

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) PFO2

Fiche d'information destinée aux clients titulaires d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation assuré par BPCE Vie

Les informations ci-dessous, et notamment sur les facteurs de risques inhérents au support, ne se substituent pas à celles mentionnées dans la documentation légale telle la note d'information. Ces documents sont disponibles sans frais auprès de la société de gestion et sur www.perial.com. Ces documents doivent vous être remis préalablement à l'investissement sur le support financier en unités de compte. Le document d'informations clés pour l'investisseur est mis à disposition sur le site www.priips-bpce-vie.com

Le présent document porte avenant aux conditions générales valant notice / note d'information remises à l'adhérent / souscripteur lors de l'adhésion/ souscription au contrat d'assurance vie ou de capitalisation. La souscription de la SCPI PFO2 est limitée en montant. BPCE Vie mettra fin à la commercialisation de cette SCPI une fois le montant atteint. De ce fait, la totalité du versement de l'adhérent / souscripteur pourrait ne pas être pris en compte s'il intervient après l'atteinte de cette limite.

Conditions spécifiques liées à un investissement sur une SCPI, dans le cadre d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation

Conditions d'accès

Contrats concernés : La SCPI PFO2, en tant que support en unités de compte d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, est éligible en gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion, aux contrats MILLEVIE Premium, MILLEVIE Capi et MILLEVIE Infinie, hors PEP.

Clients concernés : la SCPI concerne le ou les adhérent(s)/souscripteur(s) n'ayant pas besoin des liquidités investies sur ce support financier pendant une durée de 8 ans au moins. En conséquence, l'investissement sur la SCPI est réservé aux adhérent(s)/souscripteur(s) qui, compte tenu de leur âge au moment de l'investissement, sont en mesure de le conserver pendant cette durée de 8 ans au moins.

Pour les clients âgés, notamment à compter de 80 ans, nous attirons l'attention sur les conséquences liées à la souscription de certains instruments financiers présentant une maturité longue, une faible liquidité ou une période de blocage. Auquel cas, la fiche d'information spécifique devra être remplie avec votre conseiller.

Conditions d'investissement

Mode d'alimentation : l'investissement peut être réalisé soit :

- au moment de l'adhésion / souscription du contrat,
- au moyen d'un versement complémentaire,
- par arbitrage en désinvestissement :
 - du Fonds en euros (selon les conditions définies dans les documents contractuels),
 - d'un support financier permanent en unités de compte,
 - d'un support financier temporaire en unités de compte échu.

Limites d'investissement :

- le montant de versement minimum sur le support correspond aux minima définis dans les conditions générales valant note/notice d'information du contrat de capitalisation ou d'assurance vie,
- tout investissement devra être effectué pendant la période de commercialisation et en fonction de l'enveloppe disponible.

→ Frais prélevés au titre de cet investissement :

- Une commission de souscription de 8,50 % spécifique au support SCPI, vient s'ajouter aux frais prélevés lors du versement, ou de l'arbitrage, au titre du contrat d'assurance vie ou de capitalisation,
- Les frais du contrat : les frais sur versements, frais de gestion sur encours, frais d'arbitrages, s'appliquent conformément aux conditions générales valant note/notice d'information du contrat du client,
- Frais de sortie / rachat : néant.

→ Versement et arbitrages entrants :

Les demandes de versements et d'arbitrages seront réalisées sur la base de la valeur de retrait ⁽¹⁾ augmentée de la commission de souscription propre à ce support financier. Ces opérations seront soumises aux frais sur versements ou frais d'arbitrage du contrat et à la commission de souscription.

⁽¹⁾ La valeur ou prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription de 8,50 %. Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers. La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

→ Rachat ou arbitrages sortants :

Le rachat ou l'arbitrage en sortie de ce support sont possibles à tout moment sans pénalités, moyennant l'application des frais prévus en cas d'arbitrage dans les conditions générales valant note / notice d'information du contrat. Les demandes de rachat et d'arbitrages sont valorisées sur la base de la valeur liquidative de l'unité de compte représentative de la part de SCPI à la date d'effet du rachat ou de l'arbitrage.

