

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE *PF1* N°2016-02 - 2^e Trimestre 2016 - Période analysée du 1^{er} avril au 30 juin 2016



Les Assemblées Générales se sont bien déroulées. En votant l'ensemble des résolutions à une large majorité vous nous témoignez toute votre confiance, et nous vous en remercions.

Dans un monde turbulent, le groupe PERIAL reste animé par une philosophie qui lui a

permis de traverser et d'amortir les fluctuations économiques qui se sont présentées depuis 50 ans. Parce que nous veillons à leur diversification géographique et économique, les produits d'épargne que nous gérons pour vous sont sains et solides. Ils offrent des rendements avoisinant les 5% quand la plupart des produits de placement se situent à des taux très inférieurs. Si le BREXIT fragilise aujourd'hui l'économie britannique, la croissance attendue en France reste évaluée à 1,4 % et devrait avoir un impact positif sur le marché locatif. En portant une attention particulière au rendement de nos acquisitions et en continuant d'optimiser le patrimoine de vos SCPI, PERIAL continue de gérer vos actifs avec responsabilité.

Sachez également que nous accueillons Yann Guivarc'h qui prend la direction de PERIAL Asset Management. Yann a pour mission de poursuivre la valorisation de vos SCPI.

Je vous souhaite des vacances sereines au nom de PERIAL.

Eric COSSERAT

Président de PERIAL

L'événement du trimestre :

Yann Guivarc'h prend la direction de PERIAL Asset Management



Au début du mois de juin, Yann Guivarc'h a rejoint le groupe PERIAL en tant que Directeur Général de PERIAL Asset Management.

Fort d'une expérience de plus de 20 ans dans l'industrie immobilière, cet expert s'est forgé une solide expérience dans les métiers clés de la

chaîne de valeur : investissement, asset et property management. Son parcours s'est fait au sein de groupes français et de dimensions internationales comme le Groupe Gecina, Westbrook Partners, General Electric, DTZ Investors, ou encore La Française Real Estate Partners. Yann Guivarc'h sera membre du Directoire de PERIAL.

LE MOT DU GÉRANT

“Un recours à l'effet de levier”

Au cours de ce trimestre, PF1 a poursuivi le travail de consolidation et de renouvellement de son patrimoine, grâce à de nouvelles acquisitions et cessions, ainsi que de nombreuses relocations.

PF1 a notamment acté lors de ce trimestre une acquisition à Boulogne Billancourt (92), route de la Reine, à proximité immédiate de la Porte de Saint-Cloud. Cette acquisition, de plus de 12 millions d'euros, a été principalement financée à l'aide d'un crédit négocié auprès d'une banque franco-allemande. Votre SCPI profite ainsi de conditions financières avantageuses et de taux d'intérêts extrêmement bas, pour faire jouer l'effet de levier et accentuer la rentabilité de cette acquisition.

Au total, près de 35 millions d'euros ont été investis depuis le début de l'année sur PF1, ce qui est de nature à renouveler et dynamiser le patrimoine de la SCPI.

En plus du recours ponctuel au crédit, ces nouvelles acquisitions ont été financées grâce à la cession de plusieurs actifs, vacants ou requérant des travaux à terme. Ce travail d'arbitrage s'applique donc majoritairement à des immeubles qui pesaient sur le Taux d'Occupation Financier et sur la performance du fonds. Plus de 3,8 millions d'euros de cessions ont ainsi été signés lors de ce trimestre, et près de 8 millions d'euros depuis le début de l'année.

Le volume de relocations au cours du second trimestre 2016 représente un loyer annuel HT de 658 000 €, contre 542 000 € de loyer annuel HT pour les locaux devenus vacants. Le solde locatif de ce trimestre est donc positif et se traduit par une hausse du Taux d'Occupation Financier par rapport au 1^{er} trimestre 2016 (80,17 % contre 78,32 %).

Avec l'ensemble de ces actions, la Société de Gestion poursuit son engagement et sa stratégie pour œuvrer à la redynamisation progressive de PF1, et tenir ainsi ses objectifs de distribution.

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

*Taux de distribution 2015**

5,21 %

Nombre de relocations

 **25**

* **DVM 2015.** 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

25 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 5650 m² de bureaux.

En détail***

2 relocations significatives parmi les 25 réalisées au 2nd trimestre :

ARCUEIL (94) - ENSTO (422 m²) pour un loyer annuel de 77 K€

IVRY (94) - TURTLE (757 m²) pour un loyer annuel de 68 K€

1 libération significative parmi les 12 réalisées au 2nd trimestre :

RENNES (35) - UEB (855 m²) pour un loyer annuel de 137 K€

*** Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 2er trimestre.

	3° trim.2015	4° trim.2015	1° trim.2016	2° trim.2016
Montant HT des loyers encaissés	9 296 985 €	9 154 501 €	8 722 577 €	9 546 892 €
Taux d'occupation*	81,60 %	80,17 %	78,32 %	80,17 %

