



## NOTE D'INFORMATION Décembre 2021

<b>INTRODUCTION</b> .....	2	<b>9 - Garantie du traitement équitable des investisseurs</b> .....	11
<b>I. Renseignement sur les fondateurs</b> .....	2	<b>CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIES</b> .....	12
<b>II. Capital social</b> .....	3	<b>1 - Dispositions générales aux cessions</b> .....	12
<i>a. Evolution du capital social</i> .....	3	<b>2 - Retrait des associés</b> .....	13
<i>b. Capital social effectif</i> .....	3	<b>3 - Cessions de parts de gré à gré</b> .....	14
<i>c. Capital social statutaire maximum</i> .....	3	<b>4 - Autres mutations sans interventions de la Société de Gestion</b> .....	14
<i>d. Capital minimal</i> .....	3	<b>5 - Registre des ordres de vente / Régime applicable aux cessions de parts en cas de suspension de la variabilité du capital, dans le cadre de l'article L.214-93 du CMF</b> .....	14
<i>e. Variabilité du capital</i> .....	3	<b>CHAPITRE III - FRAIS</b> .....	17
<i>f. Suspension de la variabilité (Article 8.1 des statuts)</i> 3	3	<b>1 - Commission de souscription</b> .....	17
<i>g. Rétablissement de la variabilité (Article 8.2 des statuts)</i> .....	4	<b>2 - Commission de cession de parts</b> .....	17
<b>III. Politique d'investissement de la SCPI</b> .....	4	<b>3 - Commission de gestion</b> .....	17
<i>a. Caractéristiques et objectifs</i> .....	4	<b>4 - Commission sur arbitrages</b> .....	18
<i>b. Stratégie et politique d'investissement de la Société</i> .....	4	<b>5 - Commission de suivi et de pilotage des travaux</b> 18	
<i>c. Enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) et objectifs de biodiversité</i> .....	5	<b>CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</b> .....	19
<i>d. Modification de la stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société</i> .....	6	<b>1 - Régime des Assemblées Générales</b> .....	19
<i>e. Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la Société à des fins d'investissement</i> .....	6	<b>2 - Répartition des bénéfices et provisions pour gros travaux</b> .....	20
<i>f. Effet de levier</i> .....	7	<b>3 - Conventions réglementées</b> .....	20
<i>g. Procédure d'évaluation de la SCPI</i> .....	7	<b>4 - Démarchage</b> .....	20
<b>IV. Facteurs de risques</b> .....	7	<b>5 - Régime fiscal des associés</b> .....	20
<b>V. Responsabilité des associés</b> .....	8	<b>6 - Modalités d'informations des associés</b> .....	22
<b>CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTIONS DES PARTS</b> .....	9	<b>CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE</b> .....	24
<b>1 - Composition des dossiers de souscriptions</b> .....	9	<b>1 - La Société</b> .....	24
<b>2 - Modalités de versement</b> .....	9	<b>2 - Administration : Société de Gestion</b> .....	24
<b>3 - Parts sociales</b> .....	9	<b>3 - Fonds propres réglementaires</b> .....	24
<b>4 - Nombre minimum de parts à souscrire</b> .....	9	<b>4 - Conseil de surveillance</b> .....	24
<b>5 - Lieu de souscription et de versement</b> .....	9	<b>5 - Commissaire aux comptes</b> .....	25
<b>6 - Jouissance des parts</b> .....	9	<b>6 - Expert immobilier</b> .....	25
<b>7 - Conditions de souscription</b> .....	10	<b>7 - Dépositaire</b> .....	25
<b>8 - Restriction à l'égard des « US PERSON » et obligations FATCA</b> .....	10	<b>8 - Informations</b> .....	25

## INTRODUCTION

### Définitions :

« **CMF** » : Code monétaire et financier ;

« **RG AMF** » : Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ;

« **SCPI** » : société civile de placement immobilier ;

« **Siège Social** » : 34 rue Guersant – 75017 Paris

« **Société** » : SCPI PF GRAND PARIS ;

« **Société de Gestion** » : PERIAL ASSET MANAGEMENT.

### Forme de la Société :

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011, les associés de la Société ont voté, en application de l'article L. 214-119 du CMF, la non-transformation de la Société en OPCV.

### Avertissement

**La Société de Gestion recommande aux souscripteurs de parts de la Société une détention d'une durée minimale de huit ans s'agissant d'un produit immobilier.**

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société de Gestion est autorisée à contracter des emprunts pour le compte de la Société dans la limite de 40% de la dernière valeur d'expertise de l'ensemble du portefeuille

publiée de la Société, par décision de l'assemblée générale du 22 juin 2021.

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que l'actif de la Société est très majoritairement investi en actifs immobiliers.

La liquidité et la valeur du placement en parts de la Société sont donc corrélées à la nature des investissements immobiliers de la Société.

### I. Renseignement sur les fondateurs

La Société a été créée le 15 décembre 1966 par sa société de gestion, PERIAL ASSET MANAGEMENT (anciennement dénommée « COFRAG »), elle-même constituée le 28 juillet 1966 par son fondateur, Monsieur Guy COSSERAT (désignée dans la présente note comme la « Société de Gestion »).

La première note d'information concernant la SCPI a été établie dès la parution de la loi du 31 décembre 1970 régissant les SCPI et de son décret d'application du 1<sup>er</sup> juillet 1971, l'ensemble de ces textes ayant été intégré dans le CMF. Cette note d'information a reçu le 31 août 1971 le visa 71-02 de la Commission des Opérations de Bourse, devenue l'Autorité des Marchés Financiers.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire réunie le 23 mai 2012, les associés de la Société ont voté la fusion absorption de la SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 2 créée en 1968, par la Société. Cette opération était motivée par :

- une stratégie d'investissement identique ;
- une détention de près de 70% des immeubles en indivision par la Société et la société LA PARTICIPATION FONCIERE 2 ;
- ces dernières ont été créées respectivement le 15 décembre 1966 et le 8 septembre 1969, leur capital ayant augmenté de manière concomitante ;
- le fait que 40% des associés de la Société et de la société LA PARTICIPATION FONCIERE 2 détiennent à la fois des parts de l'une et de l'autre.

L'ensemble des immeubles et autres éléments d'actif ainsi que le passif de la société LA PARTICIPATION FONCIERE 2 ont été apportés à la Société.

A l'issue de la fusion précitée, 14 643 associés détenaient 1 150 502 parts qui forment le capital de la Société, dont le montant s'élevait à 176 026 806 euros. Le patrimoine en valeur vénale de la Société s'élevait à 489 540 000 euros au 31 décembre 2011.

## II. Capital social

### a. Evolution du capital social

Le capital social initial était de 81 865,12 euros, le 15 décembre 1966, lors de la constitution de la Société.

Au 29 janvier 1992, à la suite d'augmentations de capital successives, le capital social s'élevait à 102 010 650 ,09 euros.

Par ailleurs, du fait de la fusion-absorption de la SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 2 par la Société le capital social a été porté le 1<sup>er</sup> janvier 2012 à 176 026 806 euros divisé en 1 150 502 parts sociales de 153 euros chacune.

### b. Capital social effectif

La Société de Gestion constate et arrête, à la clôture de chaque exercice, le montant du capital social effectif qui consiste en la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés, compte tenu des retraits et souscriptions intervenus.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin d'information les mouvements de capital constatés au cours du semestre précédent.

Le capital social effectif est augmenté par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il n'y ait l'obligation d'atteindre le capital social statutaire.

Au 31 décembre 2020 le capital social effectif de la Société s'élève à 267 935 130 euros divisé en 1 751 210 parts sociales de 153 euros de valeur nominale chacune.

