PERIAL
OPPORTUNITÉS TERRITOIRES

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 34, rue Guersant - 75017 Paris
931 805 782 RCS Paris

NOTE D'INFORMATION

Juillet 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3
I. Renseignements sur les fondateurs..... **5**
II. Capital social **5**
III. Politique d'investissement de la Société... **6**
IV. Facteurs de risque pour les investisseurs.. **10**
V. Responsabilité des associés..... **11**
CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 12
1 Composition des dossiers de souscriptions 12
2 Modalités de versement du montant des souscriptions 12
3 Parts sociales 12
3.1 Valeur nominale 12
3.2 Forme des parts 12
3.3 Libération des parts 12
4 Minimum de souscription 13
5 Lieu de souscription et de versement . 13
6 Jouissance des parts 13
7 Conditions de souscription 13
7.1 Modalités de calcul du prix de souscription de la part 13
7.2 Conditions de l'offre au public - Prix de souscription d'une part 14
8 Restriction à l'égard des « US PERSON » et obligations FATCA 14
9 Garantie du traitement équitable des investisseurs 14
CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIES 16
1 Dispositions générales relatives aux cessions 16
1.1 Registre des ordres 16
1.2 Pièces à adresser à la Société 16
1.3 Date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus 16
1.4 Absence de garantie 16
1.5 Droit d'enregistrement 16
2 Retrait des associés 17
2.1 Dispositions générales 17
2.2 Modalités de retrait 17
2.3 Prix de retrait 17
2.4 Effet du retrait 17
2.5 Demandes de retraits non satisfaites - Blocage des retraits 18
2.6 Fonds de remboursement 19
3 Cession des parts effectuées directement de gré à gré 19
4 Autres mutations sans intervention de la Société de Gestion 19
5 Organisation d'un marché secondaire 20
5.1 Registre des ordres 20
5.2 Durée de validité des ordres 20
5.3 Modification des ordres 20
5.4 Périodicité du prix d'exécution 20
5.5 Mode de transmission des ordres 21
5.6 Couverture des ordres d'achat 21
5.7 Suspension des ordres 21
CHAPITRE 3 - FRAIS 22
1 Commission de souscription 22
2 Commission de cession de parts 22
3 Commission de gestion 22
4 Commission sur arbitrages 23
5 Commission de suivi et de pilotage des travaux 23
CHAPITRE 4 -FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE 24
1 Régime des assemblées générales 24
1.1 Convocations 24
1.2 Informations des associés 24
1.3 Décisions 24
1.4 Assemblée générale annuelle 25
1.5 Consultation écrite 25
2 Répartition des bénéfices et provision pour gros entretien 25
3 Conventions réglementées 25
4 Démarchage et publicité 25
5 Régime fiscal des associés 25
5.1 Pour les associés personnes physiques 26
5.2 Pour les personnes morales soumises à l'IS et les personnes morales ou physiques soumises à l'IR dans la catégorie des BIC, BNC ou BA 28
6 Modalités d'information des associés . 28
6.1 Rapport annuel 28
6.2 Bulletins semestriels d'informations 28
CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION / DIRECTION / CONTROLE ET INFORMATION 29
1 La Société 29
2 Administration : Société de Gestion 29
3 Fonds propres règlementaires 29
4 Conseil de surveillance 29
5 Commissaire aux comptes 30
6 Expert immobilier en évaluation 30
7 Dépositaire 31
8 Informations 31

INTRODUCTION

Définitions :

« **AMF** » : Autorité des Marchés Financiers

« **BALO** » : Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires

« **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 PERIAL Opportunités Territoires

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

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 de long terme.

