



ASSET MANAGEMENT

Communiqué de Presse

Paris, le 25 septembre 2003

SG Asset Management innove en lançant le premier FCPR immobilier

L'immobilier constitue un actif privilégié, décorrélié des marchés financiers traditionnels, permettant aux investisseurs de diversifier leurs portefeuilles et de bénéficier d'un couple rendement / risque à long terme particulièrement favorable.

C'est pourquoi, SGAM lance aujourd'hui « SGAM FCPR Immobilier », 1^{er} fonds commun de placement à risques ayant pour politique d'investissement l'acquisition, la gestion, la revente d'actifs immobiliers, au travers de participations dans des sociétés non cotées. Ce produit offre un double avantage :

- 1. un accès privilégié à l'immobilier**, marché incontournable, mature et très liquide. Le fonds sélectionnera des investissements de qualité, généralement inaccessible aux particuliers, au travers d'un portefeuille diversifié, bénéficiant d'une gestion active
- 2. le bénéfice des caractéristiques favorables d'un FCPR :**
 - . **Souplesse de gestion facilitant le recours à l'effet de levier** pour jouer à plein l'écart entre les coûts de financement et les rendements locatifs
 - . **Revenus et plus values exonérés de l'impôt sur le revenu** (exonération réservée aux personnes physiques résidant en France sous certaines conditions)

Philippe BROSSE, Directeur Général de SGAM Alternative Investments a déclaré : « Ce produit, issu d'un vrai travail d'équipe au sein de SGAM Alternative Investments, est une innovation majeure pour l'épargne collective ».

QG TRAN, Directeur du pôle immobilier de SGAM Alternative Investments a déclaré « La conjoncture actuelle et notre expertise sur ce marché nous permettent de viser un objectif de performance de l'ordre de 12 % l'an net d'impôt pour ce placement à 8 ans ».

Contact Presse SG AM :
Jean-Marc VALLAS
Tel : +33 (0)1 56 37 85.97
jean-marc.vallas@sgam.com

SG Asset Management

SG Asset Management est la filiale de gestion d'actifs du Groupe Société Générale. Avec 232 milliards d'euros d'actifs gérés à fin juin 2003 par ses quatre pôles d'expertise aux Etats unis, au Royaume-Uni, en Europe continentale et en Asie, SG Asset Management est le 3^{ème} gérant pour compte de tiers de la zone Euro. La présence mondiale de ses 1800 collaborateurs, dont 260 gérants et 190 chercheurs implantés au cœur des marchés, est la garantie d'une expertise de pointe et d'un service client de proximité.

Web : www.SGAM.com

L'activité de gestion alternative est regroupée au sein d'une filiale à 100 %, SGAM Alternative Investments qui gère près de 20 milliards d'euros sur 4 secteurs d'activité : gestion structurée, private equity, hedge funds, immobilier.

Fonds Commun de Placement à Risques



SGAM FCPR Immobilier



ASSET MANAGEMENT



SGAM FCPR Immobilier

SG AM Alternative Investments innove en créant le premier FCPR immobilier. Vous avez ainsi la possibilité d'investir dans l'immobilier dans [le cadre fiscal particulièrement avantageux](#) réservé aux Fonds Communs de Placement à Risques (FCPR).

Associant volatilité réduite et rendement faiblement corrélé aux actifs financiers traditionnels, l'immobilier est [un outil privilégié de diversification de portefeuille](#).

Placement à 8 ans, SGAM FCPR Immobilier a pour [objectif de réaliser une performance de l'ordre de 12 % l'an*](#), basée sur l'achat, la gestion et la revente de biens immobiliers, essentiellement de bureaux.

** Il s'agit d'un objectif de performance et non d'une garantie.*

Aujourd'hui, une configuration de marché unique

L'immobilier, un actif porteur

Si l'investissement immobilier a toujours été perçu comme une valeur refuge par les épargnants français, il apparaît de plus en plus comme une classe d'actifs à part entière, décorrélée des marchés traditionnels.

Avec une volatilité très modérée et inférieure à celle des produits de taux et actions, l'investissement immobilier a procuré sur les cinq dernières années, des rendements supérieurs à ceux des produits de taux et actions.

		Immobilier de bureaux ⁽¹⁾	Actions françaises ⁽²⁾	Obligations françaises ⁽³⁾
Rendement 1 an	(2002)	8,30 %	-33,12 %	11,34 %
Rendement 5 ans*	(1998-2002)	12,08 %	2,17 %	6,91 %
Volatilité 5 ans		5,88 %	34,77 %	7,61 %
Corrélation 5 ans		1	0,28	-0,71

* Annualisé.