### c. Capital social statutaire maximum

L'assemblée générale extraordinaire de la Société, réunie le 16 juin 2015, a décidé de porter le montant du capital social statutaire maximum, fixé par l'article 7 des statuts de la Société, à 600 000 000 euros.

Il s'agit du plafond au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront pas être reçues.

Ce montant pourra à tout moment être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

### d. Capital minimal

Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du CMF, le montant du capital de la Société ne peut être inférieur au plus élevé de ces montants :

- 10 % du capital social statutaire ; ou

- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice précédent ; ou
- 760 000 euros (capital social minimum d'une SCPI).

### e. Variabilité du capital

Afin de rénover le patrimoine, augmenter et diversifier le revenu locatif de la Société, l'assemblée générale extraordinaire de la Société, réunie le 16 juin 2015, a opté, sur proposition de la Société de Gestion pour la variabilité du capital, de façon à assurer la croissance de la Société par apport de capitaux nouveaux.

Le capital social augmente ainsi par suite des apports effectués par les associés, nouveaux ou anciens. Il diminue par suite des retraits.

Tout associé peut se retirer en totalité ou partiellement de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve toutefois que le capital social effectif ne diminue pas, par suite de la variabilité, au-dessous du montant du capital minimum tel que prévu au point d ci-dessus.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

En toute hypothèse, l'émission de parts nouvelles se fera dans la limite du montant du capital social statutaire maximum de 600 000 000 €.

### f. Suspension de la variabilité (Article 8.1 des statuts)

La Société de Gestion pourra suspendre la variabilité du capital et donc cesser d'émettre des parts nouvelles lorsque des demandes de retrait représentant 5% des parts de la Société demeurent non satisfaites sur une période continue de 6 mois.

Ce délai de 6 mois aura été précédé d'un délai de 3 mois durant lequel des demandes de retrait représentant 5% des parts de la Société seront demeurées non satisfaites malgré la réduction du prix d'émission jusqu'à son montant minimal égal à la valeur de reconstitution réduite de 10%.

Dans ce cas, les parts pourront être cédées sur le marché secondaire dont le fonctionnement est décrit ci-dessous.

Ces conditions de suspension de la variabilité pourront être modifiées après information des associés, du depositaire de la Société et de

l'Autorité des Marchés Financiers par tous moyens appropriés (Bulletin d'information, courrier, courrier électronique, etc.).

Cette décision de suspension de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif,
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du CMF par la mise en place de la confrontation des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

g. Rétablissement de la variabilité (Article 8.2 des statuts)

La Société de Gestion pourra procéder à nouveau à l'émission de parts nouvelles si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- Persistence, au terme d'une période de 3 mois, d'un solde positif d'ordres d'achat par rapport aux ordres de ventes émis à un prix supérieur au prix d'exécution ;
- Le prix d'exécution frais et droits inclus calculé sur le marché secondaire est d'un montant minimal égal à la valeur de reconstitution diminuée de 10%.

### III. Politique d'investissement de la SCPI

a. Caractéristiques et objectifs

La Société est une SCPI classique et de valorisation à capital variable destinée à la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié propre à assurer l'objectif de gestion qui est de délivrer la distribution d'un dividende potentiel. Cette stratégie est un objectif de gestion non garanti.

Notre stratégie et politique d'investissement se concentrent sur des baux d'au moins trois ans, sauf si les caractéristiques de l'actif nous semblent permettre une relocation rapide

b. Stratégie et politique d'investissement de la Société

Les capitaux collectés seront investis en privilégiant, pour les nouvelles acquisitions :

- l'immobilier tertiaire des immeubles à usage majoritairement de bureaux et commerces ainsi que des locaux à usage d'activités, des entrepôts voire des hôtels. L'acquisition de résidences d'hébergement géré pour jeunes enfants (crèches), étudiants, personnes âgées (EHPAD) et touristes pourra être réalisée sur opportunité ;
- un rendement net compétitif, tant dans l'immédiat qu'à terme ;
- une diversification des risques locatifs ;

Le retour à la variabilité du capital sera réalisé après information des associés, du dépositaire de la Société et de l'Autorité des Marchés Financiers par tous moyens appropriés.

Ces conditions de retour à la variabilité pourront être modifiées après information des associés, du dépositaire de la Société et de l'Autorité des Marchés Financiers par tous moyens appropriés.

Cette décision de rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts,
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, constatés au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- l'inscription sur le registre des demandes de retraits de parts,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

- une localisation, principalement à Paris et en région parisienne (projet du Grand Paris). En fonction des opportunités et afin d'assurer une diversification du patrimoine, des investissements pourront être réalisés ponctuellement dans des métropoles régionales ou européennes.

Pour maintenir et améliorer le patrimoine, la Société de Gestion procède par ailleurs régulièrement à des arbitrages.

La Société peut également détenir des placements financiers, principalement des comptes à terme, en titres de créances négociables (TCN), des certificats de dépôt négociables, des OPCVM monétaires et des obligations visées à l'article R.214-93-3 du CMF. La valeur de ces placements est communiquée par les banques émettrices à la Société de Gestion.

Enfin, bien que les acquisitions soient majoritairement (60% au minimum) réalisées sur fonds propres, la Société de Gestion est autorisée à avoir recours au financement bancaire, dans la limite de 40% de la dernière valeur d'expertise de l'ensemble du portefeuille publiée par la Société au sens de l'article 23 de la Directive AIFM.

A cet effet, la Société pourra consentir tout droit réel notamment sûreté réelle, inscription hypothécaire en garantie des prêts. La Société pourra également consentir des sûretés réelles en garantie des prêts souscrits par les sociétés immobilières dans lesquelles elle investit, et conclure tout accord de subordination accessoire à de tels prêts et devant en permettre la réalisation.

c. Enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) et objectifs de biodiversité

**Enjeux ESG :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs, la Société prend également en compte les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Les opportunités d'investissement seront sélectionnées au regard de leur caractéristiques ESG. Tout actif immobilier faisant l'objet ou constituant le sous-jacent immobilier d'une acquisition par la SCPI doit respecter une note ESG minimale à l'acquisition. Des plans d'actions d'amélioration de la performance ESG sont définis lors de l'acquisition. Ainsi, la Société de Gestion planifiera financièrement les travaux et actions à engager afin d'atteindre ces objectifs d'amélioration, validés sous réserve de leur compatibilité avec l'objectif de distribution de dividende. La SCPI adopte en outre une approche dite « Best-in-Progress » s'appliquant sur 90% minimum des actifs en portefeuille (en valeur). La notation ESG des actifs immobiliers fait l'objet d'une mise à jour annuelle.

Par ailleurs, dans le cadre de la phase d'acquisition, les actifs immobiliers font systématiquement l'objet d'un audit technique, qui pourra être confié à un bureau d'études spécialisé, afin d'évaluer et d'identifier leurs caractéristiques ESG au regard de la grille d'analyse extra-financière établie par la Société de Gestion et de déterminer la stratégie à mettre en place sur l'immeuble acquis. Cette grille d'analyse extra-financière porte sur les critères suivants :

- environnementaux tels que la performance énergétique, les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et des installations, la gestion de l'eau et des déchets, la biodiversité et la certification ou labellisation de l'actif ;
- sociaux, tels que la mobilité et l'accessibilité du site, la santé et le confort des occupants, les services rendus aux occupants, la contribution au développement local et la certification ou

labellisation de l'actif concernant la santé et le bien-être ou la connectivité ; et

- de gouvernance, tels que la gestion de la chaîne de sous-traitance de la Société de Gestion, les relations locataires, usagers et riverains, la résilience face aux risques sécuritaires et climatiques et l'existence de politiques RSE mises en place par le ou les locataire(s).