Avant d'investir dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la Société dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- le capital investi n'est pas garanti, ni en termes de rendement, ni en termes de performance.
- Les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine ;
- le placement en immobilier est peu liquide, les conditions de sortie pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché immobilier à la hausse comme à la baisse ;
- le retrait ou la vente des parts peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché. La sortie n'est possible que s'il existe une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective du fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds. La Société de Gestion ne garantit pas le remboursement ou la vente des parts.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- de la distribution potentielle versée. Le versement des dividendes(notamment sous forme d'acomptes) n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers, des conditions de location des immeubles (notamment date de mise en location, niveau des loyers, taux de vacance) ;
- du montant du capital perçu, soit lors du retrait, soit de la vente de vos parts. Ce montant n'est pas garanti et dépendra principalement de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite maximum de 40 % du montant de la dernière valeur d'expertise publiée de la Société.

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 assurera 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 par la Société. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment d'une inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription des parts :

- le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la Société, compte-tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la Société pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
- en cas de vente des parts de la Société à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

Les modalités de sortie des associés sont les suivantes :

- Le remboursement des parts, c'est-à-dire le retrait demandé par l'associé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds.
- la demande de cession des parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
    - la Société de Gestion, ainsi que les statuts lui en confère la faculté lorsque des demandes de retrait représentant 2 % des parts de la Société demeurent non satisfaites depuis au moins six (6) mois ;
    - l'assemblée générale extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L214-93 du CMF, lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10 % des parts de la Société.

      Les deux (2) possibilités visées ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

      Tant que les associés qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L.214-93 du CMF imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.
- la cession directe des parts des associés sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré).

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait qu'à compter de l'obtention du visa de l'AMF et dans la limite de 210 530 parts souscrites, les premiers souscripteurs souscrivant dans les limites du présent paragraphe dits « associés sponsors » pourront souscrire dans cette limite de nombre de parts au plus tard dans les cinq (5) mois suivants la date de délivrance du visa SCPI de l'AMF à un prix de souscription par part, prime d'émission incluse, de 47,50 euros au lieu du prix de souscription de 50 euros qui sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite. Cette réduction correspond à une prime d'émission moins importante, qui s'explique par une commission de souscription réduite à percevoir par la Société de Gestion et par une moindre participation aux frais de constitution, d'augmentation de capital et d'acquisition des premiers éléments du patrimoine de la Société.

En contrepartie, les parts ainsi souscrites par les « associés sponsors » seront inaliénables pendant une période de trois (3) ans à compter de l'obtention du visa AMF.

L'attention des associés est enfin attirée sur l'existence d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait permettant à la Société de Gestion de compenser, le cas échéant les demandes de retrait avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours. Le mécanisme et ses modalités sont détaillés au paragraphe 1.1 (Dispositions générales relatives aux cessions) du Chapitre 2 (Modalités de sorties) de la présente note d'information.

La Société promeut des critères environnementaux et sociaux au sens de l'article 8 du règlement SFDR mais n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement SFDR.

La part des actifs analysés ESG dans le portefeuille du fonds est durablement supérieure à 90% en valeur.

La Société de Gestion prend en compte les principales incidences négatives en matière de durabilité (« **PAI** »). Les informations détaillées sont indiquées dans l'annexe SFDR précontractuelle et l'annexe SFDR périodique (annuelle) disponible sur le site internet de la Société de Gestion (www.perial.com/documentation).

La Société n'investit, directement ou indirectement, que dans des actifs immobiliers pour lesquels il n'est pas possible de démontrer le respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des Droits de l'Homme.

I. Renseignements sur les fondateurs

Lors de la constitution de la Société, les associés fondateurs de la Société étaient les suivants :

