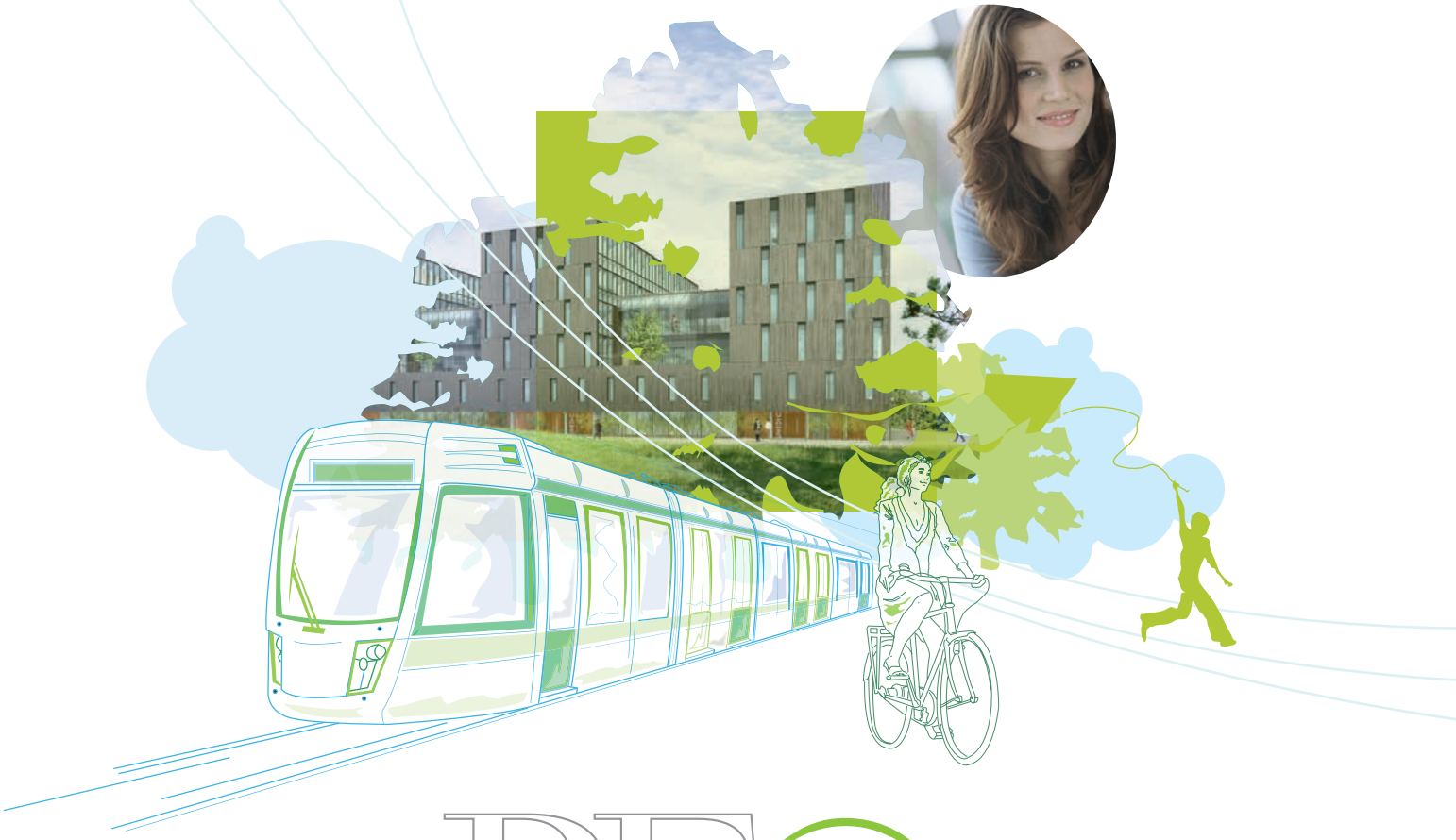
PERIAL
ASSET MANAGEMENT



PFO2

Conjuguez immobilier d'entreprise
et démarche environnementale

Avec PFO_2, conjuguez immobilier d'entreprise et évolution environnementale

SCPI & OPCI

Une SCPI est un produit de placement collectif investi en immobilier. Elle est constituée d'une typologie d'immeubles homogène : logements, entrepôts logistiques, commerces, bureaux ou hébergement sous gestion.
PFO_2 est une SCPI de rendement à capital variable spécialisée dans l'immobilier d'entreprise à vocation durable.

