

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PF1 N°2017-02 - 2<sup>e</sup> Trimestre 2017 - Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2017



Les Assemblées générales ont été l'occasion de vous faire partager la vie des SCPI en 2016 et en cette première partie de l'année.

Nous avons entendu vos interrogations relatives à la politique de distribution mise en œuvre cette année. Il s'agit d'un choix responsable que nous continuerons d'assumer compte tenu d'un marché locatif certes en reprise, mais qui reste encore défavorable aux propriétaires. En adoptant l'ensemble des résolutions qui vous ont été soumises, vous nous avez renouvelé votre confiance et nous vous en remercions.

Nos équipes vous ont présenté deux relais de croissance clairement identifiés dans la stratégie immobilière de vos SCPI : l'Europe et le Grand Paris. La qualité des immeubles achetés en Allemagne au début de l'année et au Pays-Bas au cours de ce trimestre illustrent cette stratégie. Sa mise en œuvre rapide et efficace nous a permis de prendre de l'avance sur l'investissement de la collecte pour l'année à venir. La réouverture prévue en 2017 du capital de la SCPI PF1 pour lui permettre de bénéficier de la forte dynamique immobilière du Grand Paris procède de la même logique. Notre objectif est clair : améliorer la distribution des dividendes de vos SCPI.

**ERIC COSSERAT**  
Président de PERIAL

### LE MOT DU GÉRANT

*“PF1, en route vers le Grand Paris !”*



L'assemblée Générale de PF1 s'est déroulée le mardi 20 juin 2017. A cette occasion, une revue complète de la gestion de PF1 de l'année 2016 a été présentée, ainsi que la future nouvelle identité de la SCPI qui s'inscrit désormais de façon encore plus claire et prononcée dans la dynamique économique et immobilière du Grand Paris.

PF1, dont le capital sera réouvert au cours du quatrième trimestre de 2017 va devenir la première SCPI spécialisée dans le Grand Paris. Cette réouverture du capital va lui offrir de nouvelles capacités d'investissement, et ainsi permettre aux équipes de PERIAL Asset Management de redynamiser son patrimoine. D'ici-là, nos équipes travaillent à l'optimisation du patrimoine existant, et à son amélioration.

Un immeuble de bureau situé en bordure du périphérique, dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, a ainsi été acquis au début du mois de juillet. Cet immeuble, d'une valeur de près de 25 millions d'euros, est récent, certifié HQE Exploitation niveau « Très Bon » sur la partie bâtiment, et niveau « Excellent » sur la partie gestion. Le bâtiment est loué à près de 100% à des locataires de qualité, ce qui offre un flux financier mutualisé pour la SCPI à des niveaux de loyer défensifs pour le marché. Cet actif, financé à 100% par un emprunt bancaire, est en totale adéquation avec la stratégie d'investissement de votre SCPI, désormais concentrée sur le Grand Paris.

A ce jour, plus de 19 millions d'euros d'investissements sont sous exclusivité et devraient être signés d'ici la fin de l'année. Ces nouvelles acquisitions permettent d'anticiper la réouverture du capital de PF1, et d'utiliser l'ensemble de la trésorerie aujourd'hui disponible.

Sur le plan locatif, le taux d'occupation financier est en progression, à 79.96%. Cette amélioration, alors que le stock reste stable, s'explique par la dégressivité des mesures d'accompagnement accordées aux nouveaux locataires les trimestres précédents.

A Puteaux, les locaux libérés par FINAGAZ font l'objet de travaux de rénovation qui permettront de les relouer à des conditions financières revalorisées.

Signe de la reprise du marché locatif en Ile-de-France, votre immeuble Hélys, à Vélizy, a fait l'objet d'un protocole d'accord avec un utilisateur de premier ordre, pour la location avant la fin de l'année de l'intégralité des surfaces, sur la base d'un engagement ferme de 6 années.

**YANN GUIVARC'H**  
Directeur Général de PERIAL Asset Management

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de distribution 2016\*

**4,76%**

Nombre de relocations

 **13**

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

### En détail

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

PARIS RUE DE CALAIS (75009) - CUPONATION - (646 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 220 K€

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

PUTEAUX (92) The Curve - FINAGAZ - (7 447 m<sup>2</sup>) pour un loyer au prorata de 1,2 M€

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

Montant HT des loyers encaissés	8 880 402 €	9 074 231 €	8 060 823 €	8 784 700 €
Taux d'occupation*	80,20%	81,32%	77,39%	79,96%

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 483 locataires de PF1

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
LEONI WIRING SYSTEMS FRANCE	Equipements automobiles	3,20%
YOPLAIT France	Agroalimentaire	2,26%
HAIER	Fabrication électroménager	2,14%
POLE EMPLOI -GSSI	Services	1,72%
JOUVE	Services numériques et d'impression	1,48%

