



Eric Cosserat  
Président  
du Directoire

C'est avec une nouvelle formule de Côté Patrimoine et des bulletins trimestriels que nous inaugurons cette nouvelle année.

Vous y trouverez notamment les nouveaux indicateurs de performance qui seront en vigueur cette année. Partagés par tous les acteurs, ils assureront une plus grande transparence des SCPI qui ont encore connu un vif succès. Succès également pour PERIAL puisque vous avez été toujours plus nombreux en 2012 à souscrire à nos SCPI et nombreux à privilégier l'acquisition en démembrement, formule patrimoniale et fiscale avantageuse dont PERIAL s'est fait une spécialité depuis plus de 20 ans.

2013 sera sans doute marquée par une économie atone et alourdie par une fiscalité excessive dont les effets sont déjà perceptibles dans les loyers. Cependant, avec des performances élevées comparées aux autres produits d'épargne et à la solidité du sous-jacent, les SCPI continueront d'être attractives.

En dépit d'un environnement agité, nous garderons le cap pour assurer la résistance de vos placements.

Toutes les équipes de PERIAL vous souhaitent une belle année 2013.

## PERIAL, SPÉCIALISTE DE L'IMMOBILIER DURABLE

- Un acteur engagé
- Une gestion responsable
- Une présence sur toute la chaîne de valeur de l'immobilier

### À LA UNE...

## PERIAL REJOINT L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DURABLE

En rejoignant, dès 2012, l'Observatoire de l'Immobilier Durable, le groupe PERIAL confirme son positionnement de « pure player » immobilier, engagé dans la prise en compte du développement durable pour l'ensemble de ses activités et avec la volonté de voir émerger des indicateurs de référence permettant une comparaison fiable des performances environnementales des différents fonds immobiliers.

« L'établissement annuel de la cartographie environnementale du patrimoine détenu par la SCPI PFO<sub>2</sub> depuis sa création, la réalisation systématique d'analyse



environnementale pré-acquisition, la campagne d'audit énergétique réalisée depuis 2009, mais surtout le souci du groupe PERIAL de travailler sur cette thématique en toute transparence en fait pour notre association plus qu'un simple contributeur. »  
Lois MOULAS Président de l'OID.

...lire la suite en page 3

### INTERVIEW

Arnaud Dewachter, Délégué Général de l'ASPIM

## NOUVEAUX INDICATEURS DE PERFORMANCE

Vous le remarquerez dès les prochains Bulletins trimestriels de PF1, PFO ou PFO<sub>2</sub> (ainsi que dans les rapports annuels), certains indicateurs de performance des SCPI ont évolué et d'autres ont été créés...

...lire la suite en page 2

### ZOOM SUR...

## LES NOUVELLES DISPOSITIONS FISCALES...

Compte tenu du contexte économique, un alourdissement de la fiscalité était à prévoir, notamment sur le patrimoine. Les principales dispositions de la loi de finances pour 2012 et de la 3<sup>ème</sup> loi de finances rectificative pour 2012 le confirment...

...lire la suite en page 3

### LE CHIFFRE

256 MILLIONS

EN EUROS, C'EST LE MONTANT DE LA COLLECTE DE NOTRE SCPI PFO<sub>2</sub> POUR L'ANNÉE 2012.

POUR RAPPEL, LE MONTANT DE LA COLLECTE EN 2011 ÉTAIT DE 219,7 M€.



Arnaud Dewachter  
Délégué Général de l'Association des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)

## NOUVEAUX INDICATEURS DE PERFORMANCE

Arnaud Dewachter, Délégué Général de l'Association des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)

Pour mieux comprendre les raisons et les conséquences de l'évolution des indicateurs de performance, nous avons posé nos questions à Arnaud Dewachter, Délégué Général de l'Association des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), à laquelle PERIAL adhère.

### **Côté Patrimoine : Pourquoi de nouveaux indicateurs ?**

**Arnaud Dewachter :** Les raisons sont très simples mais essentielles : offrir plus de transparence et de lisibilité dans les méthodes de calcul.

En effet, jusqu'à très récemment, il existait des différences de méthode de calcul entre les sociétés de gestion. La mise en place de ces nouveaux indicateurs donne donc naissance à une méthode de calcul unique, partagée par tous les acteurs des SCPI, et validée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Nos travaux nous ont orientés vers des indicateurs tels que le taux d'occupation financier (TOF) ou le taux de rendement interne (TRI), qui ne sont pas purement financiers, mais qui prennent aussi en compte les spécificités des SCPI.

### **C. P. : Concrètement, qu'est-ce que cela va changer pour les associés, actuels ou futurs ?**

**A. D. :** Le principal changement, pour les associés ou les futurs souscripteurs, est l'assurance de savoir que les sociétés de gestion utilisent désormais une seule et même méthode de calcul. C'est le gage d'une transparence accrue, et donc d'une comparaison plus facile entre les différentes SCPI du marché.

