

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PF1 N°2015-04 - 4<sup>ème</sup> Trimestre 2015 - Période analysée du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2015



2016 est l'année des 50 ans de PERIAL et de PF1, la plus ancienne SCPI du marché. Nous sommes fiers du chemin parcouru depuis la naissance de la société de gestion en 1966. Cette réussite, nous la devons à nos valeurs, responsabilité, indépendance et innovation. 2016 sera l'occasion de poursuivre le développement de vos SCPI en nous ouvrant à l'Europe sur un marché de l'épargne en profonde mutation et dans un contexte économique français qui reste difficile. Vos SCPI se sont développées depuis 20 ans sous la responsabilité de Jean-Christophe ANTOINE qui part prochainement pour d'autres aventures professionnelles. Par son expertise, son engagement et sa passion du métier, Jean-Christophe ANTOINE a œuvré pour les intérêts des associés. Je tiens à l'en remercier. Carmen LOPES lui succédera dans cette mission, avec pour objectif d'incarner le changement dans la continuité, dans le respect de la culture de PERIAL, car « cela fait 50 ans que nous pensons aux 50 prochaines années ».

**ERIC COSSERAT**  
PRÉSIDENT DE PERIAL



**Carmen LOPES**  
Gérante des SCPI  
et Directeur  
Général Adjoint de  
PERIAL Asset  
Management

Diplômée d'un

Master en Banque et Finance obtenu à la Sorbonne, riche d'une expérience de 12 ans en gestion de fonds immobiliers, dont 9 années passées au sein d'AMUNDI Asset Management. Elle y a occupé la fonction de Fund Manager - Fonds Institutionnels durant 3 ans avant d'évoluer vers la fonction de Responsable Fund Management OPCIE - FCPR.

### LE MOT DU GÉRANT

*“Une année de consolidation avant une nouvelle croissance”*

2015 restera marquée par des actes terroristes traumatisants, un contexte géopolitique tendu et une faible amélioration de la situation économique. Dans cet environnement économique difficile, cette année demeurera pour PF1 comme une année de transition au cours de laquelle nous avons mis en œuvre et posé les éléments d'une amélioration financière et d'une croissance future.

Les premiers signes de l'amélioration de la qualité du patrimoine et de son remplissage se manifestent. De même, les éléments d'une croissance future ont été mis en place: optimisation de la trésorerie disponible avec une mise en place d'une facilité de caisse, étude afin d'augmenter le recours au crédit compte tenu de conditions favorables et vote par l'assemblée générale d'une clause de variabilité du capital ouvrant la possibilité d'une reprise de la collecte.

Concernant les relocations du 4<sup>ème</sup> trimestre, pour la première fois cette année, le solde locatif trimestriel est négatif, conséquence de la libération de locaux à Puteaux par la Société Générale. Ces locaux font actuellement l'objet de travaux de rénovation et la qualité de la nouvelle offre permet d'envisager sereinement leur relocation dans le courant de l'année 2016. Sur l'ensemble de l'année, le taux d'occupation 2015 affiche d'ailleurs une croissance significative par rapport au 31 décembre 2014.

Au cours du dernier trimestre 2015, 5 cessions de locaux vacants ont été réalisées pour un montant de 1,7 million d'euros. Sur la même période, le montant des promesses de vente signées dépasse de 3,1 millions d'euros et le total des ventes 2015 atteint 18,3 millions d'euros. Votre société n'a procédé à aucune acquisition au cours des trois derniers mois de l'année.

La prévision actualisée de résultat 2015 nous conduit à fixer le versement d'un dividende de 21,50 € par part, soit un léger décalage par rapport à nos prévisions de début d'année compte tenu de délais de relocations plus longs que prévu et d'avantages commerciaux significatifs (franchises de loyer). Les éléments financiers actuels et notre analyse du marché en 2016 nous conduisent à fixer une fourchette de dividende entre 20 € et 22 € par part. Si les résultats sont en baisse, compte tenu du marché, les valeurs d'expertise de votre patrimoine sont quant à elles, en amélioration sensible, laissant augurer d'une amélioration future.