Sources : (1) IPD - (2) MSCI France - (3) Citigroup

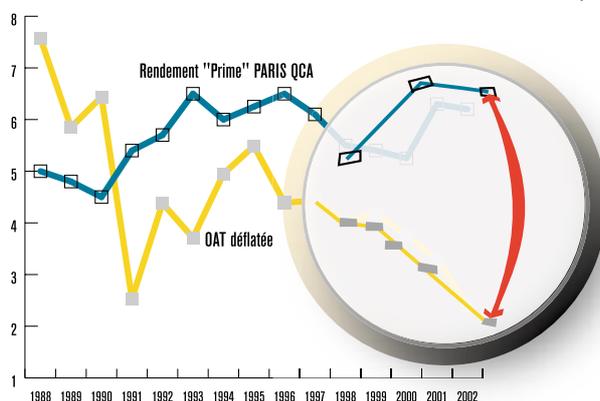
Dans le contexte actuel de forte volatilité des marchés financiers, l'immobilier constitue un actif privilégié permettant aux investisseurs de diversifier leurs portefeuilles et de bénéficier d'un couple rendement/risque à long terme particulièrement favorable.

Aujourd'hui, un marché incontournable

Assaini depuis la crise immobilière des années 90, l'immobilier occupe aujourd'hui une place privilégiée. Ce marché est plus mature grâce à l'apparition de nouveaux acteurs et de nouveaux produits. Il bénéficie en outre d'une plus grande liquidité.

Contrairement à la crise de 1990 où l'investissement immobilier reposait sur une approche spéculative (taux de refinancement supérieurs aux taux de rendements locatifs), la configuration de marché actuelle permet de bénéficier de rendements locatifs attractifs et largement supérieurs aux taux de refinancement offrant ainsi des opportunités d'investissement très favorables.

Rendement immobilier « Paris QCA* » et OAT déflatée (1988-2002)



* Quartier Central d'Affaires

Source : ATIS - REAL Auguste Thouard

Avec des arbitrages immobiliers financiers à faibles risques liés à des conditions de marché particulièrement favorables, un objectif de performance de 12 % l'an, après effet de levier, est envisageable.

Aujourd'hui, SGAM FCPR Immobilier permet à l'investisseur de bénéficier de perspectives de rendements attrayantes dans une conjoncture économique unique pour ce type de placement.

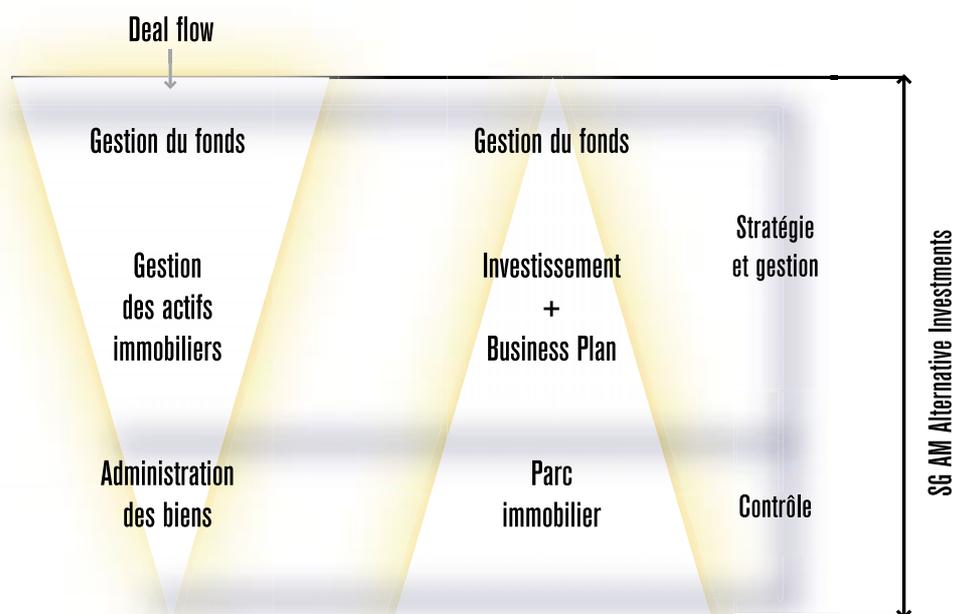


Un processus particulièrement rigoureux

SGAM FCPR Immobilier est géré par une équipe de gestion spécialisée en « real estate management » de SG AM Alternative Investments, filiale de SG Asset Management dédiée à la gestion alternative.

Alliant culture financière et expertise en immobilier, l'équipe de gestion du fonds a mis en place un processus d'investissement et de gestion rigoureux.

Ce processus se décompose en 3 étapes :



> Gestion du fonds

- Sélection des biens s'appuyant sur des critères qualitatifs et des modèles quantitatifs
- Approbation par le comité d'investissement
- Définition de la stratégie de valorisation

> Gestion des actifs immobiliers

- Exécution de la stratégie de valorisation
- Élaboration d'un business plan
- Gestion et optimisation du financement
- Analyses stratégiques du marché

> Administration des biens

Mission confiée à des spécialistes sélectionnés et suivis par SG AM Alternative Investments.

- Gérance locative
- Gestion administrative
- Maintenance du bâtiment

SGAM FCPR Immobilier, le placement immobilier alternatif

SGAM FCPR Immobilier est un Fonds Commun de Placement à Risques ayant pour politique d'investissement l'acquisition, l'administration, la gestion et la revente d'actifs immobiliers, au travers de participations dans des sociétés non cotées.

