



Eric Cosserat  
Président  
du Directoire

Les beaux jours sont arrivés, avec retard, mais ils sont bien là. Espérons que nous les retrouverons à la rentrée, accompagnés de signaux économiques positifs préludes à un retournement de conjoncture.

Les assemblées générales des SCPI se sont bien déroulées et ont permis d'exposer la stratégie de la société de gestion dans un environnement économique difficile et délicat. Les associés présents ou représentés ont témoigné de leur confiance en approuvant à une très large majorité la gestion de leurs SCPI et nous vous en remercions.

Grâce à ses équipes, PERIAL sait concilier forte collecte et bonnes performances, en attestent les notations reçues d'évaluateurs externes.

Afin de continuer sur cette trajectoire, les équipes commerciales de PERIAL Placements ont rejoint PERIAL AM, la Société de Gestion de Portefeuille qui est désormais dotée d'un pôle immobilier et d'un pôle épargne pour mieux satisfaire ses clients et partenaires.

Nous vous souhaitons de bonnes vacances.

## 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...

## L'ANALYSTE IPD PUBLIE SON RÉFÉRENTIEL SCPI 2012



Chaque année, la société IPD analyse le patrimoine immobilier de SCPI. Son analyse a porté en 2012 sur 29 fonds qui totalisent 2 445 actifs, pour une surface totale de 5,3 millions de m<sup>2</sup> et une valeur totale des patrimoines de 13,2 milliards d'euros.

A fin 2012, on constate que les SCPI affichent une performance globale moyenne de leurs patrimoines immobiliers de 7,1 % (rendement locatif de 6,4 % et rendement en capital de 0,7 %).



...lire la suite en page 3

### INTERVIEW

#### Christophe Tricaud,

Rédacteur en chef du site internet Pierrepapier.fr

## « UNE FORTE COLLECTE POUR AMÉLIORER LE PROFIL DE RISQUE DES SCPI »

Avec une collecte de 255 millions d'euros au titre de l'année 2012, la SCPI PFO<sub>2</sub>, gérée par Perial, a bien mérité son grand prix Pierre-Papier de la meilleure collecte des SCPI décernée à l'occasion des deuxièmes Assises de la Pierre Papier.

...lire la suite en page 2

### ZOOM SUR...

## ASSEMBLÉES GÉNÉRALES : DE BONNES PERFORMANCES DANS UN CONTEXTE DIFFICILE

Les Assemblées Générales de PF1, PFO et PFO<sub>2</sub> se sont tenues respectivement les 18 et 19 juin derniers à l'Espace Athènes à Paris.

...lire la suite en page 3

### LE CHIFFRE

## 1<sup>ER</sup> ET 2<sup>ÈME</sup>

CE SONT LES CLASSEMENTS DE PF1 (1<sup>ÈRE</sup>) ET PFO (2<sup>ÈME</sup>) POUR LES PERFORMANCES DE LEURS PATRIMOINES SUR 5 ANS PARMI 18 SCPI (SOURCE : IPD)



© Gilles Dacquin

Christophe Tricaud

Rédacteur en chef  
du site internet [Pierrepapier.fr](http://Pierrepapier.fr)

## Parcours

Journaliste économique et financier depuis plus de 25 ans, Christophe Tricaud est rédacteur en chef de [pierrepapier.fr](http://pierrepapier.fr) depuis 2011.

[Pierrepapier.fr](http://Pierrepapier.fr) est un site d'information dédié à la pédagogie et à la transparence de l'information sur les SIIC, les SCPI, les OPCV et OPCVM immobiliers.

Christophe Tricaud est également en charge du projet « Assises de la Pierre Papier », assises auxquelles PERIAL AM participe depuis 2 ans.

