

# Document d'information clé

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

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

« PFO<sub>2</sub> », Société Civile de Placement Immobilier  
Immobilier à Capital Variable

Initiateur du PRIIPS : PERIAL ASSET MANAGEMENT, SAS Unipersonnelle

Autorité compétente : Autorité des Marchés Financiers (AMF)

Site web : [www.perial.com](http://www.perial.com)

Appelez le 01.56.43.11.11 pour de plus amples informations.

Document produit le 6 avril 2022.

**Avertissement** : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

PFO<sub>2</sub> est une SCPI à capital variable dont l'objectif est de constituer et de gérer un patrimoine immobilier diversifié, ayant pour objectif de permettre la distribution d'un dividende potentiel et d'assurer l'amélioration de la performance énergétique et la réduction des consommations en eau d'une proportion significative des actifs du portefeuille. Par une politique d'investissement sélective, la SCPI prévoit d'investir de manière diversifiée :

- en immobilier d'entreprise : bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts, résidences d'affaires et/ou résidences pour logement d'étudiants ;
- situés, de manière principale, à Paris, en Ile-de-France et dans les grandes métropoles régionales. La SCPI ne s'interdit pas d'investir dans les États 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.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise. La SCPI pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de gestion immédiat.

La SCPI prend également en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le cadre de sa stratégie d'investissement, tel que précisé au sein du Livret ESG de la SCPI. Dès lors que les immeubles entreront dans la stratégie d'investissement de la SCPI, ils seront sélectionnés au regard de leur caractéristiques ESG ou de leur potentiel d'amélioration et de leur compatibilité avec l'objectif de gestion extra-financier. Pour ce faire, les investissements font systématiquement l'objet d'un audit technique afin d'évaluer les caractéristiques ESG de l'actif au regard d'une grille d'analyse extra-financière, et notamment de critères tels que les consommations énergétiques et en eau et les émissions de gaz à effet de serre. La SCPI adopte en outre une approche dite « Best-in-Progress » en recherchant l'amélioration de la performance énergétique et de la consommation en eau de 90% minimum des actifs en portefeuille.

Cette démarche n'exclut pas, l'acquisition d'immeubles ne satisfaisant pas aux critères ESG les plus performants de la grille d'analyse extra-financière si ceux-ci permettent, après la réalisation de travaux ou la mise en place de modalités d'utilisation, d'atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'énergie et de la consommation en eau. Ainsi, la Société de Gestion, en s'efforçant d'anticiper la réglementation, planifiera financièrement les travaux à engager afin d'atteindre ces objectifs, sous réserve de leur compatibilité avec l'objectif de distribution. Cette démarche présente toutefois certaines limites puisque l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation énergétique et de la consommation en eau est subordonnée à la qualité et la complétude des données de consommation collectées, au montant des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre ces objectifs et à l'engagement en matière ESG des différentes parties impliquées dans l'utilisation de l'immeuble (locataires, prestataires immobiliers ...).

La SCPI pourra avoir recours au financement bancaire dans la limite de 40 % de la dernière valeur d'expertise publiée.

## Investisseurs de détail visés :

Principalement des épargnants privés, disposant à la fois d'un horizon d'investissement long terme (8 ans) et d'une capacité d'épargne leur permettant d'investir une somme minimum d'environ à minima 5 000 € à 10 000 € en parts de SCPI. La SCPI est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Ces épargnants investissent soit en direct, soit de façon intermédiée via des conseillers en gestion de patrimoine, un assureur, un réseau bancaire ou tout autre canal de distribution. Également des investisseurs institutionnels pour compte propre, souhaitant s'exposer à la classe d'actifs Immobilier via des véhicules mutualisés : caisses de retraite, compagnies ou mutuelles d'assurances, institutions de prévoyance, associations, fondations, entreprises, Family Offices, Banques.

## Assurances :

Non applicable

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delà des 8 ans se situent à un niveau entre faible et moyen.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevriez en retour.

**Risque de perte en capital** : Montant du capital non garanti. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Risque de liquidité** : Ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondante ou, à défaut, en cas de dotation du fonds de remboursement.

**Autres risques** : Risque de gestion discrétionnaire. Risque de marché locatif. Risque lié à l'effet de levier du produit. Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

## Scénarios de performance (Montants exprimés en €)

Investissement 10 000 € Scénarios		1 an	4 ans	8 ans (période de détention recommandée)
<b>Scénario de tensions</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 192 €	7 302 €	6 616 €
	Rendement annuel moyen	-18,08%	-7,56%	-5,03%
<b>Scénario défavorable</b>	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 050 €	9 879 €	11 448 €
	Rendement annuel moyen	-9,50%	-0,30%	1,71%
<b>Scénario intermédiaire</b>	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 612 €	11 146 €	13 579 €
	Rendement annuel moyen	-3,88%	2,75%	3,90%
<b>Scénario favorable</b>	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 211 €	12 578 €	16 110 €
	Rendement annuel moyen	2,11%	5,90%	6,14%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir avec des durées de détention de 1, 4 ou 8 ans en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000€.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même (détention, exploitation du patrimoine immobilier, ...), ainsi que les frais de souscription dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que se passe-t-il si PERIAL Asset Management n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

PERIAL Asset Management est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter les règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

## Coûts au fil du temps (Montants exprimés en €)

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000€ Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez après 8 ans
<b>Coûts totaux</b> Incidence sur le rendement	1 036 €	1 712 €	2 955 €
Réduction du rendement par an	10,36%	3,74%	2,59%

## Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée	1,16%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix.
	Coûts de sortie	0,00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coût récurrents</b>	Coûts de transaction sur le portefeuille	0,45%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	0,97%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II. Ces coûts comprennent l'ensemble des frais et coûts de gestion et de fonctionnement auxquels la SCPI est assujettie. Les frais mentionnés ne comportent pas de frais d'exploitation immobilière de 0,15% de l'actif net.
<b>Coûts accessoires</b>	Commission liée aux résultats	0,00%	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commissions d'intéressement	0,00%	L'incidence des commissions d'intéressement.

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée?

### Période de détention recommandée : 8 ans

La SCPI est un placement à long terme dont le principal intérêt est de générer des loyers. Il est conseillé de détenir les parts pendant une durée minimale de 8 ans afin d'amortir les frais inhérents à la SCPI. Il est possible de retirer son argent de façon anticipée, les modalités de retrait figurent dans la note d'information de la SCPI, disponible sur le site internet [www.perial.com](http://www.perial.com). La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la vente des parts, vous êtes soumis au risque de liquidité décrit ci-avant.

## Comment puis-je formuler une réclamation?

Vous pouvez nous adresser une réclamation par téléphone au 01 56 43 11 11, par courrier à l'adresse suivante : PERIAL Asset Management, 34 rue Guersant 75017 PARIS, par email : [infos@perial.com](mailto:infos@perial.com). L'ensemble de la procédure de réclamation se trouve sur notre site internet [www.perial.com](http://www.perial.com)

## Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, merci de vous référer à notre site internet [www.perial.com](http://www.perial.com), l'ensemble de la documentation légale y figure (bulletin semestriel, rapport annuel, note d'information et statuts, bulletin de souscription). Il est à noter que le présent document sera mis à jour au minimum une fois tous les 12 mois. Les informations diffusées sur ce présent document ont un caractère purement informatif, le document d'information clé ne peut pas constituer un document contractuel. Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux extra-financiers dans l'annexe intitulée « SFDR et Taxinomie – Informations sur la durabilité du produit », disponible à la page « Documentation » du site, à l'adresse <https://www.perial.com/documentation>.