Ensuite, la part non-récurrente des revenus, tels que les plus-values lors des ventes d'immeubles ou l'utilisation du report à nouveau, sera identifiée dans les calculs de performance. Cela constitue une indication pertinente supplémentaire sur la santé financière du fonds dans lequel on investit ou on projette de le faire.

### **LES NOUVEAUX INDICATEURS**

**Taux d'occupation financier (TOF) / fréquence trimestrielle :** Cet indicateur est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il correspond à la division : (1) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (2) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

**Taux de rentabilité interne (TRI) / fréquence annuelle :** Exprimé sur plusieurs périodes (5, 10, 15, 20 ans et depuis l'origine), le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

**Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) / fréquence annuelle :** Ce taux correspond à 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.

Vous retrouverez le TOF dans les prochains bulletins trimestriels, et le TRI et le DVM dans les rapports annuels.



Conférence annuelle Perial au PC Course du Vendée Globe à Paris

### **ÉVÉNEMENT**

#### **Plus de 150 CGPI à notre conférence annuelle !**

Le 22 novembre, notre conférence annuelle, avec pour thème « Maintenir le cap par tous temps, la responsabilité du skipper comme du gestionnaire » a réuni plus de 150 conseillers en gestion de patrimoine indépendants au PC Course du Vendée Globe à Paris en présence du skipper Yves Parlier. Jean-Christophe Antoine, Directeur Immobilier, a présenté la stratégie 2013 pour les SCPI PERIAL et répondu aux questions des participants.

## PERIAL REJOINT L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DURABLE

**Conscient de son rôle et de ses responsabilités, le groupe PERIAL a inscrit la prise en compte de l'environnement dans son ADN depuis plusieurs années.**

L'intégration progressive de ce nouvel enjeu dans les process propres aux différents métiers et la création de la SCPI PFO<sub>2</sub>, ont poussé les sociétés du groupe PERIAL à définir et mettre en place une méthodologie d'amélioration environnementale pragmatique du patrimoine géré.

Après avoir établi puis suivi pendant plusieurs années la cartographie environnementale des immeubles détenus par PFO<sub>2</sub>, il nous apparaît désormais nécessaire de partager nos résultats en nous associant au développement de **l'Observatoire de l'Immobilier Durable**.

Cette démarche a pour but de faire émerger des indicateurs de référence par segment de marché, permettant à tous



les acteurs de comparer la performance réelle de leur patrimoine (calculée suivant la même méthodologie) à la performance réelle moyenne du segment considéré.

Enfin, rejoindre l'Observatoire de l'Immobilier Durable nous offre la possibilité de confronter notre méthodologie aux meilleures pratiques mises en place par les autres contributeurs, tout en portant un regard critique sur les retours d'expérience que nous avons pu établir suite à la mise en œuvre de nos différentes campagnes de travaux.

### A SAVOIR :

#### ■ Observatoire de l'Immobilier Durable :

Association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire qui établit des indicateurs statistiques représentatifs de la performance énergétique du parc français.

## ZOOM SUR...

## LES NOUVELLES DISPOSITIONS FISCALES...

**Compte tenu du contexte économique, un alourdissement de la fiscalité était à prévoir, notamment sur le patrimoine. Les principales dispositions de la loi de finances pour 2012 et de la 3<sup>ème</sup> loi de finances rectificative pour 2012 le confirment.**

- Création d'une nouvelle tranche à 45 % pour les revenus supérieurs à 150 000 €.
- Pour l'ISF, le seuil d'imposition est désormais de 1,3 M€ de patrimoine. En revanche la première tranche prend en compte le patrimoine à partir de 800 000 €, la dernière et nouvelle tranche s'appliquant à compter de 10 000 000 €.
- Le plafonnement des réductions d'impôt est ramené à 10 000 € par an.
- Exclusion du prélèvement libératoire de certains revenus du patrimoine.

### Les dispositions suivantes concernent l'immobilier :

- Imposition au barème de l'IR des plus-values sur cession d'usufruit temporaire. Cette disposition s'applique donc aux cessions temporaire d'usufruit de parts de SCPI dont les plus-values sont désormais imposées comme un revenu foncier.
- Création d'une taxe sur plus-value immobilière, hors cession de terrain à bâtir, supérieure à 50 000 €. Un barème par tranche (de 2 % à 6 %, avec application d'un correctif) définit son montant.
- Forte majoration de la taxe foncière et de la taxe sur les bureaux.