Nom / Dénomination sociale	Type de propriété	Montant	Nombre de parts	Nominal	Prime d'émission
Alain TRIOLET	Souscription PP	8 900,00 €	40	6 000,00 €	2 900,00 €
Bernard BRESSON	Souscription PP	10 012,50 €	45	6 750,00 €	3 262,50 €
BFF	Souscription PP	10 012,50 €	45	6 750,00 €	3 262,50 €
Catherine VARANNE	Souscription PP	30 037,50 €	135	20 250,00 €	9 787,50 €
Christian MICHEAUD	Souscription PP	10 012,50 €	45	6 750,00 €	3 262,50 €
DANZIG IMMO	Souscription PP	149 965,00 €	674	101 100,00 €	48 865,00 €
DES FRERES DU PRADO	Souscription PP	30 037,50 €	135	20 250,00 €	9 787,50 €
DLPK	Souscription PP	100 125,00 €	450	67 500,00 €	32 625,00 €
Dominique CHARPENTIER	Souscription PP	5 117,50 €	23	3 450,00 €	1 667,50 €
Dominique PIRON	Souscription PP	5 117,50 €	23	3 450,00 €	1 667,50 €
DVH OPTIS GESTION SA	Souscription PP	11 125,00 €	50	7 500,00 €	3 625,00 €
Emmanuelle GENTY	Souscription PP	10 235,00 €	46	6 900,00 €	3 335,00 €
Eric DE CECCO	Souscription PP	22 250,00 €	100	15 000,00 €	7 250,00 €
Eric PETIT	Souscription PP	80 100,00 €	360	54 000,00 €	26 100,00 €
Fabrice BONGIOVANNI	Souscription PP	10 012,50 €	45	6 750,00 €	3 262,50 €
Fabrice THEVENIN	Souscription PP	11 125,00 €	50	7 500,00 €	3 625,00 €
Francoise ETOURNEAUD	Souscription PP	10 012,50 €	45	6 750,00 €	3 262,50 €
Frédéric BRUSCHET	Souscription PP	10 012,50 €	45	6 750,00 €	3 262,50 €
Gerald MICHEL	Souscription PP	49 840,00 €	224	33 600,00 €	16 240,00 €
Gerard CHOPINET	Souscription PP	13 350,00 €	60	9 000,00 €	4 350,00 €
Geraud SAILLET	Souscription PP	10 012,50 €	45	6 750,00 €	3 262,50 €
PERIAL	Souscription PP	500 180,00 €	2 248	337 200,00 €	162 980,00 €
Hubert METZ	Souscription PP	10 012,50 €	45	6 750,00 €	3 262,50 €
CSIM	Usufruit	4 450,00 €	20	3 000,00 €	1 450,00 €
ISIS	Nue-propriété	6 675,00 €	30	4 500,00 €	2 175,00 €
Jean-Michel GODIN	Souscription PP	10 235,00 €	46	6 900,00 €	3 335,00 €
Jean-Rene AUTHELIN	Souscription PP	30 037,50 €	135	20 250,00 €	9 787,50 €
Jean ROTIER	Souscription PP	49 840,00 €	224	33 600,00 €	16 240,00 €
Joel LEPINAY	Souscription PP	33 375,00 €	150	22 500,00 €	10 875,00 €
LA GARENNE	Souscription PP	100 125,00 €	450	67 500,00 €	32 625,00 €
Lisa BRUSCHET	Souscription PP	10 012,50 €	45	6 750,00 €	3 262,50 €
Marc GENDRONNEAU	Souscription PP	8 900,00 €	40	6 000,00 €	2 900,00 €
Marie-France DE L'EPINE	Souscription PP	25 365,00 €	114	17 100,00 €	8 265,00 €
Max WATERLOT	Souscription PP	5 340,00 €	24	3 600,00 €	1 740,00 €
Mireille FORTASSIN	Souscription PP	5 562,50 €	25	3 750,00 €	1 812,50 €
Monique GUERRIER	Souscription PP	10 235,00 €	46	6 900,00 €	3 335,00 €
Ourdia BOUSTA	Souscription PP	56 070,00 €	252	37 800,00 €	18 270,00 €
Pascal HERPIN	Souscription PP	80 100,00 €	360	54 000,00 €	26 100,00 €
Patrice DRUAIS	Souscription PP	100 125,00 €	450	67 500,00 €	32 625,00 €
Patricia MASSARI	Souscription PP	49 840,00 €	224	33 600,00 €	16 240,00 €
Patrick ASSONI	Souscription PP	5 117,50 €	23	3 450,00 €	1 667,50 €
Patrick CALMET	Souscription PP	10 012,50 €	45	6 750,00 €	3 262,50 €
Philippe DELOUBRIERE	Souscription PP	20 025,00 €	90	13 500,00 €	6 525,00 €
Pierre-Yves BOULVERT	Souscription PP	11 125,00 €	50	7 500,00 €	3 625,00 €
Quentin ROLLAND	Souscription PP	20 025,00 €	90	13 500,00 €	6 525,00 €
Quentin TURBAUX	Souscription PP	6 230,00 €	28	4 200,00 €	2 030,00 €
SCI TIVEGUITILDA	Souscription PP	70 087,50 €	315	47 250,00 €	22 837,50 €
SC SAINTE CATHERINE	Souscription PP	51 175,00 €	230	34 500,00 €	16 675,00 €
Sylvie BRUSCHET	Souscription PP	10 012,50 €	45	6 750,00 €	3 262,50 €
Sylvie VEYRIE	Souscription PP	14 907,50 €	67	10 050,00 €	4 857,50 €
Tony VAY	Souscription PP	20 025,00 €	90	13 500,00 €	6 525,00 €
Valerie GOUSSEFF	Souscription PP	5 117,50 €	23	3 450,00 €	1 667,50 €
Valerie JACQUEMIN	Souscription PP	15 130,00 €	68	10 200,00 €	4 930,00 €
	TOTAL	1 952 882,50 €	8 777	1 316 550,00 €	636 332,50 €