# « UNE FORTE COLLECTE PERMET D'AMÉLIORER LE PROFIL DE RISQUE DES SCPI »

**Côté Patrimoine : PFO<sub>2</sub>, a reçu le prix de la plus forte collecte pour 2012. Que signifie ce prix pour le grand public ?**

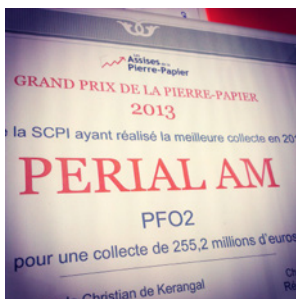
**Christophe Tricaud :** La SCPI PFO<sub>2</sub>, gérée par Perial, a bien mérité son grand prix Pierre-Papier de la meilleure collecte des SCPI. Ce prix met en évidence plusieurs atouts pour les associés de PFO<sub>2</sub>. L'argent frais dont elle dispose pour investir lui permet d'améliorer son profil de risque avec un patrimoine bénéficiant des normes les plus exigeantes et donc parfaitement adaptées au marché locatif de l'immobilier tertiaire.

Ces immeubles, pour peu qu'ils aient été acquis dans de bonnes conditions, trouvent plus facilement preneurs dans des conditions locatives favorables pour le bailleur. C'est un facteur important dans un marché qui doit lutter contre une accélération de l'obsolescence des immeubles. En outre, l'effet de taille lié à cette collecte abondante offre un accès facilité à des immeubles de plus grande importance, occupés par des groupes et des sociétés plus grosses, et donc plus résilientes à la conjoncture économique dépressive que la France traverse depuis plusieurs mois.

**C. P. : Quels sont les indicateurs à considérer pour une SCPI, au-delà du rendement ?**

**C. T. :** En premier lieu, il convient d'analyser si les revenus servis aux associés sont récurrents. Il faut donc s'assurer que la SCPI ne distribue pas son report à nouveau, ou ne pioche pas dans ses provisions pour grosses réparations. La distribution des plus-values encaissées par la SCPI à l'occasion d'arbitrages de son patrimoine mérite également une attention particulière, même s'il est normal que les associés participent intelligemment à une partie des bénéfices retirés des cessions.

Le candidat souscripteur ne doit pas investir sans avoir consulté les derniers bulletins trimestriels et rapport annuel pour tenter de se faire une idée juste de la qualité du patrimoine et des flux de revenus. Il observera notamment les éléments constitutifs des taux de vacance financier et physique. Enfin les plus grosses SCPI assurent un marché secondaire plus étoffé qui facilite la sortie le jour venu. PF1 et PF2 (fusionnées depuis mai 2012) ont ainsi assuré près de 7 millions d'euros de cessions et retraits compensés en 2012 : elles ont pu le faire aisément sans impact sur le prix des parts car leur capitalisation atteint plusieurs centaines de millions d'euros.



## À NOTER

**Les Assises de la Pierre Papier distinguent PFO<sub>2</sub>**



Pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive, PERIAL a été distingué le 10 juin lors des Assises de la Pierre Papier, le rendez-vous annuel des professionnels des fonds immobiliers : SCPI, OPCV, SIIC, SICAV... Le prix de la SCPI ayant réalisé la plus forte collecte en 2012 a été remis à PERIAL pour PFO<sub>2</sub>, par Christian de KERANGAL, directeur général délégué du Crédit Foncier Immobilier. Un record pour la SCPI qui a collecté 255 M€.

**Changement au service «Associés»**

Après 23 années passées au sein de PERIAL à mettre toute son énergie au service de nos clients, Bruno Rousseau quitte PERIAL et le Service Associés, pour une retraite bien méritée !

