PERIAL
ASSET MANAGEMENT

Bulletin *Pf1*

Cap sur le Grand Paris

3e trimestre 2017

Octobre 2017

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE *PF1* N°2017-03 - 3e Trimestre 2017 - Période analysée du 1er juillet au 30 septembre 2017

La période de rentrée est riche en événements concernant vos investissements. L'approche politique du gouvernement, qui assimile hâtivement les placements en épargne immobilière à une rente déconnectée de l'économie réelle, est injuste et fausse. Vos SCPI, qui vous procurent un revenu complémentaire pour votre retraite actuelle ou future, contribuent à financer les besoins immobiliers en pleine mutation des entreprises et donc à leur compétitivité.

Si l'immobilier ne faisait pas partie de l'économie réelle, comment financer la transition énergétique et réduire la consommation des immeubles qui impactent le réchauffement climatique ? Comment contribuer à la réussite du Grand Paris, projet d'aménagement du territoire essentiel pour que Paris et la France puissent jouer un rôle majeur dans l'économie mondiale ?

Le 2 octobre dernier PERIAL Asset Management a rouvert le capital de la PF1. Déjà à 78% francilienne, PF1 met le cap sur le Grand Paris et prévoit d'investir sa collecte dans les zones à fort potentiel de développement pour bénéficier de la formidable dynamique de ce projet. Nous poursuivons par ailleurs notre ouverture vers l'Europe, avec une nouvelle acquisition en Allemagne, pour PFO, dans une résidence sénior, ainsi qu'une première acquisition à Milan, pour le compte de PFO_2, où nous avons acquis le siège italien du groupe PSA (Peugeot, Citroën, DS, Vauxhall et Opel).

Quels que soient les obstacles ou les appréciations injustifiées de nos dirigeants politiques, nous continuerons à développer et à défendre les SCPI avec un seul objectif : optimiser vos intérêts.

ERIC COSSERAT
Président de PERIAL

LE MOT DU GÉRANT

"PF1 commence une nouvelle page !"

Le 2 octobre, PF1 a rouvert son capital avec une identité nouvelle et un programme d'investissement focalisé sur Paris et sa région. PF1 met le cap sur le Grand Paris pour devenir la première SCPI spécialisée sur cette zone économique en forte croissance.
Grâce au projet du Grand Paris le réseau de transport en commun francilien va se densifier et relier de nouveaux territoires. Ces nouvelles infrastructures vont renforcer la dynamique économique de l'Ile-de-France, et créer de nouvelles offres immobilières.

Grâce à la réouverture de son capital, PF1 pourra procéder à de nouveaux investissements et profiter des opportunités offertes par le Grand Paris.

Début juillet, la SCPI PF1 a déjà amorcé sa nouvelle stratégie d'allocation d'actifs avec l'acquisition d'Yvoire, un immeuble de bureau localisé dans le 19ème arrondissement de Paris.
Le prix, représentant un montant de 26 millions d'euros, a été financé à 100% par un emprunt bancaire.
Le volume des investissements sous-exclusivité s'élève à plus de 19 millions d'euros, répartis sur deux actifs, l'un situé à Fontenay-sous-Bois, l'autre à Bagnolet. Les acquisitions devraient être signées d'ici la fin de l'année, et permettront de placer la collecte perçue après la réouverture de PF1.

Sur le plan de la gestion locative, l'équipe de gestion PERIAL poursuit une bonne dynamique grâce au travail effectué sur le patrimoine existant. A Vélizy, l'intégralité des 7 000 m² de l'immeuble Hélis a été louée à la société SIEMENS, avec un engagement ferme de 6 ans.
A Puteaux, l'intégralité des 12 000 m² vacants dans The Curve ont été loués à effet du 1er octobre 2017. Cet immeuble sera vendu à son principal occupant à la fin du 1er semestre 2018.
L'impact de ces deux locations sera visible dès le 4ème trimestre de l'année 2017.

