



Eric Cosserat  
Président  
du Directoire

En ce début d'année, le contexte général reste terne.

La pression fiscale alourdie que subissent les acteurs économiques, en particulier les épargnants, renforce la morosité ambiante et pèse sur une éventuelle reprise.

Les SCPI, qui pâtissent de cet environnement difficile, font cependant preuve de résistance si on les compare aux autres rémunérations des produits d'épargne, en déflation continue.

En 2012, elles ont collecté 2.9 Md€, proches du record de l'année précédente. PFO<sub>2</sub> poursuit sa progression en gardant cette année encore sa place de leader.

Face à ces circonstances dégradées, PERIAL garde le cap et se renforce encore sur ses expertises qui font la différence sur le marché : le démembrement de propriété pour la préparation de la retraite, et le développement durable, qui associe l'amélioration de la performance énergétique à la performance financière.

## 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...

## PFO<sub>2</sub> RESTE LA SCPI PRÉFÉRÉE DES ÉPARGNANTS

**PFO<sub>2</sub> est la 1<sup>ère</sup> SCPI « verte » du marché créée en 2009.**

C'est en effet la première SCPI à avoir mis en place une stratégie de gestion visant à diminuer l'empreinte écologique de son patrimoine. Nos partenaires et nos clients ont bien compris ces enjeux et adhèrent à cette vision.

En effet, avec une collecte nette de 255 M€ (219 M€ en 2011), PFO<sub>2</sub> se place de nouveau en tête du classement IEIF ASPIM et reste ainsi la SCPI préférée des épargnants pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive.



...lire la suite en page 3

### INTERVIEW

**Yona Kamelgarn,**

Chargée d'études Immobilier durable chez Novethic

## LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE L'IMMOBILIER

Aujourd'hui, le développement durable est au centre de toutes les préoccupations, celles du gouvernement et du public comme celles des acteurs privés de l'investissement ou de l'immobilier.

...lire la suite en page 2

### ZOOM SUR...

## DES SCPI POUR PRÉPARER SA RETRAITE

S'il est courant de mettre en avant l'achat des parts à crédit lorsqu'on envisage la SCPI comme complément de retraite, il existe un autre mécanisme moins connu qui consiste à acquérir la seule nue-propriété des parts avant d'en retrouver quelques années plus tard la pleine propriété et donc les dividendes qui viendront compléter sa retraite.

...lire la suite en page 3

### LE CHIFFRE

**+ 10,8 %**

AUGMENTATION DE LA COLLECTE NETTE DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE (2,325 MD€ EN 2012 ET 2,278 MD€ EN 2011 / SOURCE IEIF-ASPIM)



Yona Kamelgarn

Chargée d'études Immobilier durable chez Novethic

## LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE L'IMMOBILIER

**Yona Kamelgarn**, Chargée d'études Immobilier durable chez Novethic

Aujourd'hui, le développement durable est au centre de toutes les préoccupations, celles du gouvernement et du public comme celles des acteurs privés de l'investissement ou de l'immobilier. Yona Kamelgarn, à la fois chargée d'études chez Novethic et doctorante en finance de l'immobilier durable au sein du laboratoire de recherche DRM Finance de l'Université Paris Dauphine, répond à nos questions.

### Côté Patrimoine : Qu'est-ce que Novethic ? Quelles sont ses missions ?

**Yona Kamelgarn :** Novethic est un média spécialisé sur le développement durable ainsi qu'un centre de recherche sur l'Investissement Socialement Responsable (ISR) et la responsabilité sociétale des entreprises.

Son objectif est de promouvoir les enjeux du développement durable au sein des entreprises dans le secteur de la finance et d'en informer le public. Depuis 2007, Novethic a acquis une expertise sur le secteur de l'immobilier au travers de deux publications annuelles : le baromètre de l'éco-reporting des bâtiments et l'étude sur les pratiques environnementales des gérants de fonds immobiliers.

### C. P. : PERIAL est favorable à la labélisation de ses fonds. Pourquoi n'est-ce pas encore possible ?

**Y. K. :** Le secteur immobilier s'est très fortement mobilisé pour avancer sur les problématiques environnementales, mais l'ISR prend également en compte les enjeux sociaux et de gouvernance. Parmi les fonds existants, trop peu se réclament de cette approche et il n'y a pas de consensus dans la profession pour savoir ce qu'est réellement l'ISR appliqué à l'immobilier.

En outre, les sociétés de gestion qui communiquent des éléments chiffrés sur la performance environnementale et notamment énergétique de leurs immeubles, se comptent sur les doigts d'une main, et PERIAL en fait partie.

