



**ET SI VOUS INVESTISSEZ  
DANS L'IMMOBILIER  
INDIRECT?**

*Pf* **GRAND  
PARIS**

| *Pf* **0**

| *Pf* **0<sub>2</sub>**

## AVERTISSEMENTS

Une SCPI est un produit de placement collectif investi en immobilier. Compte tenu de sa nature, il est exposé à différents risques (détaillés dans la documentation juridique, et notamment la « Note d'information »). Sa performance est susceptible de varier en fonction des cycles immobiliers. La valeur de votre placement et son rendement peuvent augmenter ou baisser. Il existe un 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.

Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance. Ces dividendes sont soumis à la décision préalable de l'Assemblée Générale des associés. En conséquence, la distribution d'un revenu sous forme de dividendes potentiels est un objectif poursuivi mais non garanti.

La durée minimale recommandée pour le placement en SCPI de votre épargne est de huit ans. La SCPI pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 30 % du montant de la valeur d'expertise. Dans ce cas, le risque en capital est accru.

Pour une information complète, reportez-vous à la note d'information et aux statuts de chaque SCPI, téléchargeables sur notre site internet [www.perial.com](http://www.perial.com) ou disponibles auprès de votre conseiller habituel.

**Pf** GRAND  
PARIS

Visa AMF 17-39  
du 05/09/2017 (note  
d'information actualisée  
en septembre 2017).  
Notice publiée au BALO  
le 22/09/2017

**PfO**

Visa AMF 15-23 du  
18/08/2015 (note  
d'information actualisée  
en mai 2017).  
Notice publiée au BALO  
le 24/05/2017

**PfO<sub>2</sub>**

Visa AMF 13-20 du  
30/07/2013 (note  
d'information actualisée  
en mai 2017).  
Notice publiée au BALO  
le 25/05/2016

## PERIAL ASSET MANAGEMENT

# NOUS SOMMES LA POUR VOUS ACCOMPAGNER

PERIAL Asset Management est la Société de Gestion de Portefeuille du Groupe PERIAL. Nos équipes bénéficient de plus de 50 ans d'expérience dans le monde de l'immobilier et mettent cette expertise au service des investisseurs et des épargnants particuliers. En contrepartie du versement d'une commission de gestion, nous assurons une gestion stratégique et dynamique de produits collectifs d'épargne tels que les SCPI et OPCI qui offrent à chaque profil d'investisseur des solutions adaptées à ses besoins. En nous rejoignant, vous pourrez apprécier l'expérience unique de nos équipes pluridisciplinaires ainsi que la relation de confiance que nous établirons ensemble, dans la durée, sur la base d'échanges réguliers et d'une information complète et transparente.

### PERIAL Précurseur depuis plus de 50 ans

En 1966, le groupe PERIAL innove avec la création des premières SCPI françaises, un type de produit collectif d'épargne alors inédit. En 2009, le groupe crée PFO<sub>2</sub>, la première SCPI du marché qui conjugue immobilier d'entreprise et développement durable. Aujourd'hui, fidèle à son ADN de pionnier, PERIAL est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), une initiative des Nations-Unies visant à promouvoir l'intégration des enjeux ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) dans les décisions d'investissement.



534  
immeubles  
en portefeuille



42 000  
associés



3,3 Milliards €  
de capitalisation  
des fonds gérés



1500  
entreprises  
locataires

Les données du portefeuille  
ne préjugent pas du portefeuille futur.

Données PERIAL au 31 décembre 2017  
- susceptibles d'évoluer à la hausse comme à la baisse

## LA SCPI

# INVESTIR DANS L'IMMOBILIER INDIRECT

## Quelle sera votre SCPI PERIAL ?

PERIAL propose aujourd'hui une gamme de trois SCPI aux profils suffisamment divers pour offrir aux investisseurs un véritable choix en matière d'épargne immobilière.

### Pf GRAND PARIS

Majoritairement investie à Paris et en région parisienne, la plus ancienne SCPI du marché se réinvente pour s'inscrire dans la dynamique du Grand Paris.

### Pf0

SCPI investie essentiellement en province et région parisienne qui s'ouvre aux actifs diversifiés (commerces, hôtels, écoles, santé) en Europe.

### Pf0<sub>2</sub>

Les critères de développement environnementaux sont des éléments déterminants dans la sélection des actifs de PFO<sub>2</sub> (bureaux essentiellement) tant pour les investissements en France qu'en Europe.

## AVERTISSEMENTS

Les conditions de location des immeubles peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

La distribution potentielle de revenus (non garantie) est soumise à la décision préalable de l'Assemblée Générale des associés.

