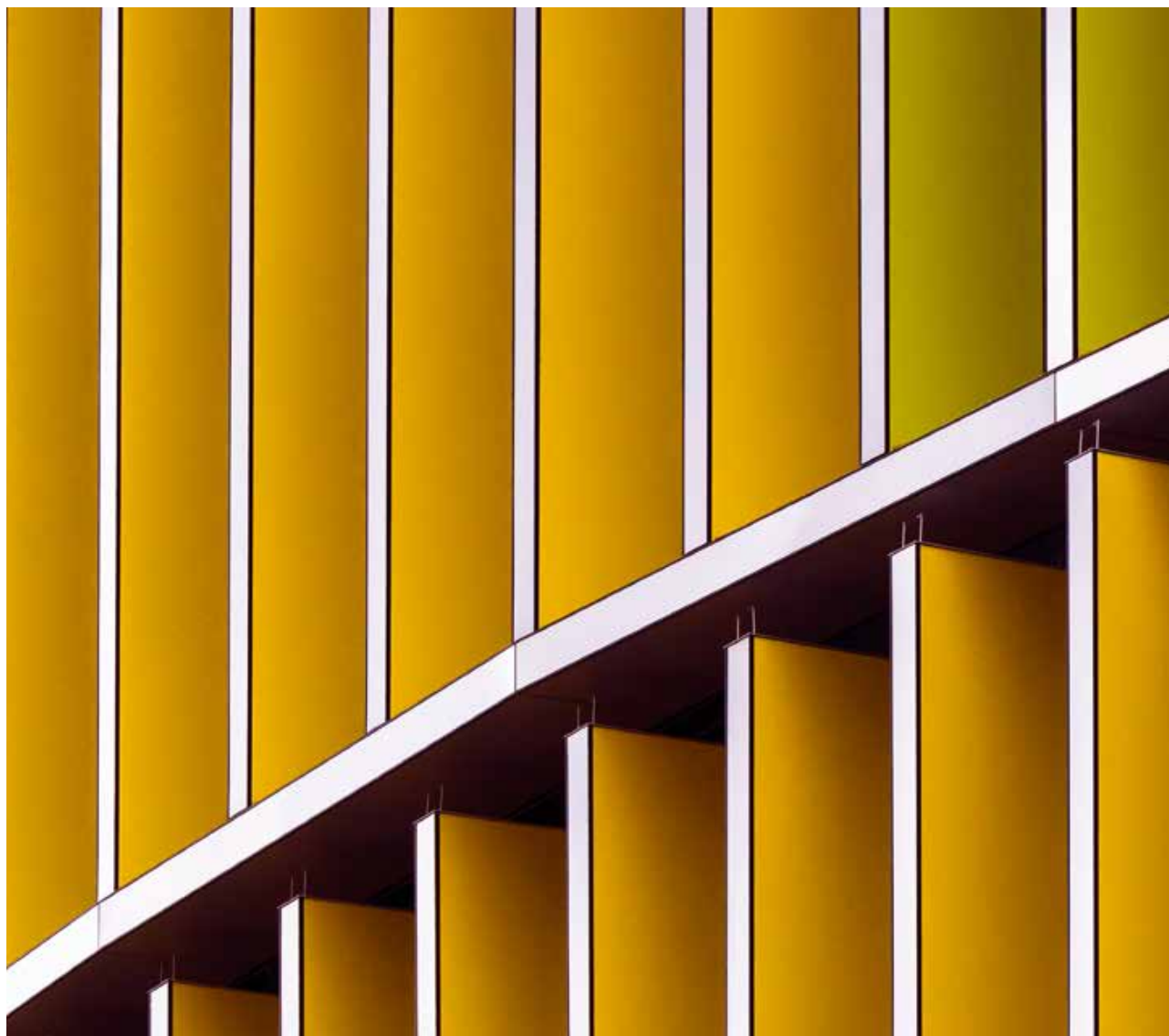


CIBLEZ LES DIFFÉRENTS SEGMENTS  
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE AVEC

*PfO*



PERIAL Asset Management, une filiale du groupe PERIAL  
9 rue Jadin - 75017 Paris — Tél : 01 56 43 11 00 - Fax : 01 42 25 55 00 — [www.perial.com](http://www.perial.com)

## Avertissement

Une SCPI est un produit de placement collectif investi en immobilier. Compte tenu de sa nature, il est exposé à différents risques.

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.

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

La SCPI pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 20 % du montant de la valeur de réalisation. Dans ce cas, le risque en capital est accru.