Ce service, qui devient le Service Clients, est à présent piloté par Lucia Gil. Elle est à votre disposition ainsi que ses équipes pour répondre à vos questions. Les coordonnées téléphoniques de vos interlocuteurs demeurent elles aussi inchangées : 01 56 43 11 11. Pour vos courriers, merci de les adresser à : PERIAL Asset Management, Service Clients, 9 rue Jadin, 75017 Paris. Pour vos emails : [infos@perial.com](mailto:infos@perial.com)

## L'ANALYSTE IPD PUBLIE SON RÉFÉRENTIEL SCPI 2012

Les performances globales des patrimoines des SCPI PERIAL sont les suivantes :

- 7,6 % pour PF1, soit la 16<sup>ème</sup> place sur 29 SCPI  
Rendement locatif 7,7 % / Rendement en capital - 0,1 %
- 6,6 % pour PFO, soit la 19<sup>ème</sup> place sur 29 SCPI  
Rendement locatif 7,1 % / Rendement en capital - 0,5 %
- 8,1 % pour PFO<sub>2</sub>, soit la 9<sup>ème</sup> place sur 29 SCPI  
Rendement locatif 7,7 % / Rendement en capital - 0,4 %

Enfin, PF1 et PFO se placent en tête du classement sur les performances globales du patrimoine à 5 ans toutes SCPI confondues :

- PF1 : 1<sup>ère</sup> position sur 18 SCPI avec une performance globale de 9,7 %
- PFO : 2<sup>ème</sup> position sur 18 SCPI avec une performance globale de 7,2 %

(La performance globale moyenne à 5 ans des SCPI benchmarkées est de 4,5 %.)

N'ayant que 4 années d'existence, PFO<sub>2</sub> n'est pas encore prise en compte.

Pour un placement à long terme, comme le sont les SCPI, les indicateurs établis sur plusieurs années sont particulièrement significatifs : les places obtenues par PF1 et PFO à 5 ans démontrent, à la fois, la bonne santé et la performance des actifs de ces SCPI. La gestion dynamique de PERIAL Asset Management permet à ses fonds de surperformer le benchmark pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive.



### A SAVOIR SUR PFO<sub>2</sub> :

- PFO<sub>2</sub> se caractérise par une politique d'acquisition basée sur la performance énergétique des immeubles

## ZOOM SUR...

### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES : DE BONNES PERFORMANCES DANS UN CONTEXTE DIFFICILE

PF1 a tenu sa première assemblée après fusion avec PF2. Les actions engagées pour maintenir le revenu et le report à nouveau ont été détaillées dans un contexte d'augmentation du chômage qui affecte l'utilisation de surface de bureaux. Signe de résistance, le dividende 2012 est au rendez-vous des prévisions. La diversification du patrimoine par nature, valeur, localisation et revenu locatif, source de vos dividendes, a été présentée. Le conseil de surveillance a été renouvelé et réduit de 12 à 9 membres comme prévu dans le traité de fusion.

Pour PFO<sub>2</sub>, les investissements réalisés avec les capitaux collectés en 2012 (240 M€ environ) ont été présentés. La mutualisation du patrimoine et du montant des loyers est assurée. La stratégie environnementale a été exposée: avant acquisition des immeubles, analyse, selon divers facteurs, des consommations énergétiques, d'eau et des émissions de gaz à effet de serre. Il s'agit de contrôler la satisfaction des normes ou d'identifier le montant des travaux requis pour les atteindre afin de préserver le revenu de la SCPI, dans la perspective des obligations de travaux qui seront issues du Grenelle de l'Environnement.

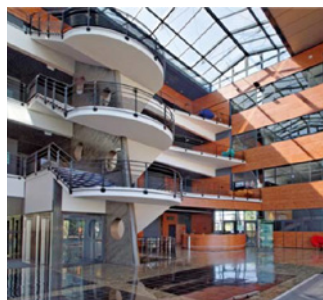
Pour PFO, les démarches de votre société de gestion ont permis de préserver le revenu et le report à nouveau en 2012. La bonne mutualisation du patrimoine et de ses revenus a été présentée. La distribution d'une partie des plus-values réalisées en 2012 sur cession d'immeubles a été approuvée.

L'ensemble des résolutions a été approuvé pour toutes les SCPI à une très large majorité ce dont PERIAL ASSET MANAGEMENT vous remercie.