## COMPRENDRE LES SCPI



La SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) est un produit d'investissement collectif qui permet de collecter de l'épargne auprès de différents investisseurs pour la réinvestir dans l'acquisition d'un patrimoine immobilier. La gestion de ce patrimoine (sa location à des entreprises ou des commerces) est réalisée en vue de redistribuer un revenu sous forme de dividendes aux investisseurs devenus associés. Ces dividendes sont potentiels et soumis à une décision préalable de l'Assemblée Générale des associés. Comme tout investissement immobilier, il s'agit d'un investissement de long terme et dont les revenus ne sont pas garantis (la durée de détention recommandée est de huit ans).

### Une épargne pour tous.

Contrairement à un achat immobilier classique, 5 000 € suffisent pour devenir associé d'une des SCPI PERIAL, en contrepartie de frais de gestion, et recevoir potentiellement des revenus trimestriels proportionnels à votre investissement. Ces revenus trimestriels sont potentiels car susceptibles d'évoluer en fonction des loyers et du niveau d'occupation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI. Ce placement, dont les performances sont liées au marché de l'immobilier, n'offre

pas de rendement garanti. Des frais de souscription et de gestion sont applicables à cet investissement, dont le détail est exposé dans notre documentation légale. Cet investissement, qui peut se faire en direct ou via un contrat d'assurance-vie, permet par exemple aux épargnants de préparer leurs retraites ou de faciliter la transmission de leurs patrimoines. Ces objectifs ne sont pas garantis. La SCPI reste toutefois un investissement à long terme qui présente un risque de perte de capital.

### Notre politique d'investissement.

L'objectif des SCPI PERIAL est de mener une politique d'investissement basée sur une répartition géographique, sectorielle et locative guidée principalement par la volonté de veiller à une bonne répartition des risques locatifs. Les investissements réalisés par les SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés tant par typologie d'actifs que géographiques, sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution de taux longs.

**Pf GRAND PARIS**

# LA PROMESSE D'UNE NOUVELLE DYNAMIQUE IMMOBILIERE

**Après 50 ans d'existence, PF Grand Paris écrit une nouvelle page de son histoire et met le cap sur le Grand Paris. Une évolution naturelle pour une SCPI centrée depuis son origine sur la capitale et sa région.**

Avec la réouverture à la souscription de sa première SCPI et la définition d'une stratégie patrimoniale qui capitalise sur le projet du Grand Paris, PERIAL Asset Management renouvelle sa confiance dans le dynamisme économique de l'Ile-de-France. Un dynamisme qui constitue, depuis toujours, le fer de lance du développement de sa SCPI. Le projet du Grand Paris est, en effet, la promesse d'une vraie dynamique

immobilière, portée par un programme de développement soutenu par l'Etat et les collectivités locales. PERIAL Asset Management y voit une opportunité stratégique pour faire de PF Grand Paris une SCPI majeure en Ile-de-France. Son patrimoine constitué au cours de ses 50 ans d'existence, lui assure un patrimoine de qualité de plus de 560 M€. Ce patrimoine peut connaître des évolutions haussières ou baissières selon le marché immobilier.



## LE GRAND PARIS. UN PROJET UNIQUE EN EUROPE

► Le Grand Paris est le projet d'aménagement du territoire du siècle. Soutenu par l'Etat et les collectivités territoriales, il vise à renforcer l'attractivité internationale de Paris et de sa région pour les décennies à venir.

► Ce projet mobilise un investissement sans précédent de 29 Mds€. Il est structuré autour du développement de sept grands pôles de compétitivité répartis dans toute l'Ile-de-France, reliés entre eux par un nouveau réseau de transports publics, le Grand Paris Express, qui assurera une qualité de desserte à la hauteur des enjeux économiques.

► En stimulant les transports et le développement économique, le projet du Grand Paris impacte directement la dynamique des marchés de bureaux.

Notre conviction: Ce projet unique doit permettre à PERIAL Asset Management d'opérer des investissements stratégiques en parfaite adéquation avec notre volonté d'inscrire la SCPI PF Grand Paris dans une nouvelle dynamique, porteuse de projets immobiliers d'envergure. Les investissements qui seront faits par PF Grand Paris sont des placements dont les performances sont liées au marché de l'immobilier. Ces placements n'offrent pas de rendement garanti. La SCPI reste un investissement qui présente un risque de perte en capital. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

### DE NOUVEAUX PROFILS IMMOBILIERS

Face à l'essor de nouveaux modes de travail - nomadisme, co-working, flex-office, desk-sharing - l'immobilier de bureaux est appelé à évoluer en faisant place à des aménagements plus ouverts et en proposant à ses utilisateurs toujours plus de services. Fort de son expérience et de son expertise globale sur la chaîne de création de valeur immobilière, PERIAL Asset Management prend en compte, dès aujourd'hui, ces nouvelles données pour sélectionner des actifs en ligne avec la stratégie immobilière de PF Grand Paris.