Conformément à l'ordonnance du 13 octobre 2005 créant l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier), les SCPI disposent d'un délai de 5 ans pour tenir une assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation en OPCI. L'assemblée générale extraordinaire du 15 décembre 2011 de la SCPI PFO<sub>2</sub> a rejeté cette possibilité de transformer la SCPI en OPCI.

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

Visa AMF n° 15-23 en date du 18 août 2015 - Statuts et note d'information publiés au BALO le 16 septembre 2015.

Agrément AMF N° GP 07000034 en date du 22 juillet 2014

# PFO, DES ACTIFS DIVERSIFIÉS SÉLECTIONNÉS PAR DES GÉRANTS SPÉCIALISÉS

Créée en 1998, PFO a bénéficié d'un cycle immobilier porteur dans un marché en plein redressement. Cette SCPI d'immobilier d'entreprise a enregistré une croissance régulière, par augmentations de capital successives pour atteindre près de 300 millions d'euros de capitalisation et 4 500 associés. Si le patrimoine de PFO était constitué majoritairement de bureaux, avec une présence équilibrée en province et en Île-de-France, PFO s'est également progressivement ouverte au fil de son existence à d'autres natures d'investissements tels que les locaux d'activité.

## TROIS AXES MAJEURS D'INVESTISSEMENT

Aujourd'hui, PFO s'oriente vers une allocation immobilière qui privilégie la complémentarité des actifs. Cette allocation est adossée à 3 axes d'investissements sectoriels majeurs qui répondent à des évolutions économiques et sociétales différentes.

- **les bureaux**, segment immobilier dont le moteur principal est la croissance du PIB
- **les commerces**, secteur d'activité porté par la consommation des ménages
- **des actifs acycliques** tels que les crèches et les locaux d'enseignement soumis à une réglementation spécifique, qui accompagnent les besoins de la société sur l'éducation et la santé.

Quelle que soit la classe d'actifs, le dénominateur commun qui guide l'ensemble de nos investissements reste l'emplacement, facteur majeur et essentiel à toute décision d'investissement.

À ce titre, nos investissements se concentrent majoritairement autour de deux axes :

- la région parisienne
- les métropoles de province.

PFO investit au sein de la zone Euro, en fonction des opportunités.

Pour chacune de ces classes d'actifs, un gérant spécialisé s'assurera par ses choix d'investissement, sa gestion et ses arbitrages de tirer la meilleure performance de ses actifs.

PRÈS DE **300**<sup>(1)</sup>  
*Millions d'euros  
de valeur de patrimoine*

**80**  
*Immeubles*<sup>(2)</sup>



TOULOUSE (31), Atrium<sup>(3)</sup>

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(2) au 30/06/2015

# 50 ANS D'EXPÉRIENCE DANS LA GESTION DE FONDS IMMOBILIERS



ROUEN (76), rue de Buffon<sup>(3)</sup>

## PERIAL C'EST ...

Spécialiste de l'épargne immobilière et de la gestion de fonds et d'immeubles, PERIAL crée de la valeur immobilière et de la performance durable à travers ses différents produits depuis sa création en 1966.



PARIS (75), rue Lobineau<sup>(3)</sup>

3

SCPI

2

OPCI



**1,9 Milliard**  
*d'actifs sous gestion*

**150** *salariés*

**33 000** *associés*



*plus de*  
**1 200**  
*locataires*

*près de*  
**400**  
*immeubles en portefeuille pour les fonds gérés*

(3) Investissements déjà réalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# LA COMPLÉMENTARITÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE AU SERVICE DE LA CRÉATION DE VALEUR

*Lancée en 1998, la participation Foncière Opportunité (PFO) portait déjà l'ambition de profiter des potentiels de croissance qu'offrait un marché en plein redressement. Pendant dix ans, elle a développé son patrimoine en investissant dans des secteurs et des domaines en devenir.*

*Fermée à de nouvelles augmentations de capital depuis 2009, PFO prend maintenant un nouveau départ en adoptant la variabilité de son capital. Elle peut désormais émettre des parts en permanence et entend ainsi investir dans de nouveaux immeubles sans renier son ADN, celui de la recherche des meilleures opportunités.*

*Dans un monde où les évolutions sociétales deviennent de plus en plus rapides, l'immobilier doit être pensé globalement sur différents segments complémentaires et demande plus que jamais l'analyse d'experts.*