**Objectifs biodiversité :**

Par ailleurs, la SCPI a développé un outil d'évaluation de la performance en matière de biodiversité. Cet outil s'appuie une méthodologie développée par un cabinet d'écologues indépendant, appelée le coefficient socio-écologique par surface. Ce coefficient prend en compte les différents types d'habitat écologiques, leurs valeurs sociales, la stratification végétale ainsi que la gestion écologique des espaces verts.

La SCPI a défini un objectif en matière de biodiversité qui sera mesuré à l'aide de la méthode susvisée : au 31/12/2030, 100% du patrimoine pertinent se sera amélioré en matière de biodiversité. Le patrimoine dit pertinent est constitué de tous les actifs immobiliers hors copropriété de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ayant une surface végétalisée. Des jalons intermédiaires ont été définis :

- Au 31/12/2021, avoir évalué 3 actifs.
- Au 01/01/2025, 50% du périmètre pertinent (en Valeur Vénale Hors Droit ou VVHD) est évalué et des actions d'amélioration sont associées. Les actifs évalués pour la première fois au jalon précédent s'améliorent d'a minima 30%.
- Au 01/01/2028, 100% du périmètre pertinent (en VVHD) est évalué et des actions d'amélioration sont associées. Les actifs évalués initialement au jalon précédent s'améliorent d'a minima 30%.
- Au 31/12/2030, Les actifs évalués initialement au jalon précédent s'améliorent d'a minima 30%.

De plus, pour chaque nouvelle acquisition, l'objectif est d'évaluer l'actif immobilier ou constituant du sous-jacent immobilier selon sa performance en matière de biodiversité au plus tard un an après l'acquisition, et son amélioration de 30% sous 3 ans après l'acquisition.

**Limites des démarches ESG et biodiversité :**

Cette double démarche est toutefois susceptible de présenter certaines limites puisque l'atteinte des objectifs d'amélioration

en matière de performance ESG et de biodiversité est subordonnée à la qualité et la complétude des données collectées (consommations, relevés de surface, inventaire d'équipements techniques...), au montant des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre ces objectifs, qui devra rester cohérent avec la logique économique de l'immeuble et à l'engagement en matière ESG et biodiversité des différentes parties impliquées dans l'utilisation de l'immeuble (locataires, prestataires immobiliers...).

d. Modification de la stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société

La stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société définies ci-dessus sont susceptibles d'être modifiées par décision de l'assemblée générale extraordinaire, sur proposition de la Société de Gestion.

La décision de la Société de Gestion de proposer une modification de la stratégie ou de la politique d'investissement de la Société est prise en fonction de l'évolution :

- des conditions des marchés de l'investissement immobiliers,
- des conditions des marchés de la location immobilière,
- des dispositions de la réglementation régissant les investissements, la location, l'engagement de travaux ou toutes activités exercées sur le patrimoine de la Société,
- des conditions de financement des acquisitions et/ou des travaux.

Après analyse des évolutions définies ci-dessus, la Société de Gestion décide des modifications à apporter à la stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société. A cet effet, elle réalise des prévisions financières permettant notamment de définir des objectifs en termes de valeur de la part de la Société, de résultat et de dividende.

Une telle décision est prise collégalement par le comité *fund management* de la Société de Gestion qui réunit les compétences des directions générale, immobilière, commerciale, financière, technique, juridique et du développement durable.

Après décision de l'assemblée générale extraordinaire de la Société de modifier la stratégie ou politique d'investissement de la Société, la note d'information est modifiée en conséquence et est soumise à l'obtention d'un nouveau visa délivré par l'Autorité des Marchés

Financiers, conformément aux dispositions de l'article 422-194 du RG AMF.

e. Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la Société à des fins d'investissement

La Société acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 a R.214-156 du CMF.

Ces investissements sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse de la documentation locative, technique et juridique usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné.

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié, s'agissant des acquisitions portant sur des droits réels immobiliers ou par acte sous seing privé s'agissant d'acquisition de titres de sociétés à prépondérance immobilière, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

Ces actes sont signés par la Société de Gestion en sa qualité de représentant légal de la Société.

La Société de Gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée, notamment en cas de réalisation d'investissements d'immeubles situés dans des Etats de la zone euro.

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la Société supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales, ainsi que tout tiers entretenant des relations avec la Société au sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la Société est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus sur l'immeuble concerné et des revenus de la Société. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont

les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

f. Effet de levier

La Société pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 40% du montant de la dernière valeur d'expertise publiée de la Société, conformément à l'autorisation donnée par l'assemblée générale des associés réunie le 22 juin 2021.

Le montant maximal fixé par l'assemblée générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La modification du montant maximal de recours à un financement bancaire pourra être étudiée par la Société de Gestion en fonction principalement :

- de l'évolution des conditions des marchés financiers, et/ou
- du montant des capitaux collectés, des besoins de financement des investissements immobiliers au regard du volume des investissements envisagé et de l'adéquation entre la collecte et les investissements.

La Société de Gestion établira des prévisions financières en termes de résultat et de dividende de la Société en vérifiant la capacité de la Société à rembourser le montant de ses dettes bancaires.

La modification du montant maximal de recours à un financement à crédit sera soumise au vote de l'assemblée générale ordinaire de la Société.

La SCPI n'envisageant pas de réaliser des opérations de crédit-bail, le taux d'endettement indiqué ci-dessus n'inclut pas lesdites opérations de crédit-bail. En revanche, ce taux

d'endettement de 40% prend en compte tout type d'endettement : bancaire, non bancaire, direct et indirect.

g. Procédure d'évaluation de la SCPI

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du CMF et de l'article 421-28 du RG AMF dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI.

Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du RG AMF. L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la SCPI et par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'expert externe en évaluation désigné par l'assemblée générale des associés pour 5 ans.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année. L'expert immobilier désigné apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société (au sens de l'article R.214-156 I 3° du CMF). Quant aux parts de sociétés non contrôlées, leur valeur est déterminée sur la base de la valeur de marché des parts communiquée par le gérant desdites sociétés.

La valeur du patrimoine ainsi déterminée, augmentée des autres éléments de l'actif net de la Société, constitue la valeur de réalisation de la Société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

#### IV. Facteurs de risques

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

- **Risque immobilier** : une baisse de la valeur des actifs immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des parts sociales.
- **Risque lié à la gestion discrétionnaire** : résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants.
- **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 ainsi que du niveau des souscriptions.

- **Risque de liquidité** : l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'actif de la Société est très majoritairement investi en actifs immobiliers.

La liquidité et la valeur du placement en parts de la Société sont donc corrélées à la nature des investissements immobiliers de la Société.

- **Risque d'endettement** : il est rappelé que la Société peut recourir à l'endettement pour

financer ses investissements à hauteur de 40% maximum de la valeur d'expertise. Le remboursement du capital, en cas de liquidation, sera ainsi subordonné au remboursement préalable des emprunts. La SCPI comporte également un risque lié

au refinancement de ses actifs à l'échéance des prêts.

## V. Responsabilité des associés

---

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé d'une SCPI à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital mais limitée à deux fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Les statuts de la Société peuvent prévoir que la responsabilité de chaque associé est limitée au montant de sa part en capital de la Société. **A cet égard, il est précisé que les dispositions de l'article 14 des statuts de la Société limitent la responsabilité de chaque associé au montant de sa part en capital.**

Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du Code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans à compter de la date d'enregistrement de l'acte portant mutation à la trésorerie territorialement compétente, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

La Société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est, ou sera propriétaire.



## CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTIONS DES PARTS

La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

### 1 - Composition des dossiers de souscriptions

Préalablement à toute souscription, le souscripteur reçoit obligatoirement (sur un support durable) un dossier comprenant :

- un exemplaire de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- un exemplaire des statuts de la Société ;
- le rapport annuel du dernier exercice social ;

- le dernier bulletin d'information ; et
- un bulletin de souscription comportant notamment les conditions de l'émission en cours établi en deux exemplaires, dont l'un sera à conserver par le souscripteur.

Un exemplaire papier des documents listés ci-dessus est remis gratuitement à tout souscripteur qui en ferait la demande.

### 2 - Modalités de versement

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées du nominal et de la prime d'émission.

Les modalités de versement déterminées par la Société de Gestion sont indiquées dans le bulletin de souscription.

### 3 - Parts sociales

#### 3.1. Valeur nominale

Le capital social est divisé en parts sociales d'une valeur nominale unitaire de 153 euros.

#### 3.2. Forme des parts :

Toutes les parts sont nominatives et sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre des associés de la Société.

Des certificats de propriété des parts pourront être établis au nom des associés qui en feront la demande ; ces certificats de propriété sont incessibles.

### 4 - Nombre minimum de parts à souscrire

**La première souscription d'un nouvel associé doit être de dix (10) parts au moins.**

Aucun minimum n'est imposé aux associés à l'occasion d'un nouvel apport.

### 5 - Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au Siège Social de la Société

La souscription est réalisée dès réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription complété et signé et par la mise à la disposition des sommes sur le compte de la Société.

### 6 - Jouissance des parts

Afin de tenir compte des délais d'investissement des capitaux collectés pour l'acquisition immeubles, **l'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du sixième mois suivant la signature du bulletin de souscription et le paiement de l'intégralité du prix de souscription.**

Ces informations sont communiquées au public dans chaque bulletin d'information et sont mentionnées sur le bulletin de souscription. Elles ont fait l'objet d'une Notice publiée au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (ci-après «BALO») le 22 septembre 2017. Toute modification de ces conditions fera l'objet de la publication d'une nouvelle notice au BALO.

## 7 - Conditions de souscription

### 7.1. Modalités de calcul du prix de souscription

**Le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion dans les conditions légales en vigueur en tenant compte :**

- **de la valeur de réalisation de la Société**, c'est-à-dire de l'actif net de la Société prenant en compte la valeur vénale du patrimoine, telle qu'elle résulte de son expertise par l'expert immobilier ;
- **de la valeur de reconstitution de la Société**, c'est-à-dire de la valeur de réalisation de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais et droits qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la Société validé *in fine* en interne par la Société de Gestion.

Les évaluateurs ou experts immobiliers établissent une expertise quinquennale et une actualisation annuelle de chacun des immeubles composant le patrimoine de la Société. Ces valeurs sont validées en interne par la Société de Gestion.

La Société peut également détenir des placements financiers, principalement des comptes à terme, en titres de créances négociables (TCN), des certificats de dépôt négociables, des OPCVM monétaires et des obligations. La valeur de ces placements est communiquée par les banques émettrices à la Société de Gestion.

Sur le fondement, d'une part, des valeurs d'expertise ou valeurs vénales des immeubles établies par l'évaluateur immobilier indépendant de la Société et, d'autre part, de la valeur des instruments financiers constituant la trésorerie courante de la Société, la Société de Gestion détermine la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sont portées à la connaissance des associés de la Société dans le rapport annuel de gestion établi par la Société de Gestion. Elles font l'objet d'une résolution soumise au vote de l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société.

Tout écart de plus de 10% entre le prix de souscription de la part ainsi déterminé par la Société de Gestion et la valeur de reconstitution de la Société ramenée à la part devra être justifié par la Société de Gestion et faire l'objet d'une notification préalable à l'Autorité des Marchés Financiers (article L.214-94 du CMF). Ces règles de détermination du prix de souscription de la part ne pourront être modifiées que par de nouvelles dispositions légales ou réglementaires.

### 7.2. Prix de souscription d'une part

La Société de Gestion a fixé, comme suit, le prix de souscription des parts à compter du 1er avril 2021 :

- Montant nominal : 153 euros ;
- Prime d'émission : 391 euros incluant la commission de souscription de 51,68€HT et 62,02€ TTC ;
- **Prix de souscription : 544 euros.**

La revalorisation du prix de souscription a été validée lors de la réunion du conseil de surveillance du 21/01/2021.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-94 du CMF, le prix de souscription s'inscrit dans la fourchette légale qui ne peut être inférieure ou supérieure de plus de 10% par rapport à la valeur de reconstitution au 31/12/2019, qui a été validée lors de la réunion du conseil de surveillance du 11 décembre 2019 et dont le montant s'élève à 570,52 euros. L'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution est de -4,65 %.

## 8 - Restriction à l'égard des « US PERSON » et obligations FATCA

L'entrée en vigueur de la loi dite « Dodd-Frank » aux Etats-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des « U.S. Persons » telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Par ailleurs, la Société de Gestion pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à

l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (I' « Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Ces nouvelles réglementations ont amené la Société de Gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une U.S. Person ainsi que des transferts de parts au profit d'une U.S. Person. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le transfert de parts dans le cadre d'une succession et/ou d'une donation aurait pour effet de transmettre une ou plusieurs

parts au profit d'une U.S. Person, la Société de Gestion aurait la faculté de procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et verserait le prix de vente à l'ayant-droit concerné.

Dans l'hypothèse où un associé ayant déjà souscrit des parts, relèverait postérieurement à cette souscription de cette réglementation, la Société de Gestion aurait la faculté de lui demander de procéder à la vente de ces parts et à défaut procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et de verser le prix de vente à l'associé concerné.

## **9 - Garantie du traitement équitable des investisseurs**

Afin de garantir aux associés un traitement équitable des ordres, la Société de Gestion vérifie la validité des demandes de souscription et de retrait qu'elle reçoit directement ou qui lui sont transmis par des intermédiaires et les horodate aux fins d'enregistrement en respectant l'ordre chronologique, conformément à la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles 422-204 à 422-220 du RG AMF.

Le service clients de la Société de Gestion centralise les demandes de souscriptions et les demandes de rachats. Il contrôle la validité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur (notamment en

matière de LCB-FT).

L'exécution des ordres est alors assurée : attribution des parts pour les souscriptions (titres nominatifs) et remboursement du prix de retrait pour les retraits s'il existe une contrepartie suffisante à la souscription.

La Société de Gestion est responsable du calcul et de la publication du prix de souscription.

Aucun associé ne bénéficie d'un quelconque traitement préférentiel. La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les associés, dans le respect des procédures qu'elle a établies dans le cadre de son agrément.

L'associé qui souhaite se retirer en tout ou partie de la Société dispose des trois possibilités suivantes :

- le **retrait** : c'est-à-dire demander le remboursement de ses parts à la Société de Gestion. Le retrait intervient en contrepartie d'une souscription correspondante, ou
- **céder de gré à gré** ses parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement fixées entre le cédant et le cessionnaire.

En cas de suspension de la variabilité du capital (tel que prévu ci-dessous), les associés peuvent céder leurs parts sur le **marché secondaire** par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Les deux possibilités : cession sur le marché secondaire et retrait sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

### 1 - Dispositions générales aux cessions

#### 1.1. Registre des transferts

Conformément à l'article L.214-93 du CMF, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par l'Instruction AMF n°2019-04.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du code civil et devient opposable à la Société et aux tiers. Toute cession de parts est considérée réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

#### 1.2. Pièces à envoyer à la Société

En complément des documents listés dans les dossiers de souscriptions, les informations et documents mentionnés ci-dessous pour chaque cas de transfert devront être adressés à la Société.