Enfin, nous vous avons présenté la synthèse des dispositions de la directive européenne pour la gestion et la distribution des Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) qui incluent vos SCPI. Nous vous informerons de ce dispositif dès sa parution.



## UN CONTEXTE QUI NÉCESSITE UNE VIGILANCE ACCRUE



Le Gershwin - Guyancourt

Les indicateurs économiques récents sont orientés à la baisse comme cela était prévisible. L'OCDE abaisse sa prévision de la croissance mondiale de 3,4 % à 3,1 % pour 2013 et note une récession en Europe avec - 0,6 %. L'évolution récente à surveiller est la politique monétaire moins accommodante de la FED. Devant cet éventuel resserrement monétaire aux Etats-Unis, les taux de rendement des actifs obligataires pourront être orientés à la hausse vu leur faible taux de rémunération actuel.

En ce qui concerne l'Euro, si la BCE a baissé son taux de refinancement de 0,75 % à 0,50 % et maintient une politique monétaire arrangeante, la croissance économique ne sera pas au rendez-vous pour cette année.

Dans cet environnement, et sans surprise, nous constatons en France une dégradation de l'activité économique, une baisse des marges des entreprises et une augmentation du taux de chômage. La conséquence directe sur l'état de notre économie se fera sentir sur le remplissage des immeubles. En effet les transactions locatives sont orientées à la baisse alors que l'offre continue d'augmenter légèrement.

Les entreprises sont à la recherche du meilleur coût de leur immobilier (loyer, charges, coût au m<sup>2</sup>, taxes, qualité des locaux...). Pour autant, les entreprises peuvent hésiter à déménager compte tenu de l'investissement d'un déménagement dans cette période de crise.

Dans ce contexte, tout propriétaire doit développer une politique en adéquation avec cette analyse de marché dont l'axe principal reste la proximité des locataires et des immeubles. La qualité de l'offre immobilière, la maîtrise des charges immobilières, la mise en place d'annexes environnementales propres à développer une relation régulière avec les locataires sont autant d'éléments de pérennité du revenu locatif en attendant les premiers signes de la croissance économique en France.

Ces actions ont été mises en place par PERIAL pour le compte des SCPI qu'elle gère. Cet objectif d'amélioration permanente, et ce même dans un contexte économique délicat, nous permet de rester sereins pour l'exercice 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 ».

### PFO<sub>2</sub>

► **Besançon, Dijon, Saint Martin Boulogne - Acquisition de 3 murs de commerce**

- Prix total des acquisitions : 4,8 M€
- Moyenne taux de rendement : 8,14 %
- Surface totale : 3 487 m<sup>2</sup>

► **Lyon / Saint Priest (69)**

Parc Technologique de Lyon

- 5 bâtiments à usage de bureaux
- Prix total des acquisitions : 23,8 M€
- Moyenne taux de rendement : 8,21 %
- Surface totale : 14 667 m<sup>2</sup> + 440 parkings extérieurs

► **Grenoble (38)**

Polytec

- 2 bâtiments en R+3 à usage de bureaux
- Prix d'acquisition : 11,025 M€
- Rendement net : 8,36 %
- Surface totale : 6 138 m<sup>2</sup> + 166 parkings

### PFO

► **Reims (1), Bourg-en-Bresse (2) - Acquisition de 3 murs de commerce**

- Prix total des acquisitions : 2,1 M€
- Moyenne taux de rendement : 8,90 %
- Surface totale : 1 493 m<sup>2</sup>

### ACQUISITION EN INDIVISION PFO<sub>2</sub> (60 %) ET PF1 (40 %)

► **La Défense / Puteaux (92)**

- 1 bâtiment en R+9 à usage de bureaux + archives + RIE
- Prix d'acquisition : 67,2 M€
- Rendement net : 8,38 %
- Surface totale : 14 767 m<sup>2</sup> + 245 places de parking

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.