### C. P. : Pourquoi le développement durable prend-il une telle place dans la gestion immobilière d'aujourd'hui ?

**Y. K. :** Tout simplement parce que les enjeux du développement durable sont devenus les enjeux du métier.

Pour les immeubles neufs, les immeubles énergétiquement performants et les labels qui les signalent, deviennent la norme. Pour les immeubles existants, la loi prévoit une obligation d'amélioration de la performance énergétique d'ici 2020... et 2020, c'est demain.

Proposer des immeubles économes en énergie, c'est aussi montrer la volonté d'une part d'attirer et de fidéliser le locataire, et d'autre part d'augmenter la valeur de l'immeuble. De nombreuses études, montrent que ces immeubles ont une meilleure valeur de marché et que les moins performants deviennent plus vite obsolètes.

Aujourd'hui, agir dans le sens du développement durable est un acte de gestion immobilière incontournable.

### Parcours de Yona Kamelgarn

Yona Kamelgarn participe aux travaux du centre de recherche ISR Novethic.

Elle suit le marché de l'immobilier durable : reporting de l'éco-performance des bâtiments, pratiques environnementales des fonds immobiliers, valeur verte.

Ingénier de l'École Centrale de Lyon, elle est spécialisée dans les bâtiments durables et a suivi en formation complémentaire un master en Économie du Développement Durable, de l'Énergie et de l'Environnement de l'EHESS.



Assemblée Générale PERIAL

## ÉVÉNEMENT

### Participez aux prochaines Assemblées Générales

Comme chaque année, PERIAL Asset Management vous invite à assister aux Assemblées Générales annuelles de vos SCPI.

Celles-ci auront lieu à l'espace Athènes, 8 rue d'Athènes, Paris 9<sup>ème</sup>.

Pour PF1, l'Assemblée Générale se tiendra le 18 juin 2013 à 14h30 ; pour PFO<sub>2</sub> le 19 juin 2013 à 10h et PF Opportunité le 19 juin 2013 à 14h30.

## PFO<sub>2</sub> RESTE LA SCPI PRÉFÉRÉE DES ÉPARGNANTS

En parallèle de cette collecte importante, les investissements ont pu se faire dans de bonnes conditions. En témoignent les valeurs d'expertises orientées à la hausse : + 1,30 % à périmètre constant et + 3,83 % pour les acquisitions de 2012.

Cette collecte importante va également permettre d'acquérir des immeubles de taille plus significative, ce qui facilite la mise en œuvre de notre stratégie environnementale à l'échelle de chaque immeuble.

En 2013, plusieurs acquisitions ont eu lieu (à Lyon, Grenoble) pour 36 M€ et des négociations sont en cours (dont certaines très avancées) sur plus de 100 M€ en région parisienne, à Lyon notamment... pour des immeubles de bureaux et des murs de magasins, avec des taux de rendement moyens supérieurs à 8 %, ce

qui aura un impact positif sur le rendement de la SCPI.

L'augmentation du nombre d'immeubles, et donc du nombre de locataires qui résultera de ces acquisitions, accroîtra encore la mutualisation des risques pour PFO<sub>2</sub>.

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

- Une politique d'acquisition basée sur la performance énergétique des immeubles
- Un suivi des objectifs et une mesure des performances
- Une gestion de conviction à long terme en phase avec les attentes des investisseurs

### ZOOM SUR...

## ACHETER LA NUE-PROPRIÉTÉ DE PARTS DE SCPI POUR PRÉPARER SA RETRAITE

**S'il est courant de mettre en avant l'achat des parts à crédit lorsqu'on envisage la SCPI comme complément de retraite, il existe un autre mécanisme moins connu qui consiste à acquérir la seule nue-propiété des parts avant d'en retrouver quelques années plus tard la pleine propriété et donc les dividendes qui viendront compléter sa retraite. Si vous êtes fortement imposé sur le revenu et sur le patrimoine, cette formule vous intéressera certainement en l'état actuel de la réglementation fiscale...**

### Quels sont les avantages ?

- Le démembrement de propriété consiste à séparer le droit de propriété en deux parties : l'usufruit qui est le droit d'user d'un bien et d'en percevoir les revenus, et la nue-propiété qui correspond à la propriété d'un bien mais sans les droits d'usage afférents. Dans le cas du démembrement temporaire de parts de SCPI, la contrepartie pour le nu-propiétaire qui accepte de se priver de revenus pendant un certain nombre d'années, sera d'acquérir ces parts à un prix moindre que celui de la pleine propriété.
- Il est important de souligner que nu-propiétaire et usufruitier acquièrent ensemble et en même temps la propriété d'une part qu'ils se partagent ensuite en la démembrent entre nue-propiété et usufruit. Un épargnant qui dispose d'une somme d'argent et a fait le choix d'investir en SCPI pour la régularité et le niveau des revenus qui lui seront servis se retrouve confronté à l'alternative suivante : acheter des parts en pleine propriété et commencer dès maintenant à jouir des revenus ou acquérir la seule nue-propiété temporaire des parts et se priver des

revenus au départ pour en toucher plus au terme.