#### **Cession de gré à gré**

La transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, après versement à la Société de Gestion des frais de dossier forfaitaires (tels qu'indiqués ci-dessous) et sur présentation :

- d'un acte ou du formulaire CERFA signé (et enregistré) par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom, date et lieu de naissance, l'adresse du bénéficiaire, le nombre et les numéros des parts transférées, ainsi que, s'il y a lieu, les certificats de propriété nominatifs ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement de 5%, soit par un acte enregistré, soit par un formulaire 2759 visé par le bureau d'enregistrement (formulaire

destiné aux cessions non constatées par un acte).

#### **Toute mutation autre que les cessions**

La transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, après versement à la Société de Gestion des frais de dossier forfaitaires (tels qu'indiqués ci-dessous) et sur transmission à la Société de Gestion de :

- la copie de l'acte justifiant la mutation, ou, à défaut d'acte, le formulaire de déclaration (réf. 2759) visé par le bureau d'enregistrement du domicile de l'une des parties et détaillant le nombre de parts et leurs numéros,
- l'identité complète du nouveau propriétaire des parts (s'il n'est pas déjà associé) : nom, prénoms, profession, date et lieu de naissance, adresse.

#### 1.3. Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus

Le cédant perd ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre. Le cessionnaire bénéficie des droits à acompte sur dividende à cette même date.

#### 1.4. Absence de garantie

**Il est rappelé que la Société ne garantit ni le rachat ni la revente des parts.**

#### 1.5. Droits d'enregistrement

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement au taux actuel de 5%, appliqué au prix net revenant au vendeur.

## 2 - Retrait des associés

### 2.1. Dispositions générales

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer à tout moment de la Société, partiellement ou en totalité.

### 2.2. Modalités de retrait

Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la Société, ce droit s'exerçant dans les limites fixées à l'article 7 des statuts.

Les demandes de retraits sont régies par les dispositions des articles 422-218 à 422-220 du RG AMF.

Ces demandes sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet à l'article 422-218 du RG AMF. Elles seront satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

### 2.3. Prix

**Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes en vigueur.**

A titre d'exemple, sur la base du prix de souscription actuellement appliqué et fixé à 544euros, le prix de retrait serait égal à 492,32 euros correspondant au prix de souscription de 544 euros diminué du montant hors taxes de la commission de souscription de 51,68 euros.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

Cette information peut être fournie par envoi recommandé électronique satisfaisant aux conditions mentionnées à l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques (dénommé « envoi recommandé électronique ») aux conditions suivantes :

- l'associé à qui cette information est fournie s'est vu proposer le choix entre la fourniture de l'information par lettre recommandée avec avis de réception ou par envoi recommandé électronique ; et
- il a formellement opté pour cette dernière modalité d'information.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée

avec demande d'avis de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique mentionné au présent article, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre ou l'envoi recommandé électronique de notification.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

### 2.4. Effet du retrait

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait.

Les parts remboursées sont annulées.

Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :

- 1) **si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits**, il y a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation ;
- 2) **si les demandes de retraits ne sont pas compensées par des demandes de souscription** dans un délai de trois mois, le remboursement, ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

### 2.5. Blocage des retraits

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la Société de Gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'une des mesures appropriées est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RG AMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RG AMF et aux dispositions de l'article 12 des statuts de la Société.

### 3 - Cessions de parts de gré à gré

Les associés peuvent, outre les retraits prévus à l'article 12 des statuts de la Société et tels que prévus ci-dessus, céder leurs parts à d'autres associés ou à des tiers, conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts.

Les cessions entre associés sont libres.

En revanche, toute cession à un acquéreur qui n'est pas associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification d'agrément, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément. Il n'est pas dans l'intention de la Société de Gestion de refuser cet agrément, sauf circonstances exceptionnelles.

Toutefois, cet agrément n'est pas nécessaire lorsque ce transfert à un tiers intervient en cas de

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

#### 2.6. Fonds de remboursement

Afin de satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale se réserve la faculté de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts dans les conditions prévues aux articles 422-231 à 422-233 du RG AMF.

Il est précisé qu'à ce jour, la Société n'est pas dotée d'un fonds de remboursement.

succession, de liquidation de communauté entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

Les documents à communiquer à la Société de gestion sont ceux listés au point 1.3 ci-dessus.

Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. Le cessionnaire bénéficie des droits à acomptes sur dividende à cette même date.

Le prix de cession des parts est librement fixé par les intéressés.

Après réalisation des formalités de transfert, la Société de Gestion adresse au cessionnaire une attestation de propriété de ses parts.

### 4 - Autres mutations sans interventions de la Société de Gestion

Le transfert de la propriété des parts de la Société en cas succession et donation s'effectue après communication à la Société de Gestion des documents listés au point 1.2 ci-dessus.

Comme indiqué au paragraphe ci-dessus, les transferts de parts intervenant dans le cadre

d'une succession ou liquidation de communauté entre époux ne nécessitent pas d'agrément.

### 5 - Registre des ordres de vente / Régime applicable aux cessions de parts en cas de suspension de la variabilité du capital, dans le cadre de l'article L.214-93 du CMF

**L'inscription d'ordres sur le registre mentionné au premier alinéa de l'article 422-205 du RG AMF d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L.214-93 du CMF. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.**

#### 5.1. Registre des ordres de vente

Les ordres d'achat ou de vente répondant aux caractéristiques ci-dessous sont horodatés à leur réception et inscrits par la Société de Gestion, après vérification, sur le registre des ordres tenu au siège de la Société.

La modification d'un ordre entraîne la perte de son rang s'il y a augmentation du nombre de parts, à acheter ou à vendre,

- en cas de vente si la limite de prix est augmentée,
- en cas d'achat si la limite de prix est diminuée,
- en cas de modification du sens de l'ordre.

#### 5.2. Périodicité des prix d'exécution

En cas de suspension de la variabilité, la Société de Gestion procède, tous les vendredis à dix

heures, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente.

Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à dix heures.

La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée au moins six jours à l'avance à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin semestriel d'information, information sur le site internet de PERIAL ([www.perial.com](http://www.perial.com)) et/ou sur son serveur vocal.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts, si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible, dans le cas où ces critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités échangées sont rendus publics par tout moyen approprié (téléphone numéro azur, site internet [www.perial.com](http://www.perial.com)) le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions que précédemment le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

### 5.3. Mode de transmission des ordres

L'inscription des ordres se fait à réception des pièces nécessaires.

Les formulaires d'ordre d'achat ou de vente sont adressés sur simple demande à tout intéressé. Les ordres d'achat sont disponibles sur le site internet de la Société : [www.perial.com](http://www.perial.com).

#### 1) Ordres d'achat

- un formulaire d'ordre d'achat complété et signé, indiquant le prix maximum d'achat, frais et droits de mutation, calculés au taux actuel de 5%, compris,
- le paiement du prix correspondant : virement, prélèvement, ou chèque à l'ordre de la Société.

A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité. Le donneur d'ordre peut également préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que

s'il est satisfait en totalité.

Les formulaires d'ordre d'achat (ou leur modificatif) sont adressés à la Société de Gestion, ou à tout intermédiaire autorisé par courrier.

L'encaissement du prix par la Société de Gestion vaudra confirmation de la réception de l'ordre.

#### 2) Ordres de vente

Un formulaire d'ordre de vente complété et signé indiquant le prix minimum de vente revenant net au vendeur, frais et droits déduits.

Les formulaires d'ordre de vente et leurs modificatifs sont adressés à la Société de Gestion ou à tout intermédiaire autorisé, par courrier.

