>2</sup>**

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

### Taux d'occupation financier

**79,16%**



79,16% Occupation  
4,71% Franchises de loyers  
16,13% Vacance théorique

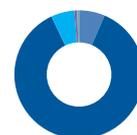
Hors franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 83,87%.

### Nombre de locataires :

**486**



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



86% Bureaux  
6% Commerces  
6% Activités  
1% Entrepôt  
1% Terrain

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



29% Province  
51% Région Parisienne  
20% Paris

Pour toujours plus d'information  
Nouveau site internet  
[www.perial.com](http://www.perial.com)

## Chiffres-clés

	Au 31.12.2014	Au 30.06.2015		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 €	482 900 204,46 €	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	14 406	Par part au 01.01	509,59 €	506,89 €
Prix acquéreur (frais inclus)	416,26 €	419,73 €			

## Dividende / part

	Exercice 2014	Exercice 2015
1er acompte (paiement 25.04)	5,50 €	5,50 €
2e acompte (paiement 27.07) dont revenus financiers	5,50 €	5,50 € * 0,03 € **
3e acompte (paiement 26.10)	5,50 €	—
4e acompte (paiement 25.01)	5,50 €	—
<b>Total</b>	<b>22,00 €</b>	

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

\*Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers : 5,49 €

\*\* Montants arrondis.

### 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 CESSION DES PARTS

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

#### 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 **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)



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** |