Les associés fondateurs ont versé, le 20 juin 2024, outre le montant nominal d'une part soit 150 euros, une prime d'émission d'un montant de 72,50 euros par part, soit un montant total de 222,50 euros.

Les parts détenues par les associés fondateurs sont inaliénables pendant une durée de trois ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF indiquée dans la présente note d'information.

II. Capital social

a) Capital social initial

Le capital social initial, constitué sans qu'il ait été procédé à une offre au public, a été fixé, lors de la constitution le 15 juillet 2024 à 1 316 550 euros divisé en 8 777 parts de 150 euros de valeur nominale chacune, entièrement souscrites et libérées par les associés fondateurs.

L'Assemblée générale constitutive des associés fondateurs du 31 juillet 2024 a décidé de réduire la valeur nominale de la part sociale qui a été ramenée de 150 euros à 30 euros. Chaque part sociale attribuée lors de la constitution de la Société a ainsi donné lieu, au 31 juillet 2024, à l'attribution de 5 parts sociales.

Le capital social est divisé en parts sociales d'une valeur nominale de 30 euros, entièrement libérées.

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 de la période précédente.

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, le capital social effectif de la Société était de 2 244 990 euros, divisé en 74 833 parts sociales de 30 euros de valeur nominale chacune.

c) Capital social statutaire ou maximal

Le capital social statutaire maximum est fixé, conformément à l'article 6-2 (Capital social statutaire) des statuts de la Société, à 60 000 000 euros, divisé en 2 000 000 parts de 30 euros de valeur nominale chacune.

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

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, en-dessous du plus élevé de ces montants :

- 10 % du capital social statutaire maximum,
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice précédent,
- 760 000 euros (capital social minimum d'une SCPI).

e) Variabilité du capital

La Société est une société à capital variable.

Le capital social augmente ainsi par suite des apports effectués par les associés, nouveaux ou anciens. Il peut également diminuer par suite des retraits notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement, dès lors qu'un tel fonds serait constitué et suffisamment doté.

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, en-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 60 000 000 d'euros.

III. Politique d'investissement de la Société

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 et de valoriser le capital investi. Cette stratégie est un objectif de gestion non garanti.

b) Stratégie et politique d'investissement de la Société

La stratégie d'investissement de PERIAL Opportunités Territoires vise à proposer un rendement potentiel à ses investisseurs en se positionnant sur des actifs immobiliers principalement en région, en répondant aux besoins immobiliers des entreprises sur le territoire et en accompagnant les acteurs locaux dans leur développement. De cette manière, elle souhaite participer au soutien du tissu économique local en régions.