La Société de Gestion transmet à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

Les ordres enregistrés participent à la confrontation. L'exécution d'un ordre est assurée, d'une part, s'il a été émis au prix d'exécution (c'est-à-dire le prix permettant d'assurer le plus gros volume d'échanges de parts) et, d'autre part, s'il existe une contrepartie à l'achat ou à la vente.

Le calcul du prix d'exécution est effectué automatiquement par le logiciel de tenue de marché. Ce calcul du prix d'exécution est effectué, en fonction des ordres d'achat et de vente saisis.

### 5.4. Couverture des ordres

Afin de pouvoir être enregistré et participer à la confrontation, un ordre d'achat doit être assorti du paiement du prix total de souscription.

### 5.5. Blocage du marché des parts

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers

conformément aux dispositions de l'article 422-211 du RG AMF.

La Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier, courriel ou télécopie ses donneurs d'ordre ou leurs intermédiaires lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir

une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés.

**La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.**



## CHAPITRE III - FRAIS

Conformément aux dispositions de l'article 422-224 du RG AMF la Société de Gestion est rémunérée par différents types de commission :

### 1 - Commission de souscription

La commission de souscription (due à l'acquisition de parts nouvelles) s'élève à neuf virgule cinq pour cent hors taxes (9,5% HT) maximum (TVA en sus au taux en vigueur soit actuellement 11,4% TTC) du prix de souscription des parts, dont le montant est inclus dans la

prime d'émission, soit un montant HT de 51,68 euros et un montant TTC de 62,02 euros.

Cette commission a pour objet de rémunérer la recherche de nouveaux souscripteurs.

### 2 - Commission de cession de parts

**Sur le marché secondaire** : lorsque la cession de parts s'opère avec intervention de la Société de Gestion, par confrontation des ordres inscrits sur le registre des ordres d'achat et de vente de parts. La commission due par l'acquéreur et perçue par la Société de Gestion s'élève à 9,5 % HT maximum, T.V.A. en sus au taux en vigueur (actuellement 11,4 % TTC), de la somme versée par l'acquéreur.

Cette rémunération englobe les frais de dossier mais pas les droits d'enregistrement.

**En cas de mutation à titre gratuit (succession ou donation)** : lorsque la cession ou le transfert interviennent sans l'intermédiaire de la Société

de Gestion (et porte sur des parts déjà créées) il n'y a pas de commission mais des frais de dossiers forfaitaires qui s'élèvent à 150 € HT (TVA en sus au tarif en vigueur) par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

**Cession de gré à gré et tout transfert ou cession de parts sans intervention de la Société de Gestion** (autres que ceux visés ci-dessus) : il n'y a pas de commission mais des frais de dossiers forfaitaires qui s'élèvent à 150 € HT (TVA en sus au tarif en vigueur) par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

### 3 - Commission de gestion

La commission perçue par la Société de Gestion s'élève à 10 % HT maximum, TVA en sus au taux en vigueur (actuellement 12 % TTC) prélevée sur la totalité des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers et assimilés de la Société.

En cas de détention par la Société de parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues par la Société. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la Société.

Cette commission est payée au fur et à mesure de l'encaissement des produits visés à l'alinéa précédent.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la Société et à la gestion locative du patrimoine, notamment :

- les frais de distribution des revenus ;

- les frais de gestion, de comptabilité, de tenue du fichier des associés, de bureau et de personnel ;
- les frais de gestion locative du patrimoine.

Demeurent à la charge de la Société tous les autres frais liés à son existence, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles et à leur location ;
- les frais de gestion technique et d'entretien du patrimoine ;
- les primes d'assurance d'immeubles, les impôts et taxes ;
- les frais d'expertise du patrimoine ;
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance ;
- les frais du conseil de surveillance ;
- les honoraires d'avocats ;
- la contribution versée à l'AMF et la cotisation de l'ASPIM ;
- les frais du commissaire aux comptes ;
- les frais de création, d'impression et d'envoi des documents d'information ;
- et plus généralement toutes les dépenses qui ne relèveraient pas de l'administration pure de la Société.

#### 4 - Commission sur arbitrages

La Société de Gestion reçoit une rémunération, d'un montant maximal de 2,50% maximum, TVA en sus au taux actuel en vigueur (soit 3% TTC), calculée sur le prix de vente net vendeur de chaque immeuble cédé par la Société. Cette commission est payée après signature de l'acte notarié ou sous seing privé de cession de l'immeuble concerné.

Cette commission a pour objet de :

- rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété,

l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et

- assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la Société.

#### 5 - Commission de suivi et de pilotage des travaux

La Société de Gestion pourra internaliser les missions de suivi et de pilotage des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la Société, et percevra dans ce cas une commission d'un montant maximum de 3% HT maximum (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux effectivement réalisés.

La Société de Gestion pourra également compléter ces missions par une mission internalisée de maîtrise d'œuvre d'exécution et, dans ce cas, la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sera portée à 5% HT maximum (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux effectivement réalisés.

### 1 - Régime des Assemblées Générales

Les assemblées générales représentent l'universalité des associés. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital social.

Les associés peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix obligatoirement associé, donner pouvoir au Président ou voter par correspondance.

#### 1.1. Convocations

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le conseil de surveillance, le commissaire aux comptes, un mandataire désigne en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés représentant au moins le 10<sup>ème</sup> du capital social, ou encore par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués (i) par lettre ordinaire ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté et (ii) par un avis de convocation publié au BALO, au moins quinze jours à l'avance (six jours sur deuxième convocation).

Tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée, sous réserve d'adresser à la Société le montant des frais de l'envoi par LRAR.

#### 1.2. Informations

La convocation comprend l'ordre du jour et le texte des résolutions. La Société joint à la convocation tout document auquel le texte des résolutions se réfère et, le cas échéant, le rapport annuel.

Un ou plusieurs associés représentant plus de 5% du capital peuvent présenter des projets de résolution, dans les conditions prévues par la loi (article R.214-138 du CMF). Ces projets doivent être adressés à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins vingt-cinq jours avant la date de l'assemblée générale réunie sur première convocation.

#### 1.3. Décisions

Les assemblées générales sont ordinaires, ou extraordinaires notamment lorsqu'il s'agit de modifier les statuts, ou mixtes.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés et de ceux votant par correspondance.

Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seules les voix des associés présents et des associés votant par correspondance sont prises en compte.

En cas de démembrement de la propriété d'une ou plusieurs parts de la Société, l'usufruitier et le nu propriétaire ont le droit de participer aux décisions collectives.

Le droit de vote appartient :

- A l'usufruitier pour les décisions à caractère ordinaire (et notamment les décisions relatives à l'approbation annuelle des comptes de l'exercice écoulé et à l'affectation du résultat) ;
- Au nu-propriétaire pour les décisions à caractère extraordinaire.

Conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, les propriétaires indivis des parts sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-103 du CMF, l'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés et ceux votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital social pour les décisions ordinaires, et au moins la moitié du capital social pour les décisions extraordinaires.

Sur deuxième convocation, dans l'un et l'autre cas, aucun quorum n'est requis.

#### 1.4. Assemblée Générale Annuelle

Les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an pour l'approbation des comptes, dans les six mois suivant la date de clôture de l'exercice.

#### 1.5. Consultation écrite

Dans les cas où la loi n'impose pas la réunion de l'assemblée générale des associés, la Société de Gestion peut consulter les associés par

courrier et les appeler à formuler une décision collective.

Les conditions de quorum et de majorité sont les mêmes que pour les assemblées générales.

A compter de l'envoi de la lettre de consultation accompagnée de toutes informations et des

projets de résolutions, les associés disposent d'un délai de vingt jours pour faire parvenir leur vote.