Certes, l'immobilier est touché, mais la loi de finances apporte des nouvelles intéressantes avec le remplacement du dispositif Scellier par le Duflot et le maintien du Censi-Bouvard :

- La loi Duflot remplace la loi Scellier. Le principe reste identique : pour l'acquisition avant 2016 d'un logement neuf ou réhabilité, satisfaisant des critères de performance énergétique, et donné en location (loyer plafonné et réintroduction du plafond de ressources du locataire), une réduction d'impôt est accordée. Le logement doit être situé dans des zones où l'offre locative est insuffisante. La réduction est limitée à 300 000 € avec un taux de 18 % et montant étalé sur la durée de location de 9 ans (inclus dans le plafonnement global de 10 000 €). Il faut noter l'apparition de conditions de non cumul avec d'autres avantages fiscaux (copropriété, location), et préciser que l'avantage fiscal pourra être obtenu par l'acquisition de parts de SCPI Duflot.
- Le dispositif Censi Bouvard (réduction d'impôt en cas d'acquisition dans une résidence pour étudiants, seniors, médicalisée pour personnes âgées ou de tourisme) est prorogé jusqu'à fin 2016. Ces conditions financières sont identiques à celles du dispositif Duflot si la location est consentie à un professionnel qui exploite la résidence et y fournit les services requis.

A côté de l'immobilier, d'autres actifs sont touchés, telles que les valeurs mobilières dont les plus-values sont désormais soumises à l'impôt progressif.

## 2013 : AU PLUS PRÈS DE NOS LOCATAIRES POUR PRÉPARER LE RETOUR DE LA CROISSANCE



Marseille (13) Espace Gaymard, Place D'Arvieux

Dans ce contexte, la conduite de la politique budgétaire devient problématique. La menace est forte d'une spirale auto-entretenu où la consolidation budgétaire réduit la croissance, obligeant à accroître davantage la purge budgétaire afin de compenser le manque à gagner induit par le ralentissement économique.

En attendant la reprise espérée, 2013 verra la hausse continue du chômage et une pression fiscale accrue pour tous les acteurs économiques.

Les conséquences prévisibles sur l'immobilier sont la réduction de la demande de locaux avec un effet sur le niveau des loyers et le stock de locaux vacants.

Pour autant, notre gestion de proximité des locataires et d'anticipation des risques locatifs doit nous permettre d'affronter positivement cet avis de mauvais temps économique que nous avons déjà connu. Par analogie au monde agricole, nous semons des graines que nous aidons à croître jusqu'à la récolte. Et jusqu'au dernier moment, la récolte n'est pas à l'abri d'un coup de vent, d'un orage de grêle, de pluies déficientes ou excédentaires mais il est de notre rôle de veiller au grain et à son plein épanouissement. Si une récolte peut s'avérer moins bonne, le terreau que nous améliorons de manière permanente est le garant de la pérennité de nos objectifs de performance.

Les SCPI, en dépit du contexte économique, gardent tout leur attrait comme l'illustrent leurs performances en 2012 dont on peut espérer qu'elles seront sûrement supérieures aux autres placements d'épargne en 2013.

**www.perial.com**

Simple, clair et interactif ! Accédez en quelques clics à l'ensemble de nos produits et services.

*Un site évolutif à visiter régulièrement.*

**Abonnez-vous !**

**NEWSLETTER CÔTÉ PATRIMOINE**

Abonnez-vous en ligne sur [www.perial.com](http://www.perial.com) à la rubrique « Newsletter ».

Côté Patrimoine, lettre éditée par PERIAL SA

au capital de 5 545 856 € RCS - Paris : 562088435 - Président du Directoire : Eric Cosserat.

Siège social : 9, rue Jadin 75017 PARIS - Directeur de la publication : Eric Cosserat - Responsable éditorial : Frédéric Raymond - Imprimée par ATOLL, 22, rue Henri-Regnault 75014 Paris.



### LEVALLOIS-PERRET (92)

« Immeuble le Wilson »  
44 avenue Pompidou

**Acquis en indivision par PFO<sub>2</sub> (86 %) et PF1 (14 %)**

- Immeuble à usage de bureaux, commerces et RIE
- Livré en 1992
- 12 633 m<sup>2</sup> (dont 10 885 m<sup>2</sup> de bureaux)
- 321 parkings en sous-sol
- Locataires : Swiss Life, Atradius, Novagraaf, Avid, Caisse d'Épargne, La Poste, etc.
- Prix d'acquisition : 61,1 M€
- Rendement net : 6,94 %

**L'avis du gestionnaire :** facilités de transport, d'accès et de services. Immeuble détenu dans sa totalité, ce qui facilite la gestion et le déploiement de notre stratégie environnementale. A noter un potentiel d'économie d'énergie important mobilisable à faible coût. Secteur dynamique recherché par les entreprises où les opportunités foncières de développement sont rares, limitant l'offre future.

### NANTES (44)

« Le Viviani » / Ile Beaulieu  
1 rue René Viviani

**SCPI : PFO<sub>2</sub>**

- 1 bâtiment BBC en état futur d'achèvement à usage de bureaux
- 3 769,25 m<sup>2</sup> en R+5
- 41 parkings en sous-sol
- Prix d'acquisition : 11,4 M€
- Rendement net : 7,06 %

**L'avis du gestionnaire :** Immeuble conforme à la RT 2012 et certifié BBC. Tous les baux signés sont accompagnés d'annexes environnementales. Cet immeuble est très bien situé au pied du tramway sur l'île Beaulieu.



**PERIAL**