- Prenons le cas d'un démembrement temporaire d'une durée de 10 ans, le nu-propiétaire va bénéficier d'une décote d'environ un tiers sur le prix des parts qu'il achète. Pour une même somme investie, il obtiendra donc 50 % de parts supplémentaires. Pendant 10 ans, son investissement ne lui rapportera aucun revenu. En revanche, au terme de cette période, il retrouvera la pleine propriété des parts et donc les dividendes qui l'accompagnent. Ainsi, la non perception de revenus pendant dix ans est compensée par la revalorisation « mécanique » liée à la récupération de l'usufruit après cette période. Selon la fiscalité actuelle, cette opération (hors revalorisation des parts liée à la valeur des immeubles) ne génère pas d'imposition contrairement aux revenus fonciers qui supportent l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. De plus, pendant 10 ans, l'ISF aura été réduit, la nue-propiété n'entrant pas dans l'assiette de cet impôt en l'état actuel de la réglementation fiscale. Enfin, les revenus perçus au terme seront d'environ 50 % plus importants que dans le premier cas, le nombre de parts acquis étant lui-même supérieur dans cette proportion.
- Si cette stratégie d'investissement ne remet bien sûr pas en cause le cas classique et répandu d'achat de parts en pleine propriété, elle mérite d'être envisagée par l'épargnant fortement imposé qui cherche un revenu différé optimisé. Ce type d'opération peut également être réalisé sur une période plus courte (5 ans), la décote étant alors différente.

Avant de prendre sa décision, l'investisseur devra bien sûr valider son choix auprès de ses conseils habituels.

## 2013 : L'IMMOBILIER, UN ACTIF TOUJOURS PLÉBISCITÉ



Nice – L'Aéropole / Promenade des Anglais

Une étude récente publiée par DTZ montre que l'investissement dans l'immobilier d'entreprise dans le monde devrait augmenter en 2013 de + 3 % par rapport à 2012. L'immobilier, et plus particulièrement l'immobilier d'entreprise, apparaît comme une alternative d'investissement pour des investisseurs à la recherche d'un équilibre entre risque et rendement.

Cette évolution devrait néanmoins s'ajuster en fonction de la perception par les investisseurs des perspectives économiques de chaque pays. Si la France ne fait pas partie des meilleurs élèves, il n'en demeure pas moins que le marché de l'immobilier d'entreprise Français est profond, transparent et offre une sécurité par rapport à d'autres pays. Ainsi, le volume des investissements en 2013 devrait se maintenir au niveau de 2012 (14 Md€), voire augmenter.

La majorité des investisseurs, et plus particulièrement les investisseurs étrangers, rechercheront les actifs les mieux situés, de meilleure qualité et loués à des locataires indiscutables. Depuis 2011, ces actifs font l'objet d'une concurrence entre acquéreurs permettant la stabilité voire la hausse des prix. A l'inverse, les autres marchés ont connu une hausse légère des taux de rendement. PFO<sub>2</sub> voit ainsi le taux de rendement net moyen de ses acquisitions en 2012 augmenter.

Sur le marché de l'investissement, si les immeubles sécurisés demeureront très concurrentiels en 2013, le marché pourrait devenir, sur certains immeubles, plus favorable aux acquéreurs en intégrant un risque mesuré. Des opportunités d'investissement plus nombreuses existent, ce que les négociations engagées par PFO<sub>2</sub> en ce début d'année illustrent bien puisque leur taux de rendement net moyen est en hausse de 30 points de base par rapport à celui des acquisitions réalisées en 2012.

**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 ».



### **LYON SAINT PRIEST (69)**

117 Allée des Parcs,  
Parc Technologique de Lyon

- Immeuble à usage de bureaux, 162 m<sup>2</sup> à usage d'archives, 315 parkings
- Livré en 2008
- 9.614 m<sup>2</sup>
- Locataire : Société MYLAN, 3<sup>ème</sup> laboratoire mondial spécialisé dans les médicaments génériques
- Prix d'acquisition : 23,96 M€
- Rendement net : 7,66 %

#### **L'avis du gestionnaire :**

Le Parc Technologique offre une excellente qualité environnementale ainsi qu'une très bonne desserte avec notamment une ligne de Tramway qui traverse le site. Il s'agit d'immeubles récents conformes à la réglementation thermique 2000, bénéficiant de la garantie décennale et d'une sécurisation du revenu locatif par le fait que le locataire ne peut donner congé avant 2017.

Le locataire est sensible à l'aspect environnemental et par la réalisation de travaux d'amélioration, nous pensons pouvoir amener l'immeuble à un niveau THPE (Très Haute Performance Energétique) en abaissant la consommation conventionnelle de 39 % dans les deux ans à venir.

**PERIAL**

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.