> Philosophie d'investissement

La constitution du portefeuille immobilier repose sur une logique opportuniste tout en cherchant à maintenir un niveau de diversification qui permette d'optimiser le couple rendement/risque du portefeuille.

> Zone d'investissement

Le fonds privilégie Paris et la région parisienne.

> Type d'investissement

Les investissements sont réalisés principalement en immobilier de bureaux et, à titre complémentaire, en immobilier d'habitation et/ou mixte.

Afin d'équilibrer le portefeuille, deux types d'immeubles sont recherchés :

- Les immeubles dits « de rendement », dont la rentabilité est liée au rendement locatif ;
- Les immeubles dits « à valoriser », dont la rentabilité est liée à leur rénovation et/ou à l'optimisation de leur gestion (rationalisation des charges, gestion locative, etc.) avant revente.

Les achats sont financés à hauteur de 70 à 80 % par emprunt bancaire afin de bénéficier pleinement de l'effet de levier et d'un environnement de taux particulièrement attractif.

Points clés...

... un accès privilégié au secteur immobilier

- > L'accès à des investissements immobiliers de qualité, généralement fermé aux particuliers, au travers d'un portefeuille diversifié bénéficiant d'une gestion active.

... une configuration de marché unique

- > Les rendements locatifs du moment sont largement supérieurs aux taux de refinancement.

... une fiscalité très favorable*

- > A l'issue d'une période de détention de 5 ans, les personnes physiques résidant en France bénéficient d'une exonération d'impôt (hors prélèvements sociaux) sur les plus-values de cession et sur les revenus versés par le fonds. Les personnes morales ne sont pas imposées sur les plus-values latentes mais le sont à 19 % sur les plus-values réalisées.

* Fiscalité actuellement en vigueur au 15/09/2003, applicable aux résidents français, sous réserve de détenir les parts du FCPR au moins 5 ans.

Un placement spécifique

■ Période de souscription

SGAM FCPR Immobilier est ouvert aux souscriptions du 1^{er} septembre 2003 au 12 décembre 2003 (avant 18 h 30).

Les souscriptions seront exécutées sur la base de la valeur liquidative initiale du 15 décembre 2003.

Les souscriptions pourront être refusées si le montant des actifs du fonds dépasse 100 M €.

■ Durée du fonds

La durée du fonds est de 8 ans (à compter de la date de 1^{re} valeur liquidative). Dans l'intérêt des porteurs de parts, la Société de Gestion peut toutefois soit dissoudre le FCPR avant la fin de la 8^e année, soit reporter la dissolution d'année en année jusqu'à la fin de la 10^e année où elle sera alors automatique.

Aucune demande de rachat ne sera acceptée avant l'expiration des 8 ans.

■ Evaluation des biens immobiliers

Les immeubles font l'objet chaque année d'une expertise indépendante.

Principales caractéristiques

■ **Structure** : FCPR à procédure allégée

■ **Période de souscription** :
du 1^{er} septembre 2003 au 12 décembre 2003

■ **Souscription minimale** : 500 000 € ou 30 000 €
sous certaines conditions*

■ **Valeur liquidative d'origine** : 10 000 €

■ **Périodicité de calcul de la valeur liquidative** : semestrielle

■ **Droit d'entrée** : 2 %

■ **Droit de sortie** : néant

■ **Durée du fonds** : 8 ans

■ **Revenus** : capitalisation pendant les 5 premières années,
distribution éventuelle en franchise d'impôt
après 5 ans*

■ **Commission de gestion** : 2 % HT l'an (soit 2,39 % TTC)

■ **Commission du dépositaire** : 0,10 % HT l'an (soit 0,12 % TTC)

■ **Partage de performance** :

- tranche entre 0 % et 6 % : 100 % investisseur / 0 % SGAM AI

- tranche entre 6 % et 10 % : 50 % investisseur / 50 % SGAM AI

- tranche au-delà de 10 % : 80 % investisseur / 20 % SGAM AI

■ **Société de gestion** : SG AM Alternative Investments
(Groupe SG AM)

■ **Dépositaire** : Société Générale

■ **Code ISIN** : FR 0010004739

* Conditions décrites dans le règlement du fonds.

Cette documentation doit être remise accompagnée des documents réglementaires du fonds. SGAM FCPR Immobilier est un FCPR à procédure allégée, non agréé par la Commission des Opérations de Bourse, réservé aux « Investisseurs Avertis » (vous référer au règlement et au bulletin de souscription du fonds).

SG AM Alternative Investments

2, place de la Coupole
92078 Paris-La Défense CEDEX
France
www.sgam.fr

Contacts :

Mr Quoc-Giao (QG) TRAN
Directeur des Investissements Immobiliers
Tél. : 33 (0) 1 56 37 17 65
qg.tran@sgam.com

Clientèle institutionnelle : 33 (0) 1 56 37 83 04
Clientèle distribution externe : 33 (0) 1 56 37 74 26
distribution@sgam.com

Société Anonyme au capital de 11 622 025 EUR
410 704 571 RCS Nanterre