Le Taux d'Occupation Financier est en hausse au troisième trimestre avec 81,81% contre 79,96% au deuxième trimestre.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, nous augmentons le montant du versement du 3ème acompte de dividende à hauteur de 5€ par part.

YANN GUIVARC'H
Directeur Général de PERIAL Asset Management

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

*Taux de distribution 2016**

4,76%

Nombre de relocations

8

*** 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.

LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

En détail

1 relocation significative parmi les 8 relocations :
IVRY (94) Grandcoing - FINEDUC - (2 092 m2) pour un loyer annuel de 250 K€

1 libération significative parmi les 7 libérations :
NANTES (44) Acropole - BPI - (343 m2) pour un loyer annuel de 51 K€

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

	4e trim.2016	1er trim.2017	2e trim.2017	3e trim. 2017
Montant HT des loyers encaissés	9 074 231 €	8 060 823 €	8 784 700 €	8 488 426 €
Taux d'occupation*	81,32%	77,39%	79,96%	81,81%

***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	3,03%
YOPLAIT France	Agroalimentaire	2,14%
HAIER	Fabrication électroménager	2,03%
POLE EMPLOI -GSSI	Services	1,63%
JOUVE	Services numériques et d'impression	1,44%

TOP 5 10% | +20 20% | RESTE 70%

Les 5 principaux immeubles parmi les 121 immeubles possédés par PF1

Top 5	Principaux locataires	Poids
PARIS / V. DU TEMPLE (75)	Multi-locataires	4,89%
PUTEAUX/THE CURVE (92)	Multi-locataires	4,69%
PARIS/YVOIRE (75)	Multi-locataires	4,16%
VELIZY / Morane Saulnier (78)	En cours de commercialisation	3,05%
NEUILLY - GRAVIERS (92)	Multi-locataires	2,88%

TOP 5 20% | +20 37% | RESTE 43%

ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 3e TRIMESTRE 2017

Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
07/07/2017	372,00 €	297	430,14 €
14/07/2017	371,00 €	452	428,98 €
21/07/2017	371,00 €	723	428,98 €
28/07/2017	370,00 €	441	427,83 €
04/08/2017	371,00 €	481	428,98 €
11/08/2017	371,00 €	669	428,98 €
18/08/2017	371,00 €	20	428,98 €
25/08/2017	371,00 €	50	428,98 €
01/09/2017	371,00 €	423	428,98 €
08/09/2017	371,00 €	502	428,98 €
15/09/2017	371,00 €	421	428,98 €
22/09/2017	372,00 €	248	430,14 €
29/09/2017	Fermeture du marché secondaire (réouverture en capital variable)		
Total		4 727	
Parts en suspens		**0**	

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

8 relocations :
3 505 M²

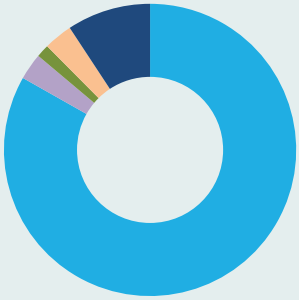
Total des loyers des relocations :
437 K€

7 libérations :
1 283 M²

Total des loyers des libérations :
180 K€

Taux d'occupation financier

81.81%

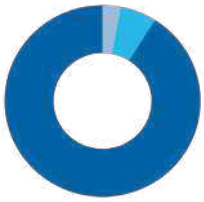


89.98% *Taux d'Occupation réelle*
3,18% *Franchises de loyer*
1.54% *Arbitrages*
3.44% *Travaux*
10.02% *Vacance Réelle*

Nombre de locataires :

483

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



92% *Bureaux*
5% *Commerces*
3% *Activités*

Répartition géographique (en valeur d'expertise)

20% *Paris*
57% *Région Parsienne*
23% *Régions*

Pour toujours plus d'information
www.perial.com

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition	Date
PARIS (75) - Yvoire	5 487 m²	BUREAUX	25 872 021 €	11/07/2017