→ Opérations automatiques :

La SCPI PFO2 n'est **pas éligible** :

- aux options d'arbitrages automatiques,
- au plan de rachats partiels programmés,
- au plan de versements programmés.

→ Garantie plancher en cas de décès :

La SCPI PFO2 bénéficie de la garantie plancher en cas de décès selon les modalités prévues dans les conditions générales valant notice d'information des contrats d'assurance vie.

→ Fiscalité applicable :

En tant que support en unités de compte au sein d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, la fiscalité applicable est celle de l'assurance vie et de la capitalisation. Si le client est soumis à l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), la fraction de la valeur de rachat afférente à la SCPI PFO2 devra être déclarée à hauteur d'un pourcentage qui lui sera communiqué chaque année par l'assureur.

Caractéristiques spécifiques de la SCPI PFO2 dans le cadre d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation

→ Objectif et politique d'investissement :

Objectif de gestion

La SCPI a pour objectif une distribution potentielle de revenus trimestriels, susceptible d'évoluer en fonction des loyers et du niveau d'occupation des locaux, à partir d'un patrimoine en immobilier d'entreprise, situé en France et en Europe.

Type d'investissement

L'investissement sur le support SCPI PFO2 au sein du contrat d'assurance vie ou de capitalisation permet d'accéder à l'investissement immobilier indirect en contrepartie d'un risque de perte en capital pouvant être total et d'une durée de placement recommandée de 8 ans. Le ou les adhérent(s)/souscripteur(s) supporte(nt) le risque de variation de la valeur liquidative de l'ensemble des supports financiers en unités de compte faisant l'objet d'un désinvestissement entre la date de la demande et la date de désinvestissement effectif des supports en unités de compte concernés.

→ Revenus :

Les unités de compte du support financier de la SCPI investies dans le contrat à la fin d'un trimestre civil donnent droit à l'attribution de revenus au regard des dividendes reçues par l'assureur au titre des revenus de la SCPI. Cette distribution potentielle de dividendes est décidée par les instances de la SCPI, l'attribution correspondante de revenus est effective si la valeur de rachat du contrat du client est toujours investie sur des unités de compte représentatives de la SCPI au moment de la distribution des revenus par l'assureur. Cette distribution de revenus est effectuée par l'assureur dans un délai maximum de deux mois après la réception des dividendes par l'assureur et sans application d'un délai de jouissance. Les revenus ainsi distribués seront investis sur le fonds en euros du contrat.

Informations importantes

Profil de risque et de rendement

Le capital et le rendement de la SCPI PFO2 ne sont pas garantis. Ils peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse.

Les principaux facteurs de risque propres à la SCPI sont les suivants :

- Les risques généraux : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants,
- Le risque immobilier / risque de marché : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. **A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances.** Votre investissement sur la SCPI PFO2 est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de sortie du support,
- Le risque lié au crédit : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.
- La SCPI pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 30 % du montant de la valeur de réalisation. Dans ce cas, le risque en capital est accru.

Pour plus de détails sur les risques, se reporter dans le préambule de la note d'information à la rubrique « risques associés ».

Risque de perte en capital

Il existe des risques à investir sur les supports financiers en unités de compte. La valeur de ces derniers est exposée à des fluctuations, à la hausse ou à la baisse, dont l'amplitude peut varier en fonction de la nature de l'unité de compte et en fonction de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. L'assureur ne s'engage que sur le nombre et non sur la valeur de ces unités de compte, le risque de fluctuation est intégralement supporté par l'(les)adhérent(s)/souscripteur. De ce fait ni le capital ni les revenus ne sont garantis. L'adhérent ou le souscripteur prend un risque de perte en capital pouvant être totale en cas de rachat, d'arbitrage, d'arrivée au terme pour les contrats de capitalisation ou en cas de décès lorsque la garantie plancher proposée uniquement dans les contrats d'assurance vie ne peut pas s'appliquer.