Les données du portefeuille ne préjugent pas du portefeuille futur.  
Données PERIAL au 31 décembre 2017 - susceptibles d'évoluer à la hausse comme à la baisse.

## AVERTISSEMENTS

Avant d'investir dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants:

- L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification;
- La durée de détention recommandée est de 8 ans au minimum;
- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement;
- Le capital investi n'est pas garanti;
- L'investissement dans des parts de SCPI présente un risque de perte en capital;
- La rentabilité d'un investissement dans une SCPI dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part:
  - \* le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance;
  - \* le délai de retrait (vente) des parts dépend de l'existence de nouvelles souscriptions;
  - \* la SCPI ne garantit ni le rachat de vos parts ni la vente ni le prix de vente.
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale; en cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru;
- En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement et en cas de retrait, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement;
- En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital.
- Votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la société.

# PfO

## LES VERTUS D'UNE STRATÉGIE OPPORTUNISTE

**Née en 1998, PFO (qui s'appelait alors PF Opportunité) a bénéficié, dès ses premières années, d'un cycle immobilier porteur dans un marché en plein redressement. Cette SCPI a été conçue pour saisir les meilleures opportunités d'investissement et mieux mutualiser les risques.**

Progressivement, sa stratégie d'investissement a privilégié la complémentarité des actifs en s'adossant à trois axes d'investissements sectoriels majeurs : **les bureaux, les commerces et les actifs acycliques**. Cette stratégie d'investissements permet à PERIAL Asset Management de mettre en place pour cette SCPI une gestion dynamique

du patrimoine, faisant preuve d'un maximum de réactivité dans les décisions d'investissement qui se présentent. Il est précisé que la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles

les plus performants et il est rappelé que, conformément à la directive AIFM, la durée minimale de détention des actifs est de cinq années. Les performances de cette stratégie immobilière restent soumises au marché de l'immobilier et n'offrent pas de rendement garanti. La SCPI est un investissement qui présente un risque de perte en capital. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



## UNE STRATÉGIE AGILE

Dans un monde où les évolutions sociétales s'accroissent, l'immobilier doit être pensé de façon globale.

En misant sur la complémentarité des actifs, les équipes de PERIAL Asset Management élargissent leurs champs de prospection. Elles peuvent ainsi saisir les opportunités sur les marchés des immeubles de bureaux, des commerces et des actifs acycliques, à Paris, en région et en Europe. Cette allocation immobilière « trois en un » est ainsi porteuse d'une véritable agilité de gestion.

### TROIS EN UN

Pour les associés, cette recherche de composition harmonieuse du capital de la SCPI est un levier supplémentaire de création de valeur. En recherchant les meilleures opportunités possibles pour composer son patrimoine, PFO a pour objectif d'optimiser le revenu locatif de la SCPI compte tenu des aléas du marché immobilier. Les actifs acycliques, (résidences gérées, crèches, EHPAD...) répondent par ailleurs aux besoins liés aux évolutions démographiques de notre société et sont donc à priori moins sensibles aux aléas économiques conjoncturels. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques, une absence de rentabilité potentielle ou de perte de valeur qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Cet objectif n'étant pas garanti.



Les données du portefeuille ne préjugent pas du portefeuille futur.  
Données PERIAL au 31 décembre 2017 - susceptibles d'évoluer à la hausse comme à la baisse.

## AVERTISSEMENTS

Avant d'investir dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ;
- La durée de détention recommandée est de 8 ans au minimum ;
- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement ;
- Le capital investi n'est pas garanti ;
- L'investissement dans des parts de SCPI présente un risque de perte en capital ;
- La rentabilité d'un investissement dans une SCPI dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part ;
- \* le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;
- \* le délai de retrait (vente) des parts dépend de l'existence de nouvelles souscriptions ;
- \* la SCPI ne garantit ni le rachat de vos parts ni la vente ni le prix de vente.
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale ; en cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru ;
- En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement et en cas de retrait, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement ;
- En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital.
- Votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la société.

PfO<sub>2</sub>

## UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE VOLONTARISTE

**Dès sa création en 2009, PFO<sub>2</sub> s'est affirmée comme une SCPI pionnière en revendiquant légitimement le titre de première SCPI du marché intégrant une démarche de développement environnemental.**

L'anticipation des réglementations environnementales fait partie de l'ADN de PFO<sub>2</sub>, qui s'est bâtie autour de l'idée qu'une politique d'investissement pouvait intégrer les principes de développement durable et de performance énergétique pour créer de la valeur. Sa stratégie se veut orientée au bénéfice du confort, de l'usage et de la maîtrise des charges de ses locataires.