L'ouverture de la souscription du capital de PFO_2 fait l'objet d'une publication au Bulletin des Annonces Légales et Officielles. Vous êtes invités à prendre connaissance des statuts et de la note d'information qui vous sont remis avant votre souscription.

Publication au BALO : 29/07/2009

VISA AMF n° 09-14 du 21/07/2009

RIsque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. En cas de nécessité de trouver du capital pour rembourser les retraits qui ne seraient pas compensés par des souscriptions, le montant de ce capital dépendra de l'évolution des marchés immobiliers.

Les associés de PFO_2 seront appelés à voter sur la transformation ou non de leur SCPI en Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OPCI), au plus tard en avril 2012, dans les conditions définies par la réglementation et les statuts de PFO_2. L'OPCI prend la forme d'un fonds de placement immobilier (FPI) dont le résultat et les plus-values distribués sont imposés selon la fiscalité immobilière ou d'une société de capitaux à prépondérance immobilière (SPPICAV) dont les actionnaires sont régis par la fiscalité mobilière sur leurs revenus et plus-values.

PFO_2 : un patrimoine immobilier sélectionné dans un marché pouvant évoluer

Le marché de l'immobilier d'entreprise français est le premier marché immobilier tertiaire européen en terme de taille de parc (Source : BNP Paribas Real Estate).

PFO_2 acquiert des immeubles, loués à des entreprises de qualité dont la solvabilité est contrôlée, situés à Paris et en région parisienne, ainsi que dans les villes qui disposent d'un poids économique et d'un marché locatif importants, dans le souci d'une diversification géographique et sectorielle.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 20% du montant de son capital maximal.
Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des associés devra être compatible avec les capacités de remboursement de la Société Civile de Placement Immobilier sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Localisation géographique des investissements

PFO_2 investit dans les grands pôles économiques français. Ainsi, Paris et l'Ile-de-France pourront représenter la moitié des investissements tandis que les principales métropoles régionales auront également une place de choix, portées par leur dynamisme économique, leur poids grandissant dans le paysage politique et administratif français et l'amélioration constante des réseaux de transport européen.

Localisation géographique des investissements

Avec PFO_2, Un dispositif d'é

Un outil immobilier de diversification patrimoniale

Par l'intermédiaire des parts de SCPI PFO_2, vous souscrivez des parts d'une société investie en immobilier d'entreprise, classe d'actifs significative et souvent sous représentée dans le patrimoine des particuliers compte tenu de sa spécificité immobilière. Par ailleurs, la diversification des placements est un facteur clé de répartition des risques, à côté de placements boursiers et monétaires.

Les rendements de l'immobilier d'entreprise sont supérieurs à ceux constatés en habitation.

La durée minimale recommandée pour le placement en SCPI de votre épargne est de 8 ans.

Répartition sectorielle des investissements

Outre la diversification géographique, la répartition cible des investissements veillera à une grande mutualisation des risques locatifs, en couvrant de nombreux secteurs, y compris public et parapublic.
PERIAL Asset Management s'efforcera donc d'assurer une bonne mutualisation du risque en terme de valeur unitaire d'actif et de revenu locatif.

Diversification du risque

Grâce à une diversification sectorielle, géographique et locative, les risques sont répartis en terme de valeur d'actif et de revenu locatif. Pour autant, il convient d'intégrer un risque de baisse des loyers donc du dividende qui vous sera versé.

Des perspectives de revenus trimestriels

Chaque trimestre, les revenus des parts de PFO_2, issus des loyers et des revenus financiers encaissés, sont versés directement sur votre compte bancaire sous forme de dividendes. Une gestion anticipatrice et volontariste qui a pour objectif d'assurer un rendement régulier.
La performance est susceptible de varier en fonction des cycles immobiliers, la valeur de votre placement et son rendement peuvent augmenter ou baisser.

Préparer votre retraite dans le temps

- Constituez vous progressivement un portefeuille de parts de SCPI investies en immobilier d'entreprise avec un apport personnel réduit, et accélérez votre investissement en utilisant l'effet de levier du crédit, le dividende potentiel contribuant à rembourser les intérêts d'emprunt. Les intérêts d'emprunt immobiliers, hormis ceux des crédits finançant la nue-propriété des parts de SCPI, sont déductibles des seuls revenus fonciers en fonction des dispositions fiscales en vigueur. Le levier du crédit peut amplifier la performance de votre investissement à la hausse comme à la baisse. Il convient également d'intégrer dans votre projet d'investissement l'absence de garantie en capital de la SCPI [cf. ci-avant]. La revente des parts peut ne pas couvrir le remboursement de l'emprunt.