A cette date, la Société de Gestion rédige avec un délégué du conseil de surveillance le procès-verbal de la consultation auquel sont annexés les formulaires de vote.

## 2 - Répartition des bénéfices et provisions pour gros travaux

Les produits nets de l'exercice, déduction faite de tous frais, charges et provisions constituent les bénéfices nets. Ces bénéfices diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires sont, sauf la partie qui serait mise en réserve ou reportée à nouveau par l'assemblée générale ordinaire, distribués entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ces parts.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par le CMF, de répartir les acomptes trimestriels à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant. Ces acomptes sont versés dans les trente jours suivant le terme de chaque trimestre civil.

Le plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué et est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La provision pour grosses réparation est supprimée et c'est désormais la provision pour gros entretien qui s'applique. Ces travaux de gros entretien sont inscrits dans un programme pluriannuel d'entretien qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années. La provision pour gros entretien correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux. Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en l'état les immeubles.

## 3 - Conventions réglementées

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, est approuvée par l'assemblée générale des associés de la Société sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

Toute acquisition d'un immeuble faite auprès d'un vendeur lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à un membre du conseil de surveillance doit faire l'objet d'une expertise préalable par l'expert indépendant désigné par l'assemblée générale des associés et accepté par l'Autorité des Marchés Financiers.

## 4 - Démarchage

Le démarchage financier est réglementé par les articles L.341-1 à L.341-17, D.341-1 à D.341-15 et R.341-16 du CMF ainsi que par les textes subséquents

## 5 - Régime fiscal des associés

Les revenus ou plus-values réalisées par les SCPI sont directement imposables entre les mains des associés en application des dispositions de l'article 8 du code général des impôts (CGI). Ils font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile aux associés pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus.

Les règles fiscales décrites ci-dessous s'appliquent aux associés résidents fiscaux de France. Il est recommandé aux associés non-

résidents fiscaux de France de se rapprocher de leurs conseils habituels.

### 5.1. Pour les associés personnes physiques

#### (a) Revenus fonciers

**Le revenu imposable n'est pas le revenu distribué.**

Sous réserve des règles spécifiques et temporaires liées à l'entrée en vigueur du prélèvement à la source et de l'acompte

contemporain, le revenu imposable est calculé à partir des revenus bruts fonciers de l'année, avant dotation aux amortissements et aux provisions, sous déduction des charges autorisées. Ce revenu imposable est soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus et supporte, en outre, les prélèvements sociaux au taux de 17,20% pour les associés résidents fiscaux français et les non-résidents. Le régime de déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions, notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

### (b) Produits financiers

La trésorerie disponible (souscriptions en attente d'investissement, loyers payés d'avance et dépôts de garantie) est placée en comptes à terme, en titres de créances négociables (TCN), en OPCVM monétaires et en obligations visées à l'article R.214-93 du CMF.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus de « placement à revenu fixe » provenant des placements issus de la trésorerie de la Société sont en principe soumis, en principe, au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 %.

Par dérogation à l'application du PFU, les revenus mobiliers peuvent, sur option expresse et irrévocable, être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du PFU. Elle est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Dans les deux cas (imposition au PFU au taux forfaitaire de 12,8% ou sur option au barème progressif de l'impôt sur le revenu), les revenus mobiliers font l'objet d'un prélèvement à la source forfaitaire obligatoire et non libératoire de 12,8% opéré par le débiteur des revenus.

Ce prélèvement à la source prélevé à titre d'acompte est ensuite imputable sur l'impôt sur le revenu (PFU ou impôt au taux progressif) qui est dû in fine ; il fait l'objet d'une restitution s'il excède l'impôt effectivement dû.

Les contribuables peuvent demander, avant le 30 novembre de chaque année N, à être dispensés du prélèvement à la source forfaitaire obligatoire et non libératoire, pour l'année N+1, lorsque leur revenu fiscal de référence de l'année N-1 est inférieur à 25 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (contribuables soumis à imposition commune). A cette fin, ils doivent adresser une attestation sur l'honneur précisant que leur

revenu fiscal de référence est inférieur au seuil fixé ci-dessus selon leur situation familiale.

Cette attestation doit être adressée à la Société de Gestion avant le 30 novembre de chaque année pour une application à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante. Le prélèvement est appliqué pour l'année et s'étend à toute souscription nouvelle d'un associé, il se poursuit d'année en année sauf dénonciation selon les modalités précitées.

Ces revenus du patrimoine sont, par ailleurs, soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20%.

### (c) Plus-values

#### ❖ Plus-values réalisées par la Société

**Plus-value sur ventes d'immeubles** : elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci est augmenté des frais d'acquisition et d'un abattement de 15% pour travaux. A cette différence est ensuite appliqué un abattement comme suit :

- ij) pour le calcul de l'impôt :*
  - 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
  - 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.
- ii) Pour le calcul du montant des prélèvements sociaux :*
  - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
  - 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
  - 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

La plus-value après application des abattements précités est soumise, d'une part, à une imposition forfaitaire calculée au taux de 19% au titre de l'impôt sur le revenu et, d'autre part, aux prélèvements sociaux au taux de 17,20%.

Enfin, une taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 euros a été instituée par l'article 70 de la loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 (cf. article 1609 nonies G du CGI). Cette taxe est due à raison des plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 euros, selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable :

MONTANT DE LA PLUS-VALUE	MONTANT DE LA TAXE
De 50 001€ à 60 000 €	2 % PV - (60 000 - PV) × 1/20
De 60 001€ à 100 000€	2 % PV

De 100 001€ à 110 000€	$3\% \text{ PV} - (110\,000 - \text{PV}) \times 1/10$
De 110 001€ à 150 000€	3 % PV
De 150 001€ à 160 000€	$4\% \text{ PV} - (160\,000 - \text{PV}) \times 15/100$
De 160 001€ à 200 000€	4 % PV
De 200 001€ à 210 000€	$5\% \text{ PV} - (210\,000 - \text{PV}) \times 20/100$
De 210 001€ à 250 000€	5 % PV
De 250 001€ à 260 000€	$6\% \text{ PV} - (260\,000 - \text{PV}) \times 25/100$
Supérieur à 260 000€	6 % PV
(PV = montant de la plus-value imposable)	

Une plus-value sur cession immobilière n'est pas imposable si elle est inférieure à 15 000 euros.

En cas de plus-value sur vente d'immeuble, le montant de l'impôt est prélevé par le notaire sur le prix de vente de l'immeuble, puis recouvré auprès des associés qui en sont débiteurs (personnes physiques soumises à la fiscalité des revenus fonciers).

Pour ce faire, lors de la distribution effective de la plus-value ainsi réalisée, la quote-part de la plus-value revenant aux associés concernés est réduite du montant de l'impôt ainsi payé pour leur compte.

La quote-part de plus-value revenant aux associés non soumis à un tel impôt à la source n'est en revanche affectée d'aucun prélèvement à ce titre. Ces derniers restent néanmoins redevables, le cas échéant, d'un impôt de plus-value déterminé a posteriori, selon les règles spécifiques à leur catégorie respective d'imposition.

**Plus-values sur cessions de valeurs mobilières :** elles proviennent soit de la cession de titres d'OPCVM monétaires et obligataires de capitalisation.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les gains nets de cession de valeurs mobilières et droits sociaux sont soumis de plein droit à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,80 % et supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,20%.

Par dérogation à l'application du PFU, les plus-values et autres gains entrant dans son champ d'application peuvent, sur option expresse et irrévocable du contribuable, être soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

## 6 - Modalités d'informations des associés

Outre le rapport annuel, envoyé préalablement à l'assemblée générale annuelle et la présente note d'information, un bulletin d'information est envoyé chaque semestre aux associés.