Les capitaux collectés seront investis :

- **Principalement dans des actifs immobiliers tertiaires comme** :
  - des bureaux, des commerces (par exemple commerce en pied d'immeuble ou parc d'activités commerciales), des actifs de logistique (par exemple entrepôt), des actifs industriels, des locaux d'activité, des actifs liés au secteur de la santé (par exemple cliniques, EHPAD, crèches), des actifs liés au secteur du tourisme (par exemple hôtel, hôtellerie de plein air, résidence de tourisme) ou tout autre type d'actif d'immobilier d'entreprise si l'acquisition représente une opportunité pour la Société tant d'un point de vue de diversification du risque ou d'amélioration de la performance financière.
- **Et accessoirement, dans des actifs immobiliers d'habitation (dont gérés).**

Les actifs immobiliers précités ne constituent pas une liste limitative.

Les actifs précités seront des immeubles existants, anciens ou neufs, ou en état futur d'achèvement et présenteront des caractéristiques respectant :

- **une diversification des risques locatifs** ; dont la mise en œuvre se fera par exemple au travers du nombre d'actifs immobiliers acquis, de leur localisation et de la diversité des locataires ;
- **une solvabilité des locataires pour permettre une meilleure visibilité quant aux revenus locatifs potentiels de la Société ;**
- **une localisation dans les principales agglomérations françaises et leurs périphéries et sur opportunité en région Ile-de-France et dans les pays de l'Union Européenne (relevant de la Zone Euro).**

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

Bien que les acquisitions soient majoritairement réalisées sur fonds propres, la Société de Gestion est autorisée à recourir à l'emprunt, dans la limite maximale de 40 % du montant de la dernière valeur d'expertise publiée de la Société. A cet effet, la Société pourra consentir tout droit réel notamment sûreté réelle, inscription hypothécaire en garantie des prêts.

Le taux d'endettement de 40 % prend en compte tout type d'endettement : bancaire, non bancaire, direct et indirect (à l'exception toutefois des contrats de crédit-bail dans la mesure où ceux-ci ne sont pas éligibles à l'actif des SCPI).

Etant rappelé que, s'agissant des emprunts, conformément à l'article 422-225 du RG AMF l'assemblée générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes et avec ses capacités d'engagements pour les acquisitions payables à terme.

Enfin, la Société de Gestion entend adapter la collecte aux investissements afin d'établir une adéquation entre ces deux éléments et permettre le financement d'investissements immobiliers. Pour permettre l'adéquation entre investissements et collecte, la Société de Gestion a la faculté, si elle le juge utile, de limiter le nombre de parts à souscrire par mois. Cette limitation éventuelle sera établie semestriellement par la Société de Gestion et portée à la connaissance des souscripteurs dans chaque bulletin semestriel. En cas de dépassement de ce quota, les souscriptions concernées, ainsi que leur règlement, seront reportées par ordre chronologique de réception sur le ou les mois suivant(s) dans la limite des parts disponibles. Les souscriptions à crédit n'entreront dans le calcul du quota mensuel qu'au moment du paiement intégral du prix de souscription et donc de leur enregistrement sur les registres de la Société.

c) Stratégie extra-financière de la société

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).

La SCPI PERIAL Opportunités Territoires est classée dans la définition de l'Article 8 du règlement européen dit « Disclosure » ou « SFDR ».

Les opportunités d'investissement sont sélectionnées au regard de leur caractéristiques ESG. Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la Société et géré par PERIAL Asset Management, il est visé au moment de l'acquisition une performance ESG minimale de 25/100. S'agissant toutefois des opportunités d'investissement consistant en des participations dans des véhicules réglementés ou non réglementés gérés par une société de gestion tierce ou par un gérant tiers, ce critère de performance ESG minimal ne trouve pas à s'appliquer.

Une poche de trésorerie composée notamment de liquidités, de placements financiers, principalement des comptes à terme, en titres de créances négociables (TCN), des certificats de dépôt négociables, des OPCVM monétaires ne peut dépasser 10 % du montant total des actifs détenus par la Société. Pendant les trois (3) premières années de la Société, ce ratio pourrait ne pas être respecté compte tenu notamment du délai potentiel d'investissement des capitaux collectés et des liquidités détenues par la Société en résultant.

