

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PF1 N°2016-04 - 4^e Trimestre 2016 - Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2016



Les tendances constatées ces dernières années se sont confirmées en 2016 : un afflux de collecte record vers l'immobilier tertiaire et une situation locative toujours défavorable aux propriétaires

d'immeubles de bureaux. Cette situation impacte la distribution et nous a conduit à la diminuer. C'est le choix prudent d'une gestion responsable au début d'une année 2017 incertaine tant au niveau politique qu'économique. PERIAL AM restera attentif aux évolutions du marché pour ajuster à la hausse sa politique de distribution si la situation évolue favorablement au cours de l'année.

L'amélioration des taux d'occupation et l'optimisation des parcs immobiliers de vos SCPI sont déjà des signaux favorables et les prémices de reprise économique nous permettent d'être confiants. Nos stratégies de gestion sont claires avec pour chaque SCPI un positionnement bien identifié et nos équipes ont été renforcées. Prudence et anticipation guideront notre action tout au long de l'année.

Au nom des équipes de PERIAL, je vous présente mes meilleurs vœux pour l'année 2017.

Eric COSSERAT

Président de PERIAL

Nomination :

Jean PITOIS devient Directeur du Développement de PERIAL Asset Management



Jean Pitois a rejoint le groupe PERIAL au mois de décembre 2016 pour occuper la fonction de Directeur du Développement de PERIAL Asset Management. Ancien consultant chez Deloitte &

Touché Finance Conseil, ce diplômé de l'ESC Dijon a dirigé de 1997 à 2003 les ventes institutionnelles en France de Dexia Asset Management, avant de prendre la direction Clientèle Institutionnelle d'Axa Investment Manager. Jean Pitois prend la responsabilité des équipes commerciales et du service clients de PERIAL Asset Management. Il sera membre du Comité de Direction et du Directoire de PERIAL.

LE MOT DU GÉRANT

“ Inscrire le patrimoine de PF1 dans un tissu économique porteur ”



Le 20 décembre dernier, les équipes de PERIAL Asset Management effectuaient leur troisième et dernière acquisition en 2016 pour le compte de la SCPI PF1, pour un montant de 11 millions d'euros. Avec plus de 46 millions d'euros investis en 2016, dont une partie financée avec l'aide d'un crédit, nous avons respecté notre engagement d'utiliser l'ensemble de la trésorerie disponible, et d'avoir recours à l'effet de levier. Cette stratégie de réemploi rapide des cessions et de recours au crédit sera maintenue pour l'année 2017. Plusieurs cessions sont à ce titre déjà engagées pour le premier semestre 2017, et plusieurs opportunités d'investissement sont aujourd'hui à l'étude.

Au 31 décembre 2016, le Taux d'Occupation Financier du patrimoine de PF1 est en hausse pour le troisième trimestre consécutif, à 81,32%. Grâce au travail de cessions et de relocations effectué, le stock des locaux vacants de votre SCPI a diminué lors de ce quatrième trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2016, le Taux d'Occupation Financier moyen reste stable par rapport à celui de la fin 2015.

Compte tenu de l'atterrissage du résultat 2016 de votre SCPI, nous fixons aujourd'hui le versement du quatrième acompte à 5€ par part, soit 20€ par part de dividende au titre de l'année 2016. Un nouveau plan comptable des SCPI applicable dès l'année 2017, couplé à un contexte politique et économique incertain nous incitent à être prudents dans notre stratégie. Les enjeux locatifs auxquels sera confrontée votre SCPI nous conduisent donc à être attentifs et à fixer une fourchette de dividende comprise entre 18,80 € et 21 € par part.

Les équipes de PERIAL souhaitent néanmoins rouvrir le capital de votre SCPI à court terme, pour être en capacité d'investir dans de nouveaux immeubles et redynamiser le patrimoine. En 2017, nous souhaitons ainsi continuer d'inscrire le patrimoine de votre SCPI dans le tissu économique dense de PME-PMI, de grandes entreprises et de start-ups de la région parisienne, et profiter ainsi du large éventail d'activité observé en Ile-de-France.

Yann Guivarc'h

Directeur Général de PERIAL Asset Management

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de distribution 2016*

4,76%

Nombre de relocations

14

* DVM 2016. 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.

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

Votre SCPI a acquis 1 immeuble ce trimestre.



CERGY-PONTOISE (95), rue des Chauffours

CERGY (95), CAP CERGY

CARTE D'IDENTITÉ

Date d'acquisition 20 décembre 2016

Chiffres clés

Prix d'acquisition : **11 326 131 €**

Rendement Net : **7,80%**

Description

Immeuble acquis en indivision

Bureaux

Surface : **6 283 m²**

VENTES DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
LABEGE (31) - BUROPARC	130 m ²	BUREAUX	114 415 €	10/11/2016
LABEGE (31) - BUROPARC	109 m ²	BUREAUX	88 000 €	10/10/2016
LABEGE (31) - BUROPARC	128 m ²	BUREAUX	86 000 €	28/10/2016
LABEGE (31) - BUROPARC	125 m ²	BUREAUX	94 657 €	15/12/2016
LABEGE (31) - BUROPARC	54 m ² v	BUREAUX	42 200 €	20/12/2016
TOULOUSE (31)- BUROPOLIS	40 m ²	BUREAUX	31 591 €	19/10/2016
AIX LES MILLES (13) - WAGNER	298 m ²	BUREAUX	404 490 €	16/12/2016

CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2015	Au 31/12/2016		Exercice 2016	Exercice 2017 (estimation)
Capital nominal	176 026 806,00 €	176 026 806,00 €	Valeur de réalisation (actif net)	507 629 376 €	505 771 818 €
Capitalisation	489 550 106,02 €	490 884 688,34 €	Par part au 01/01	441,22 €	439,61 €
Nombre de parts	1 150 502	1 150 502	Valeur de reconstitution	600 643 918 €	599 800 910 €
Nombre d'associés	14 377	14 266	Par part au 01/01	522,07 €	521,34 €
Prix acquéreur (frais inclus)	425,51 €	426,67 €			

Dividende / part

	Exercice 2015	Exercice 2016
1er acompte (paiement 25/04/2016) dont revenus financiers	5,50 €	5,00 €* 0,00 €**
2e acompte (paiement 25/07/2016) dont revenus financiers	5,50 €	5,00 €* 0,00 €**
3e acompte (paiement 25/10/2016) dont revenus financiers	5,50 €	5,00 €* 0,00 €**
4e acompte (paiement 25/01/2017) dont revenus financiers	5,00 €	5,00 €* 0,00 €**
Total	21,50 €	20,00 €

*Après prélèvements sociaux de 15,50% sur le 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 1er mars 2017. 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.

LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

En détail***

2 relocations significatives parmi les 14 relocations :

LYON (69) Le Challenge - BIOMNIS - (1 391 m²) pour un loyer annuel de 193 K€
ARCUEIL (92) 8 mai 1945 - CITILOG - (747 m²) pour un loyer annuel de 135 K€

2 libérations significatives parmi les 5 libérations :

PARIS (75) Pergolèse - ETBS ELOI PERNET - (140 m²)
MARCO EN BAROEUL (59) Parc de la Marque - BOUYGUES - (231 m²)

*** Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 4e trimestre.

	1 ^{er} trim.2016	2 ^e trim.2016	3 ^e trim.2016	4 ^e trim.2016
Montant HT des loyers encaissés	8 722 577 €	9 546 892 €	8 880 402 €	9 074 231 €
Taux d'occupation*	78,32%	80,17%	80,20%	81,32%

Taux d'occupation financier moyen annuel 2016 : 79,98%

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

Les 5 principaux locataires parmi les 473 locataires de PF1

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FINAGAZ (ex TOTAL GAZ)	Energie	3,36%
LEONI WIRING SYSTEMS France	Equipements automobiles	3,06%
YOPLAIT France	Agroalimentaire	2,18%
HAIER	Fabrication électroménager	2,05%
CONFORAMA FRANCE	Meubles et accessoires	1,89%

TOP 5 : 13%
+20 : 20%
RESTE : 67%

Les 5 principaux immeubles parmi les 122 immeubles possédés par PF1

Top 5	Principaux locataires	Poids
PARIS (75) / V. du Temple	Multi-locataires	5,07%
PUTEAUX (92) / Le Wilson	Multi-locataires	4,86%
VELIZY (78) / Morane Saulnier	En cours de commercialisation	3,16%
NEUILLY (92) / Gravières	Multi-locataires	2,98%
BOULOGNE (92) / Thiers	Multi-locataires	2,75%

TOP 5 19%
+20 : 37%
RESTE : 44%

ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 3^E TRIMESTRE 2016

Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
07/10/2016	364,00	247	420,89
14/10/2016	363,00	546	419,73
21/10/2016	363,00	532	419,73
28/10/2016	363,00	227	419,73
04/11/2016	363,00	593	419,73
11/11/2016	363,00	717	419,73
18/11/2016	363,00	208	419,73
25/11/2016	363,00	453	419,73
02/12/2016	360,00	302	416,26
09/12/2016	363,00	415	419,73
16/12/2016	367,00	1416	424,36
23/12/2016	368,00	206	425,51
30/12/2016	369,00	606	426,67
Total		6 468	
Parts en suspens		111	

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



14 relocations:
6 070 M²

Total des loyers des relocations:
746 K€

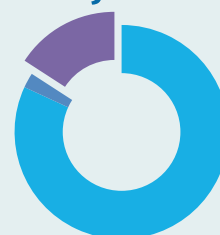


5 libérations:
840 M²

Total des loyers des libérations:
141 K€

Taux d'occupation financier

81,32%



81,32% Occupation
1,96% Franchises de loyers
16,72% Vacance réelle

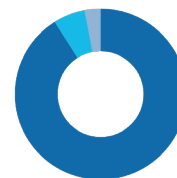
Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 83,28%.

Nombre de locataires :

473

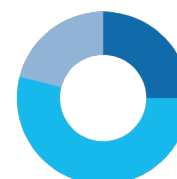


Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



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

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^{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

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 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.