Enfin, je souhaite vous informer de mon prochain départ de PERIAL après 20 années d'une merveilleuse aventure professionnelle à votre service. Je tiens à remercier tous les membres du conseil de surveillance qui, par leur investissement et les échanges constructifs tout au long de cette période, nous ont accompagnés dans notre gestion des fonds dans le respect et la transparence, valeurs chères à PERIAL. Je tiens également à remercier les associés pour leur confiance, sans cesse renouvelée au cours de toutes ces années.

Il appartient désormais à Carmen LOPES, votre nouvelle gérante, de porter vos intérêts et nul doute que son expertise et son énergie sauront parfaitement prendre le relais, avec le soutien de toutes les équipes de PERIAL.

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

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Nombre de relocations

 13

Taux de distribution 2015\*

5,21%

\* DVM 2015 estimé. 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

13 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 5 266 m<sup>2</sup> de bureaux.

En détail\*\*\*

**2 relocations significatives parmi les 13 relocations :**

LABEGE (31) - ECONOCOM (2 058 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 154 K€  
NEUILLY (92) Gravier - TERRANAE ( 271 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 147 K€

**1 libération significative parmi les 12 libérations :**

PUTEAUX (92) Wilson - GENEGIS (6 125 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 920 K€

\*\*\* Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 4<sup>ème</sup> trimestre.

	1 <sup>er</sup> trim.2015	2 <sup>e</sup> trim.2015	3 <sup>e</sup> trim.2015	4 <sup>e</sup> trim.2015
<b>Montant HT des loyers encaissés</b>	8 888 018 €	9 215 478 €	9 296 985 €	9 154 501€
<b>Taux d'occupation*</b>	78,46 %	79,16 %	81,60 %	80,17 %

**Taux d'occupation financier moyen annuel 2015 : 79,85%**

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 488 locataires de PF1

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FINAGAZ (ex TOTAL GAZ)	Energie	3,32 %
LEONI WIRING SYSTEMS France	Equipements automobiles	3,03 %
YOPLAIT France	Agroalimentaire	2,15 %
FINEDUC	Formation	1,90 %
CONFORAMA France	Distribution	1,87%

TOP 5 12%

+20 21%

RESTE 67%

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

Top 5	Principaux locataires	Poids
PUTEAUX/Le Wilson	Multi-locataires	5,00 %
PARIS / V. du Temple	Multi-locataires	4,57%
VELIZY / Morane Saulnier	En cours de commercialisation	3,53%
BOULOGNE / Gallieni	Yoplait	2,71%
BOULOGNE / Thiers	Catalina Marketing France	2,61%

TOP 5 18%

+20 32%

RESTE 50%

## ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015

Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
02/10/15	363,00 €	67	419,73 €
09/10/15	361,00 €	412	417,42 €
16/10/15	363,00 €	637	419,73 €
23/10/15	363,00 €	267	419,73 €
30/10/15	365,00 €	1660	422,04 €
06/11/15	363,00 €	380	419,73 €
13/11/15	368,00 €	258	425,51 €
20/11/15	365,00 €	142	422,04 €
27/11/15	368,00 €	292	425,51 €
04/12/15	365,00 €	327	422,04 €
11/12/15	368,00 €	370	425,51 €
18/12/15	367,00 €	709	424,36 €
25/12/15	368,00 €	464	425,51 €
<b>Total</b>		<b>5985</b>	
Parts en suspens		329	

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



13 relocations:  
**5 266 M<sup>2</sup>**

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

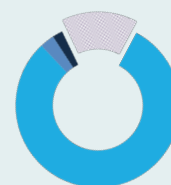


12 libérations:  
**9 732 M<sup>2</sup>**

Total des loyers des libérations:  
**1 577 K€**

### Taux d'occupation financier

**80,17%**



**80,17%** Occupation  
**2,86%** Franchises de loyers  
**2,01%** Locaux indisponibles pour travaux  
**14,96%** Vacances théoriques

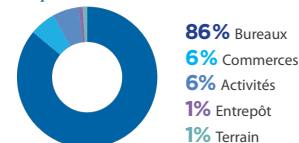
Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 85,04%.