La politique d'investissement de la SCPI s'oriente à la fois vers des immeubles récents, performants au niveau environnemental, qui ne nécessiteront à priori pas de travaux d'amélioration et des immeubles plus anciens pour lesquels ont été identifiés des potentiels d'amélioration mobilisables par des actions de gestion, de sensibilisation ou des travaux.



## L'EUROPE. NOUVEL HORIZON

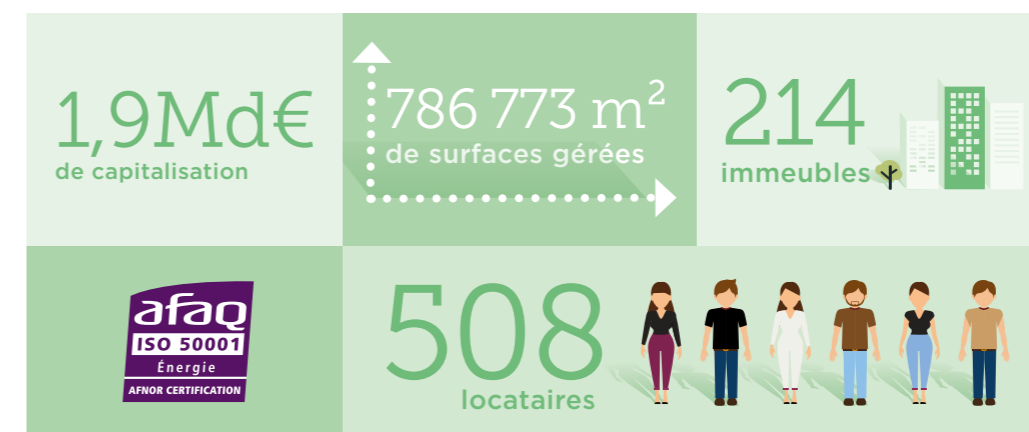
La taille de PFO<sub>2</sub>, une des plus importantes SCPI du marché\*, lui permet de considérer de nouveaux horizons, notamment en zone Euro. L'Europe propose en effet aux investisseurs de bons fondamentaux économiques et des marchés immobiliers profonds et bien structurés\*\*. Les équipes de PERIAL Asset Management restent donc attentives aux opportunités.

\* sur la base de la capitalisation - IEIF "Marché des parts et performances en 2016", mars 2017

\*\* La société de gestion ne s'interdit pas d'investir dans les Etats de la zone euro pour autant que les rendements et les potentiels de valorisation des actifs soient supérieurs à ceux constatés en France. Les régimes fiscaux devant être, dans ce cas, compatibles avec la fiscalité des associés.

### UNE DÉMARCHE TRANSPARENTE REFLET DE NOTRE CONVICTON

La stratégie établie en cohérence avec les prérequis de constitution et de gestion d'un patrimoine diversifié, est détaillée dans une Politique Energétique et Environnementale ainsi qu'un Manuel Energie librement consultables sur la page web de PFO<sub>2</sub>. L'avancement de cette démarche et ses résultats sont communiqués aux associés dans le rapport annuel de la SCPI. En 2016, PERIAL Asset Management s'est vue certifiée ISO 50001, valorisant ainsi la robustesse de la démarche du fonds.



Les données du portefeuille ne préjugent pas du portefeuille futur.  
Données PERIAL au 31 décembre 2017 - susceptibles d'évoluer à la hausse comme à la baisse.

## AVERTISSEMENTS

Avant d'investir dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ;
- La durée de détention recommandée est de 8 ans au minimum ;
- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement ;
- Le capital investi n'est pas garanti ;
- L'investissement dans des parts de SCPI présente un risque de perte en capital ;
- La rentabilité d'un investissement dans une SCPI dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part ;
- \* le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;
- \* le délai de retrait (vente) des parts dépend de l'existence de nouvelles souscriptions ;
- \* la SCPI ne garantit ni le rachat de vos parts ni la vente ni le prix de vente.
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale ; en cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru ;
- En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement et en cas de retrait, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement ;
- En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital.
- Votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la société.

PERIAL Asset Management, une filiale du groupe PERIAL



**PERIAL**

Créateur de performance durable

9 rue Jadin - 75017 Paris  
Tél.: 01 56 43 11 00 - Fax: 01 42 25 55 00  
[www.perial.com](http://www.perial.com)