VENTES DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
VILLENEUVE D'ASCQ (59) / La Cousinière	2 456 m²	COMMERCES ET BUREAUX	3 000 000 €	22/09/2017

CHIFFRES-CLES

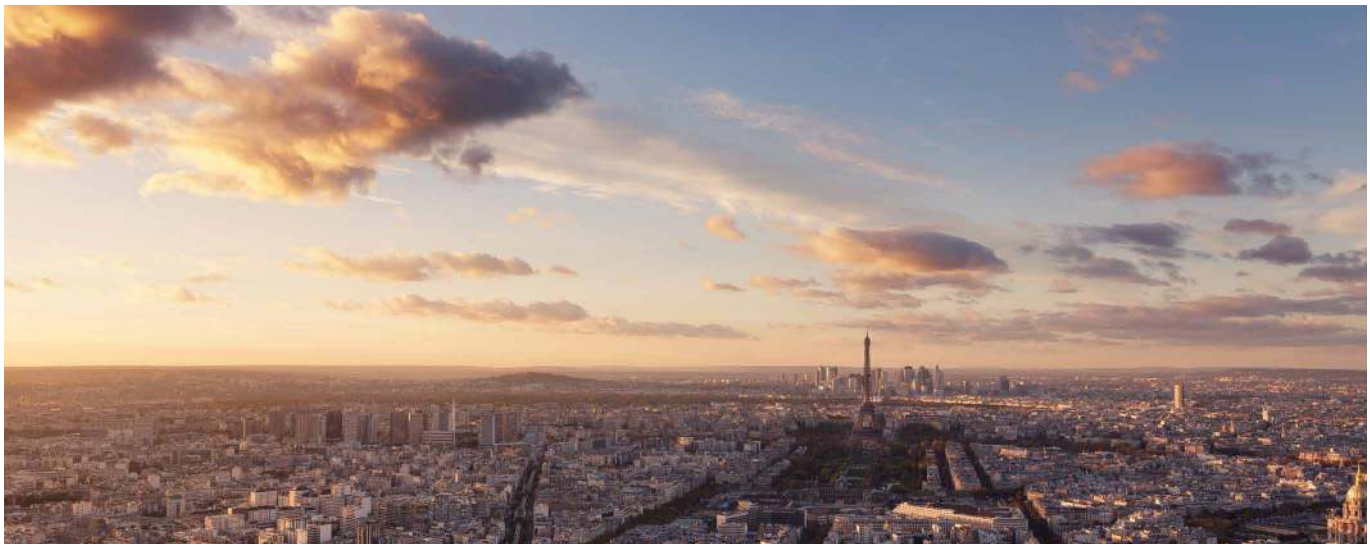
	Au 30/06/2017	Au 30/09/2017
Capital nominal	176 026 806,00 €	176 026 806,00 €
Capitalisation	493 542 347,96 €	494 876 930,28 €
Nombre de parts	1 150 502	1 150 502
Nombre d'associés	14 222	14 196
Prix acquéreur (frais inclus)	428,98 €	430,14 €

	Exercice 2016	Exercice 2017
Valeur de réalisation (actif net)	507 629 375,65 €	503 653 415 €
Par part au 01/01	441,22 €	437,77 €
Valeur de reconstitution	600 643 917,99 €	598 586 205 €
Par part au 01/01	522,07 €	520,28 €

ÉVÈNEMENT - Réouverture de PF1

NOTRE STRATÉGIE : PF1 MET LE CAP SUR LE GRAND PARIS

Le projet du Grand Paris doit permettre à PERIAL Asset Management d'opérer des investissements pour inscrire la SCPI PF1 dans une dynamique porteuse de projets immobiliers d'envergure.
Cette évolution de la stratégie de PF1 est naturelle pour une SCPI centrée depuis sa création, il y a un demi siècle, sur la capitale et sa région.
PERIAL est déjà acteur du Grand Paris. Avec plus de 75% de son patrimoine investi dans la zone et les futures zones du Grand Paris, PF1 est en avance par rapport à la concurrence.