L'option est globale, et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application de l'imposition forfaitaire unique. Le bénéfice des abattements pour durée de détention est toutefois réservé aux valeurs mobilières acquises avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

L'option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus.

### ❖ Plus-values sur cessions des parts réalisées par les associés

La vente des parts de SCPI est soumise au même régime fiscal que les plus-values sur ventes d'immeubles, à l'exception du seuil d'exonération de 15 000 euros et de l'abattement de 15% pour travaux qui ne sont pas applicables.

En cas de plus-values sur vente de parts, le montant de l'impôt est prélevé par la Société de Gestion sur le produit de la vente.

### (d) Impôt sur la fortune immobilière

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est supprimé et remplacé par un impôt sur la fortune immobilière (IFI) visé aux articles 964 et suivants du CGI.

La définition des redevables, le fait générateur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, le seuil d'imposition de 1 300 000 € et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables à l'ISF.

L'assiette de l'IFI inclut notamment l'ensemble des immeubles détenus directement par le redevable mais également indirectement par celui-ci, via des sociétés ou des organismes de placement lorsque ces immeubles ne sont pas affectés à l'activité de ces entités.

Ainsi, les parts de SCPI doivent en principe être incluses dans l'assiette de l'IFI. La Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part.

### 5.2. Pour les associés personne morale soumise à l'IS et les personnes morales ou physiques soumises à l'IR dans la catégorie des BIC, BNC ou BA

Ces associés sont imposés selon le régime qui leur est propre.

### 6.1. Rapport annuel

Conformément aux dispositions de l'article 422-227 du RG AMF, le rapport annuel de la Société comprend le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, le rapport du conseil de

surveillance et les rapports des contrôleurs légaux des comptes.

Le rapport de gestion, soumis à l'assemblée générale, comporte les éléments financiers requis et rend compte de :

- la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;
- l'évolution du capital et du prix de la part ;
- l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;

- l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ;
- l'occupation des immeubles.

#### 6.2. Bulletins semestriels d'informations

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RG AMF, dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre concerné de l'exercice.

**1 - La Société**

**Dénomination sociale** : PF GRAND PARIS

**Nationalité** : Française

**Siège social** : 34 rue Guersant - 75017 Paris

**Forme juridique** : SCPI – Société civile de placement immobilier à capital variable – régie notamment par les articles 1832 et 1845 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants et R.214-129 et suivants du CMF, ainsi que par le RG AMF, et tous textes subséquents et par les statuts.

**Lieu de dépôt des statuts** : les statuts ont été déposés à l'origine au rang des minutes de Maître BRISSE, Notaire à Meudon.

**Immatriculation** : registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 784 826 257.

**Durée** : la durée de la Société expirera le 31 décembre 2050, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

**Objet social** : la Société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

**Exercice social** : l'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente-et-un décembre.

**Capital social initial le 15/12/1966** : 81 865,12 euros

**Capital social effectif (31/12/2020)** : 267 935 130 euros

**Capital social maximum** : 600 000 000 euros

**2 - Administration : Société de Gestion**

La gestion de la Société est assurée statutairement par la Société de Gestion, PERIAL ASSET MANAGEMENT.

**Date de création** : 16 novembre 1966

**Siège Social** : 34 rue Guersant - 75017 Paris

**Nationalité** : Française

**Forme juridique** : société par actions simplifiée unipersonnelle

**Agrément** : PERIAL ASSET MANAGEMENT est agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP 07000034 depuis le 16 juillet 2007, et agréée au titre de la directive 2011/61/UE (dite « Directive AIFM ») depuis le 22 juillet 2014.

**Objet social** : Société de gestion de portefeuille : gestion de SCPI, OPCI et gestion immobilière individuelle sous mandat

**Capital social** : 495 840 euros

**Capital** : détenu à 100% par PERIAL. Le capital de PERIAL est détenu par diverses personnes physiques appartenant à la famille COSSERAT qui est actionnaire à plus de 80%.

**Registre du Commerce de Paris** : 775 696 446 – Code APE : 703D

**Dirigeants de PERIAL ASSET MANAGEMENT :**

- Eric COSSERAT, Président
- Loïc HERVE, Directeur General Délégué
- Chris HUTIN, Secrétaire Général

**3 - Fonds propres réglementaires**

Conformément à la réglementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses

activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires avec un plancher minimum de 0,01 %.

**4 - Conseil de surveillance**

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance de 7 membres au moins et de 9 membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Seule l'assemblée générale peut nommer ou révoquer les membres du conseil de surveillance. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles.

Le conseil se renouvellera par tiers chaque année. Si le nombre de conseillers tombe, par suite de décès ou démission, en-dessous de sept membres, l'assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le conseil. La Société de Gestion procède chaque année à l'appel des candidatures.

Le fonctionnement du conseil est régi par un règlement interne dont les termes sont approuvés du seul fait de l'acte de candidature à un mandat de membre du conseil.



Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du CMF à savoir :

- Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 22 juin 2021 est composé comme suit :

- **Société MANDDCIE**, représentée par Monsieur **MISSONNIER** ; Président ;
- **Monsieur GENDRONNEAU**, Vice-Président ;
- **Madame JACQUEMIN** ;
- **Monsieur PITOIS** ;
- **Monsieur VANHOUTTE** ;
- **Monsieur BONGIOVANNI** ;
- **Monsieur LENFANT** ;
- **Société AXA France VIE**, représentée par Monsieur **VIOT** ;
- **Société SPIRICA**, représentée par Monsieur **COLLIGNON**.

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous documents ou demander tout rapport sur la situation de la Société.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la Société.

## 5 - Commissaire aux comptes

Les commissaires aux comptes ont été nommés par l'assemblée générale du 2 juin 2014 et renouvelés lors de l'assemblée générale du 15 juillet 2020.

Leur mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

**Titulaire** : la Société B&M CONSEILS, 58 rue Sainte-Placide, 75006 PARIS

**Suppléant** : Monsieur Bernard LABOUESSE, Expert-comptable diplômé, 32, rue de la Ménesse – 92310 SEVRES

Le commissaire aux comptes contrôle la comptabilité et audite les comptes annuels de la Société. Il établit un rapport et, s'il y a lieu, un rapport spécial, qui sont portés à la connaissance des associés de la Société dans le rapport annuel qui leur est transmis. Sa mission est définie par les dispositions des articles L.214-110 et R.214-151 du CMF.

## 6 - Expert immobilier

La société JLL Valuation, Expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, a été nommée pour une durée de cinq années, par l'assemblée générale du 15 juillet 2020.

Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## 7 - Dépositaire

La Société CACEIS Bank France, société anonyme à conseil d'administration, au capital de 390 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 692 024 722 et dont le siège social est sis 1-3, Place Valbert à PARIS 13<sup>ème</sup>, a été nommée à la fonction de dépositaire par décision de l'assemblée générale de la Société en date du 3 juin 2014.

Le dépositaire assure les missions de contrôle des flux financiers, de garde et/ou de conservation

des actifs de la Société. La mission du dépositaire est exercée conformément à la réglementation en vigueur qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-24-3 à L.214-24-12 et D.214-32-4-2 du CMF et articles 323-23 à 323-41 du RGAMF.

Les missions du dépositaire pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation applicable.

## 8 - Informations

**Madame Céline MICHEL**, responsable des relations avec les associés, est chargée de l'information :

- Téléphone 01 56 43 11 11
- E-mail : infos@perial.com

#### **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L 411-1 à L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers, a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°17-39 en date du 5 septembre 2017. .

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentes. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

**Monsieur Eric COSSERAT**

**Président de PERIAL ASSET MANAGEMENT**