*À l'occasion de sa réouverture, PFO présente une stratégie d'investissement novatrice. En mettant en exergue le travail d'Asset Management de ses gérants, PFO emprunte aux techniques de la gestion sous mandat et propose à ses associés une allocation immobilière qui privilégie la complémentarité de leurs actifs. Les investissements portent en effet sur différents secteurs de l'immobilier d'entreprise, majoritairement dans les bureaux et les commerces, à Paris ou en région parisienne, ainsi que dans les grandes métropoles de France. Forte de son expérience et d'un patrimoine déjà constitué (près de 300 millions d'euros de capitalisation), PFO s'inscrit dans une gestion active et raisonnée, sur les différents marchés en présence.*

*Accroître la taille du fonds et renforcer la complémentarité de nos investissements, voilà les conditions sine qua non pour se mettre au service d'une création de valeur.*



*Jean-Christophe Antoine  
Directeur général de  
PERIAL Asset Management*

---

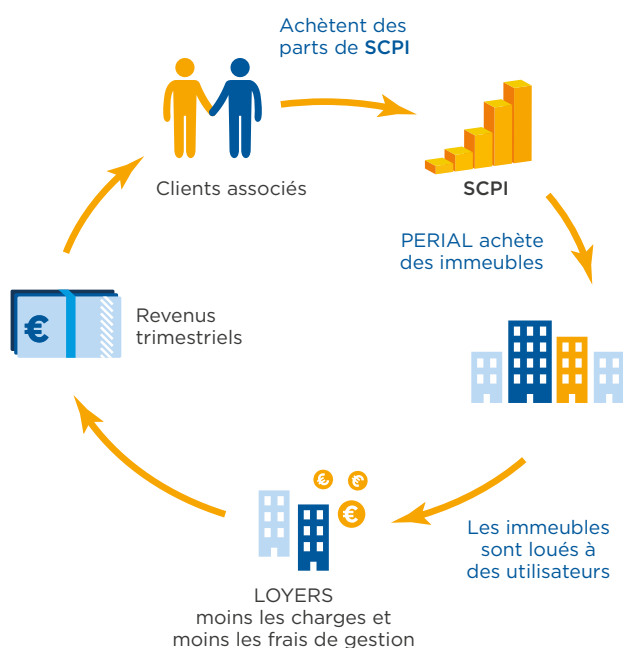
# QU'EST-CE QU'UNE SCPI ?

Une **SCPI** est une société civile de placement immobilier qui détient de l'immobilier d'entreprise. Elle permet à un particulier d'acquérir une partie d'un ensemble de biens immobiliers.

La **SCPI PFO** collecte des capitaux, recherche des biens immobiliers à acquérir, achète des immeubles de bureaux, des commerces, des locaux d'enseignement soumis à une réglementation spécifique, trouve des locataires, et s'occupe de la gestion et l'entretien des immeubles, facture et encaisse les loyers.

En investissant dans **PFO** vous devenez «associé» et vous recevez potentiellement des revenus trimestriels proportionnels à votre investissement<sup>(4)</sup>. Vous pouvez investir dans PFO avec un minimum de souscription de 5 parts. Et si vous le souhaitez vous pouvez le faire à l'aide d'un crédit.

## COMPRENDRE EN UN CLIN D'ŒIL LES SCPI



## POURQUOI INVESTIR DANS PFO ?

- **Pour compléter son revenu**  
Investir son capital dans une **SCPI** peut permettre de se constituer des revenus complémentaires<sup>(4)</sup>.
- **Pour préparer sa retraite**  
**PFO** permet de se constituer des revenus complémentaires à la retraite. C'est une solution souple et sur-mesure<sup>(4)</sup>.
- **Pour diversifier son patrimoine**  
Investir dans **PFO** progressivement, en fonction de ses moyens, peut être le moyen de se constituer un capital.
- **Pour transmettre son patrimoine**  
Posséder des parts de **SCPI** est un bon moyen de transmettre son patrimoine à ses proches.

## QUELLE OPTIMISATION FISCALE ?

La SCPI PFO est soumise à la fiscalité immobilière (revenus fonciers et plus-value immobilière). Différents modes d'acquisition et de détention des SCPI permettent d'optimiser votre fiscalité et d'organiser votre patrimoine. Consultez votre conseiller.

(4) revenu potentiel soumis à la décision de l'assemblée générale des associés et en contre-partie d'un risque de perte en capital et d'une durée de blocage des parts de 8 ans. Vous êtes invités à prendre attentivement connaissance des mentions de risques qui figurent au dos du document.