### Nombre de locataires :

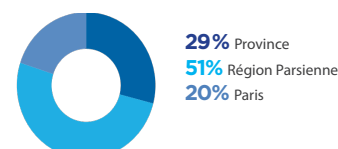
**488**



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



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



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
FONTENAY-LE-FLEURY (78)	76 m <sup>2</sup>	COMMERCE	70 000 €	novembre 2015
ROISSY (95) - Belle-Etoile	179 m <sup>2</sup>	BUREAUX	165 000 €	novembre 2015
ROISSY (95) - Belle-Etoile	163 m <sup>2</sup>	BUREAUX	185 120 €	novembre 2015
ROISSY (95) - Belle-Etoile	580 m <sup>2</sup>	BUREAUX	641 120 €	décembre 2015
MERIGNAC (33) - Kennedy	720 m <sup>2</sup>	BUREAUX	715 000 €	décembre 2015

## CHIFFRES-CLES

	Au 31.12.2014	Au 31.12.2015	Exercice 2015	Exercice 2016 (estimation)	
Capital nominal	176 026 806,00 €	176 026 806,00 €	Valeur de réalisation	496 934 940 €	507 439 949 €
Capitalisation	478 907 962,52 €	489 550 106,02 €	Par part au 01.01	431,93 €	441,06 €
Nombre de parts	1 150 502	1 150 502	Valeur de reconstitution	583 177 372 €	600 435 321 €
Nombre d'associés	14 528	14 377	Par part au 01.01	506,89 €	521,89 €
Prix acquéreur (frais inclus)	416,26 €	425,51 €			

## Dividende / part

	Exercice 2014	Exercice 2015
1er acompte (paiement 27/04/2015)	5,50 €	5,50 €
2e acompte (paiement 27/07/2015)	5,50 €	5,50 €
3e acompte (paiement 26/10/2015)	5,50 €	5,50 €
4e acompte (paiement 25/01/2016) dont revenus financiers	5,50 €	5,00 €* 0,00 €**
<b>Total</b>	<b>22,00 €</b>	<b>21,50 €</b>

\*Après prélèvements sociaux de 15,50% sur les revenus financiers : 5,00 €

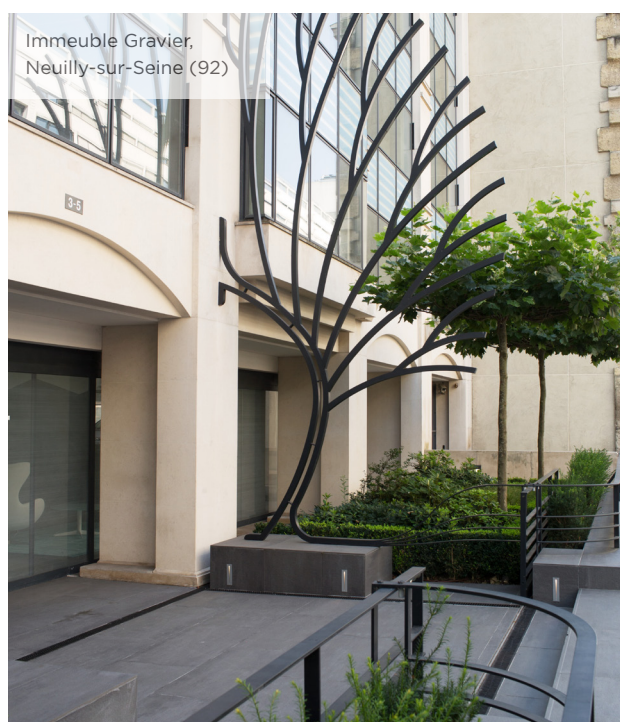
\*\*Après prélèvement obligatoire de 39,50% sur les revenus financiers : 5,00 €

\*\* Montants arrondis.

## CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

3 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de PF1 : ces mandats viennent à expiration avec la prochaine Assemblée Générale annuelle. Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 29 février 2016. Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer ses nom, prénom, date et lieu de naissance, et faire état de ses références professionnelles ainsi que de son activité au cours des 5 dernières années.

Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'Assemblée Générale.



L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information de PFI.

## 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 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 **775 696 446** | 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** |