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

Les 5 principaux locataires parmi les 494 locataires de PF1

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FINAGAZ (ex TOTAL GAZ)	Energie	3,18 %
LEONI WIRING SYSTEMS France	Equipements automobiles	2,90 %
YOPLAIT France	Agroalimentaire	2,05%
HAIER	Fabrication électroménager	1,94 %
FINEDUC	Formation	1,82%

TOP 5 12%

+20 21%

RESTE 67%

Les 5 principaux immeubles parmi les 128 immeubles possédés par PF1

Top 5	Principaux locataires	Poids
PARIS (75) / V. du Temple	Multi-locataires	4,69 %
PUTEAUX (92) / Le Wilson	Multi-locataires	4,67%
VELIZY (78) / Morane Saulnier	En cours de commercialisation	3,27%
NEUILLY (92) / Gravières	Multi-locataires	2,85%
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78) / Le Léoni	LEONI WIRING SYSTEMS France	2,62%

TOP 5 18%

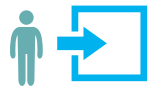
+20 35%

RESTE 47%

ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 2nd TRIMESTRE 2016

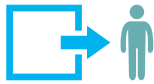
Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
01/04/2016	363,00	217	419,73
08/04/2016	362,00	153	418,58
15/04/2016	363,00	675	419,73
22/04/2016	363,00	472	419,73
29/04/2016	362,00	553	418,58
06/05/2016	362,00	154	418,58
13/05/2016	360,00	407	416,26
20/05/2016	359,00	96	415,11
27/05/2016	359,00	36	415,11
03/06/2016	362,00	1409	418,58
10/06/2016	359,00	193	415,11
17/06/2016	361,00	695	417,42
24/06/2016	361,00	496	417,42
Total		5 556	
Parts en suspens		2 296	

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



25 relocations :
5650 M²

Total des loyers des relocations :
658 K€

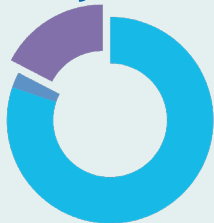


12 libérations :
4740 M²

Total des loyers des libérations :
542 K€

Taux d'occupation financier

80,17 %



80,17% Occupation
2,44% Franchises de loyers
17,39% Vacance théorique

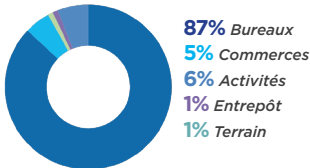
Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 82,61%.

Nombre de locataires :

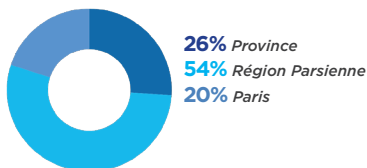
494



Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



Répartition géographique (en valeur d'expertise)



Pour toujours plus d'information
www.perial.com

RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle s'est tenue le 21 juin 2016. Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-après :

Résolutions

Résolutions	Voix	%
Résolution 1	449 745	96,82 %
Résolution 2	453 576	97,64 %
Résolution 3	452 685	97,45 %
Résolution 4	444 435	95,69 %
Résolution 6	456 036	98,17 %

Résolution n°5 – Election des membres du Conseil de surveillance :
Ont été élus les 3 candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

Noms	Voix	Résultats
M. Jacques BARDIN	225 951	RÉÉLU
M. Damien VANHOUTTE	224 773	RÉÉLU
M. Jean PITOIS	209 467	RÉÉLU

A l'issue de l'assemblée, les membres du Conseil de surveillance ont élu :
. en qualité de Président : Monsieur Jean PITOIS
. en qualité de Vice-Présidente : Madame Dany PONTABRY



Retrouvez le détail des résolutions votées dans votre espace personnel sur notre site Internet www.perial.com

ACQUISITIONS

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
BOULOGNE (92) Route de la Reine	2 221 m²	BUREAUX	12 466 514 €	Mai 2016
ELANCOURT (78) Buroplus	1 600 m²	BUREAUX	2 920 000 €	Juin 2016

VENTES

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
TOULOUSE (31) Perisud	3 338 m²	BUREAUX	2 550 000 €	Mai 2016
NICE (06) Burosud	744 m²	BUREAUX	1 145 000 €	Mai 2016
ROISSY (95) Belle Etoile	179 m²	BUREAUX	182 375 €	Juin 2016

CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2015	Au 30/06/2016		Exercice 2015	Exercice 2016
Capital nominal	176 026 806,00 €	176 026 806,00 €	Valeur de réalisation (actif net)	496 934 940 €	507 629 376 €
Capitalisation	489 550 106,02 €	480 242 544,84 €	Par part au 01/01	431,93 €	441,22 €
Nombre de parts	1 150 502	1 150 502	Valeur de reconstitution	583 177 372 €	600 643 918 €
Nombre d'associés	14 377	14 319	Par part au 01/01	506,89 €	522,07 €
Prix acquéreur (frais inclus)	425,51 €	417,42€			

Dividende / part

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

*Après prélèvements sociaux de 15,50% sur le sur les revenus financiers : 5,00 €
*Après prélèvement obligatoire de 24% sur les revenus financiers : 5,00 €
** Montants arrondis.

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

formulaire 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 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.