Démembrement de propriété

- Vous avez la possibilité d'acquérir des parts en pleine propriété ou en démembrement. Votre conseil habituel pourra vous informer davantage sur les spécificités de cette opération.

- Le démembrement de propriété peut diminuer l'assiette du patrimoine taxable à l'ISF pour le propriétaire et permettre à l'usufruitier de bénéficier d'un rendement plus important du fait de la clé de répartition qui lui permet d'acquérir le droit temporaire au revenu en ne payant qu'une partie du prix de la part de SCPI pendant la durée du démembrement.

pargne adaptable

Les revenus potentiels de parts de SCPI sont constitués

- des revenus potentiels provenant de la location des immeubles, imposés selon le régime fiscal des revenus fonciers.

- des revenus financiers provenant du placement de la trésorerie des SCPI (capitaux en attente d'investissement, dépôts de garantie, dividendes en instance de versement) qui sont : soit soumis au Prélèvement Forfaitaire Libératoire soit à votre taux d'impôt sur le revenu.

- des plus-values immobilières éventuelles résultant de la cession des immeubles et des parts et déterminées par la différence entre le prix de cession net vendeur et le prix de souscription. Pour de plus amples informations, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre conseiller habituel.

- Pour les parts de SCPI détenues à titre professionnel ou par des sociétés soumises à l'IS, se reporter au régime spécifique d'imposition des plus-values professionnelles.

Les frais de la SCPI

La gestion du patrimoine de PFO_2 donne lieu au paiement :

1. d'une commission de gestion des biens sociaux d'un montant égal à 11,5% HT, TVA en sus au taux en vigueur (actuellement 13,75% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets).

2. d'une commission de souscription (due à l'acquisition de parts nouvelles) de 8,5% HT maximum, TVA en sus au taux en vigueur soit actuellement 10,17% TTC, du prix de souscription des parts, dont le montant est inclus dans la prime d'émission. Cette commission a pour objet de rémunérer la prospection des capitaux et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution, l'acquisition –notamment TVA, droits d'enregistrement et frais de notaire- et de l'extension du patrimoine immobilier de la SOCIETE.

L'anticipation des nouvelles normes environnementales

Le bâtiment représente 40% de l'énergie primaire consommée en France, plus encore que le secteur des transports (Source : INSEE). C'est donc un secteur d'activité où les potentialités d'amélioration sont significatives. La prise en compte de l'environnement dans l'immobilier n'est plus une mode mais devient un mode de vie.

Lors de la constitution d'un patrimoine immobilier à travers la création d'une nouvelle SCPI, PERIAL Asset Management s'efforcera de prendre en compte les normes environnementales et d'anticiper la réglementation.

A cet effet, dans le cadre de ses futures acquisitions, PFO_2 pourra faire auditer la performance énergétique des immeubles avec la mise en place d'un référentiel développement durable portant essentiellement sur la gestion de l'énergie, de l'eau et sur la qualité sanitaire des espaces de travail.
Ce référentiel, véritable outil d'aide à la décision lors des choix d'investissement, permettra en outre le suivi dans le temps de la performance développement durable du patrimoine.

