

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PF1 N°2015-03 - 3^{ème} Trimestre 2015 - Période analysée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2015

LE MOT DU GÉRANT

“Amélioration confirmée de la situation locative”

Lors de l'Assemblée Générale du 16 juin dernier, les associés ont voté favorablement la clause de variabilité de LPF1 ce qui ouvre la possibilité de la reprise de la collecte et de nouveaux investissements pour votre SCPI. La décision de la date d'ouverture à la souscription sera prise en fonction du marché immobilier et de l'optimisation des revenus de PF1. En tout état de cause, nous n'envisageons pas cette possibilité dans l'immédiat compte tenu de capitaux disponibles à l'investissement. La date et les modalités de souscription seront soumises à votre conseil de surveillance et devront être préalablement agréées par l'AMF.



Le renversement de tendance constaté dès le début d'année s'est accentué au 3^{ème} trimestre avec une nette diminution des locaux vacants. Cette situation est le résultat de la concrétisation de négociations engagées tant à la location qu'à la vente de locaux vacants depuis le début de l'année.

Les relocations au cours du 3^{ème} trimestre représentent un loyer annuel HT de 992.000 € alors que les locaux devenus vacants représentent un loyer annuel HT de 447.000 €. Le solde locatif demeure largement positif et ce depuis le début de l'année. La baisse du stock des locaux vacants est accentuée par la vente de divers locaux vacants. Le taux d'occupation poursuit son amélioration avec une progression de 2,5 points. Le taux d'occupation hors prise en compte des franchises de loyer s'établit à 84,59%.

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

Le montant des cessions au cours du 3^{ème} trimestre s'élève à 365.240 € portant sur 2 actifs vacants situés à Nice et à Toulouse. Depuis le 1^{er} janvier le montant des ventes s'élève à 16,6 millions d'euros.

Au cours de ce trimestre, votre société n'a procédé à aucune acquisition. Cependant, diverses négociations sont en cours de finalisation.

Nos prévisions actualisées 2015 de dividende sont maintenues dans une fourchette de 22 à 22,50 € par part.

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE

DIRECTEUR GÉNÉRAL PERIAL ASSET MANAGEMENT

LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

Taux de distribution 2014*

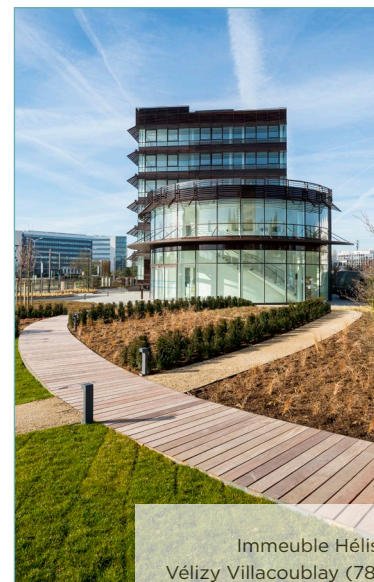
5,40%

Nombre de relocations

16

Prévision de distribution 2015
entre 22€ et 22,50€/part

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



* DVM 2014. 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

16 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 7 387 m² de bureaux.

En détail***

1 relocation significative parmi les 16 relocations :

MONTPELLIER - (34) - FINEDUC (3 144 m²)

1 libération significative parmi les 7 libérations :

BOULOGNE Thiers (92) CATALINA- (711 m²)

*** Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 3^{ème} trimestre.

	4 ^o trim.2014	1 ^{er} trim.2015	2 ^e trim.2015	3 ^e trim.2015
Montant HT des loyers encaissés	8 835 121 €	8 888 018 €	9 215 478 €	9 296 985 €
Taux d'occupation*	76,76 %	78,46 %	79,16 %	81,60 %

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

Les 5 principaux locataires parmi les 491 locataires de PF1

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FINAGAZ (ex TOTAL GAZ)	Energie	3,20 %
LEONI WIRING SYSTEMS France	Equipements automobiles	2,92 %
GENEGIS 1	Banque d'affaires	2,35 %
YOPLAIT France	Agroalimentaire	2,07 %
CATALINA MARKETING France	Marketing	1,97%

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 32%

RESTE 50%

ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2015

Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
03/07/15	361,00 €	419	417,42 €
10/07/15	360,00 €	382	416,26 €
17/07/15	360,00 €	365	416,26 €
24/07/15	360,00 €	977	416,26 €
31/07/15	360,00 €	480	416,26 €
07/08/15	360,00 €	616	416,26 €
17/08/15	361,00 €	213	417,42 €
21/08/15	360,00 €	454	416,26 €
28/08/15	361,00 €	731	417,42 €
04/09/15	360,00 €	162	416,26 €
11/09/15	360,00 €	467	416,26 €
18/09/15	363,00 €	210	419,73 €
25/09/15	363,00 €	86	419,73 €
Total		5562	
Parts en suspens		355	

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



16 relocations :
7 387 M²

Total des loyers des relocations :
992 K€

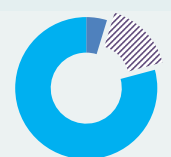


7 libérations :
2 691 M²

Total des loyers des libérations :
447 K€

Taux d'occupation financier

81,60%



81,60% Occupation
3,53% Franchises de loyers
14,87% Vacance théorique

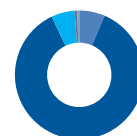
Hors franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 85,13%.

Nombre de locataires :

491



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

ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU TRIMESTRE

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

VENTES

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
NICE (06) - BUROSUD	140 m ²	BUREAUX	255 000 €	juillet 2015
TOULOUSE (31) - BUROPOLIS	102 m ²	BUREAUX	96 875 €	juillet 2015

CHIFFRES-CLES

	Au 31.12.2014	Au 30.09.2015		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	14 401	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)	5,50 €	5,50 € *
3e acompte (paiement 26.10) dont revenus financiers	5,50 €	5,50 € * 0,17 €**
4e acompte (paiement 25.01)	5,50 €	—
Total	22,00 €	

*Après prélèvements sociaux de 15,50 % sur les revenus financiers: 5,47 €

*Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers : 5,43 €

** 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.

RIX 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^{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

(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 li-

mite (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.