ZOOM sur le Grand Paris

Le Grand Paris est le projet d'aménagement du territoire du siècle. Il mobilise un investissement sans précédent de 29 Mds€ sur 15 ans.
Le projet du Grand Paris est structuré autour du développement de 7 grands pôles de compétitivité, répartis dans toute l'Ile-de-France, reliés entre eux par un nouveau réseau de transports publics, le Grand Paris Express.
Le projet du Grand Paris mobilise et rassemble de très nombreux acteurs institutionnels comme l'Etat, la Région, les Collectivités Territoriales et Paris Métropole, mais aussi socio-économiques avec la Chambre de Commerce, l'ARD et des transports : STIF, RATP, SNCF, RFF, ADP, GART...

Les équipes de PERIAL Asset Management portent aujourd'hui la conviction que la réouverture du capital de PF1 va lui permettre de s'inscrire dans la formidable dynamique immobilière et économique du Grand Paris, au bénéfice de ses associés.

Plus d'informations
http://pf1.perial.fr/

Le Grand Paris en chiffres

6 millions de m2 de bureaux et d'immeubles d'activité créés d'ici 2025

10% du parc immobilier d'Ile-de-France renouvelé d'ici 2025

200 km de ligne de métro automatique
4 nouvelles lignes

72 gares dont **68** nouvelles gares

2 millions de visiteurs / jours

800 000 emplois supplémentaires (pour 4 200 000 emplois en Ile-de-France au 4T 2016)

SOUSCRIPTION

NOUVEAUTÉ

Conditions

Prix de souscription d'une part	469,00 €
Nominal	153,00 €
Prime d'émission	316,00 €
Minimum pour la première souscription	10 parts
Date d'ouverture de souscription au public	2 octobre 2017
Valeur de retrait	424,45 €

Le prix de souscription est fixé par la Société de Gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre + / - 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

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 €**	5,00 €* 0,00 €**
4e acompte (paiement 25/01) dont revenus financiers	5,00 €* 0,00 €**	-
Total	**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.

NOUVEAUTÉ

L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information de PF1

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Le paiement de la souscription s'effectuera au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission. L'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du sixième mois suivant la signature du bulletin de souscription et le paiement de l'intégralité du prix de souscription. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les retraits lorsque la SOCIETE a atteint son capital social statutaire.

CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

Ces demandes sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes en vigueur.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.
En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue.
Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :
1. si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits, il y a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

2. si les demandes de retrait ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois, le remboursement, ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

3. Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la société de gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la SOCIETE n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées.

4. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RGAMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RGAMF et aux dispositions de l'article 12 des statuts de la SOCIETE.

5. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa 3 ci-dessus, consiste, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, pour la société de gestion à proposer à l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE la cession totale ou partielle du patrimoine.

CESSION DIRECTE

Les associés peuvent céder leurs parts à d'autres associés ou à des tiers. Toute cession à un acquéreur qui n'est pas associé peut être soumise à l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément. Il n'est pas dans l'intention de la société de gestion de refuser cet agrément, sauf circonstances exceptionnelles.

Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. Le cessionnaire bénéficie des droits à acomptes sur dividende à cette même date.

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 €, TVA en sus, (actuellement 91,20 € TTC) et sur présentation :
- d'un acte ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom, date et lieu de naissance, l'adresse du bénéficiaire, le nombre et les numéros des parts transférées, ainsi que, s'il y a lieu, les certificats de propriété nominatifs.
- 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 (formulaire destiné aux cessions non constatées par un acte).

Les cessions se faisant «coupon attaché», le vendeur perd ses droits à l'acompte sur dividende du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre.
Après réalisation des formalités de transfert, la société de gestion adresse au cessionnaire une attestation de propriété de ses parts.

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.