L'expérience d'un spécialiste : PERIAL

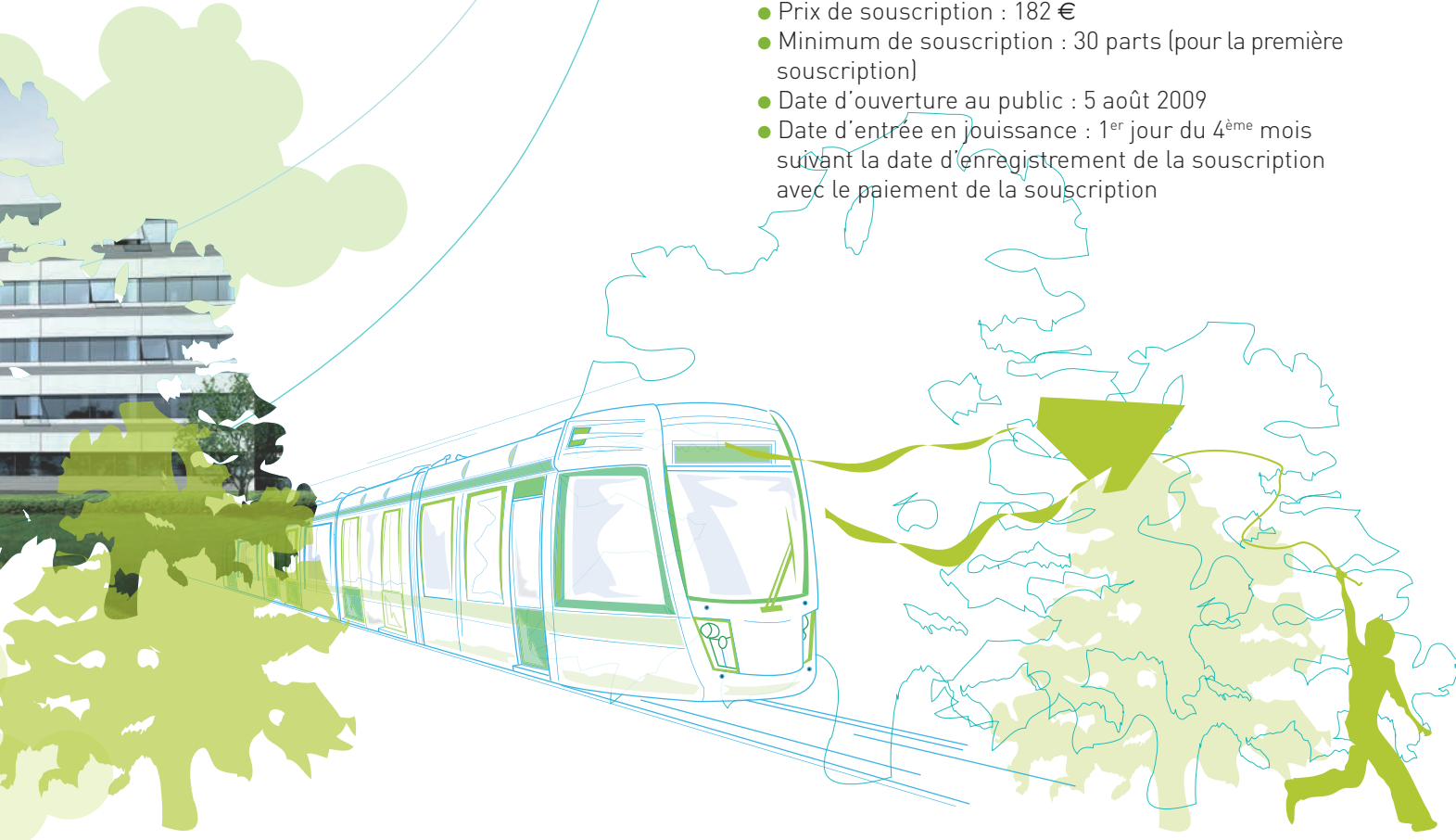
PERIAL Asset Management est une filiale de PERIAL, groupe présent depuis 1966 dans tous les métiers de l'immobilier. Sa stratégie de gestion est axée sur la recherche de valorisation optimale du patrimoine des SCPI qu'elle gère. Les 4 SCPI de PERIAL Asset Management (PFO_2, PF Opportunité, PF1 et PF2) capitalisent ensemble plus d'1 milliard d'euros et représentent un patrimoine global de plus de 667 000 m² de locaux d'entreprise. Il est réparti en près de 300 immeubles, occupés par plus de 1200 locataires.
Au total, 27 000 investisseurs sont associés de ces SCPI. Ces données figurent dans le rapport annuel des SCPI citées.

Une gestion certifiée qualité iso 9001

PERIAL Asset Management est la première Société de Gestion de SCPI certifiée ISO 9001 depuis 2001.
Elle contribue à orienter tous les processus de gestion vers la satisfaction du client.

Conditions de souscription

- Prix de souscription : 182 €
- Minimum de souscription : 30 parts (pour la première souscription)
- Date d'ouverture au public : 5 août 2009
- Date d'entrée en jouissance : 1er jour du 4ème mois suivant la date d'enregistrement de la souscription avec le paiement de la souscription



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

Société de Gestion de Portefeuille
9 rue Jadin - 75017 PARIS
Tél : 01 56 43 11 00 - Fax: 01 42 25 55 00
www.perial.com
Agrément AMF N° GP 07000034
Certification ISO 9001 N°2001/15764B

PERIAL a confié la réalisation de ce document à une entreprise labélisée Imprim'Vert. L'encre utilisée pour l'imprimession est une encre végétale, le papier choisi est certifié PEFC soit fabriqué à partir d'arbres provenant de forêts gérées durablement. Ce papier est blanchi sans agents chlorés.