TOP 5 11%

+20 19%

RESTE 70%

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

Top 5	Principaux locataires	Poids
PARIS (75) V. du Temple	Multi-locataires	5,10%
PUTEAUX (92) The Curve	Multi-locataires	4,89%
VELIZY (78) Morane Saulnier	En cours de commercialisation	3,18%
NEUILLY (92) Gravieres	Multi-locataires	3,00%
BOULOGNE (92) Thiers	Multi-locataires	2,77%

TOP 5 19%

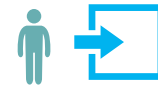
+20 37%

RESTE 44%

## ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2017

Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
07/04/2017	370,00 €	204	427,83 €
14/04/2017	370,00 €	703	427,83 €
21/04/2017	371,00 €	234	428,98 €
28/04/2017	371,00 €	477	428,98 €
05/05/2017	370,00 €	328	427,83 €
12/05/2017	371,00 €	255	428,98 €
19/05/2017	368,00 €	331	425,51 €
26/05/2017	369,00 €	305	426,67 €
02/06/2017	371,00 €	590	428,98 €
09/06/2017	371,00 €	179	428,98 €
16/06/2017	360,00 €	137	416,26 €
23/06/2017	369,00 €	851	426,67 €
30/06/2017	371,00 €	856	428,98 €
<b>Total</b>		<b>5 450</b>	
Parts en suspens		149	

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



13 relocations:  
**3 964 M<sup>2</sup>**

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

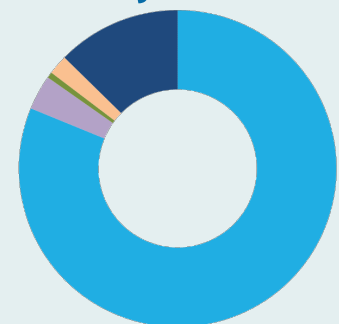


6 libérations:  
**3 674 M<sup>2</sup>**

Total des loyers des libérations:  
**1 345 K€**

### Taux d'occupation financier

**79,96%**



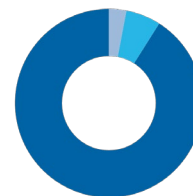
86,53% Taux d'Occupation réelle  
3,79% Franchises de loyer  
0,64% Arbitrages  
2,14% Travaux  
13,47% Vacance Réelle

### Nombre de locataires :

**483**

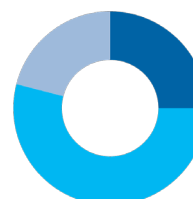


### Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



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 DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
NICE (06) - Burosud	256 m <sup>2</sup>	BUREAUX	414 528 €	23/05/2017
VALBONNE (06) - Espace Beethoven	99 m <sup>2</sup>	BUREAUX	184 300 €	19/06/2017
ROISSY (95) - Belle Etoile	284 m <sup>2</sup>	BUREAUX	350 000 €	22/06/2017
BOIS-GUILLAUME (76)	392 m <sup>2</sup>	BUREAUX	291 000 €	29/06/2017

## CHIFFRES-CLES

	Au 31/03/2017	Au 30/06/2017	Exercice 2016	Exercice 2017
Capital nominal	176 026 806,00 €	176 026 806,00 €		
Capitalisation	492 219 270,66 €	493 542 347,96 €	Valeur de réalisation (actif net)	507 629 375,65 € / 503 653 414,59 €
Nombre de parts	1 150 502	1 150 502	Par part au 01/01	441,22 € / 437,77 €
Nombre d'associés	14 256	14 222	Valeur de reconstitution	600 643 917,99 € / 598 586 204,59 €
Prix acquéreur (frais inclus)	427,83 €	428,98 €	Par part au 01/01	522,07 € / 520,28 €

### Dividende / part

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

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

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

\*\* Montants arrondis.

## RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle s'est tenue le 20 juin 2017. Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-après :

### Résolutions d'ordre ordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 1	408 079	99,18%
Résolution 2	407 199	98,97%
Résolution 3	407 400	99,01%
Résolution 4	407 128	98,92%
Résolution 5	396 737	96,42%
Résolution 12	408 073	99,18%

### Résolutions d'ordre extraordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 7	376 323	94,62%
Résolution 8	382 959	96,29%
Résolution 9	383 117	96,33%
Résolution 10	368 364	92,62%
Résolution 11	374 044	94,05%

### Résolution n°6 - Nomination de trois membres du Conseil de surveillance

Noms	Voix	Résultats
M. Marc GENDRONNEAU	214 757	RÉÉLU
M. Fabrice BONGIOVANNI	210 798	RÉÉLU
Société MANDDCIE	130 918	ÉLU

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

. en qualité de Président : Monsieur Pitois

. en qualité de Vice-Président : Mme Pontabry



LE CENTRE DE CONFÉRENCE EDOUARD VII OÙ SE SONT DÉROULÉES LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

## 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.