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. Chaque actif immobilier de la SCPI PERIAL Opportunités Territoires fait l'objet d'une note sur 100, dite PERIAL ESG Score, prenant en compte 70 critères ESG, agrégeant performances environnementale, sociale et de gouvernance. Cette analyse extra-financière porte notamment 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 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 locataires.

La pondération des thématiques E, S et G est la suivante : Environnement = 30 %, Social = 45 %, Gouvernance = 25 %.

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 Société adopte en outre une approche dite « *Best-in-Progress* » s'appliquant sur 90% minimum des actifs du patrimoine immobilier (en valeur). La notation ESG des actifs immobiliers fait l'objet d'une mise à jour annuelle.

La Société de Gestion adopte une approche en « amélioration de note », consistant à améliorer la notation ESG moyenne du patrimoine de la Société conformément aux exigences du label ISR.

Cette démarche est toutefois susceptible de présenter certaines limites puisque l'atteinte des objectifs d'amélioration en matière de performance ESG et de résilience climatique est subordonnée à la qualité et à 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 résilience climatique des différentes parties impliquées dans l'utilisation de l'immeuble (locataires, prestataires immobiliers...).

Ce produit ne vise pas à contribuer à l'un des objectifs d'investissement durable tels qu'identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

Toutefois, ce produit a défini un objectif d'amélioration de la mobilité à l'échelle de la Société d'ici 2030. Pour cela, un score « mobilité » est calculé sur une échelle de 0 à 100, et est composé des critères suivants, évalué pour chaque actif composant le patrimoine de la Société :

- accessibilité de l'actif en transports en commun
- accessibilité d'une gare ou d'un aéroport en transports en commun
- infrastructure routière principale dans un rayon d'un km
- covoiturage sur site
- nombre de stations de vélos partagés dans un rayon de 500 m
- nombre de places de stationnement sécurisées pour vélos
- proximité aux installations de recharge pour véhicules électriques
- *Walk Score* (indice de marchabilité)

Les réponses aboutissent à une note sur 100 ; l'objectif est que la note moyenne de la Société (en VVHD) s'améliore d'ici 2030.

- *Indicateurs de durabilité*

La Société veille au respect du PERIAL ESG Score minimal à l'acquisition pour vérifier les caractéristiques environnementales.

Les indicateurs suivants sont calculés annuellement à l'échelle du fonds :

Sur la thématique environnementale :

- Performance énergétique en kWhEP/m²
- Emissions de gaz à effet de serre en kgCO2e/m²
- Part des actifs certifiés, en construction/rénovation ou en exploitation, sur des thématiques environnementales - HQE, BREEAM, LEED (en valeur vénale hors droits)
- Part des actifs dont la surface végétalisée excède 10 % de la surface de la parcelle (en valeur vénale hors droits)
- Part des actifs ayant amélioré le coefficient socio-écologique par surface, C2S (en valeur vénale hors droits)

Sur la thématique sociale :

- Part des actifs situés à moins de 500 m d'un nœud de transports (en valeur vénale hors droits)
- Part des actifs au *Walk Score* supérieur à 70/100 (en valeur vénale hors droits)

Sur la thématique Gouvernance

- Part des actifs ayant une charte ESG signée par les Property Managers (en valeur vénale hors droits)

- Part des actifs ayant subi des travaux couverts par des contrats incluant des clauses ESG signés par au moins une partie des prestataires (en valeur vénale hors droits)

▪ *Prise en compte des incidences négatives*

La Société prend ainsi en compte les indicateurs suivants, cela correspond à l'ensemble des PAI obligatoires de l'annexe I applicable aux fonds immobiliers et un PAI optionnel :

- [PAI obligatoire 1/2] Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ; celui-ci est calculé de la manière suivante : part des actifs immobiliers (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de combustibles fossiles.
- [PAI Obligatoire 2/2] Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ; celui-ci est calculé de la manière suivante : somme de la valeur des actifs immobiliers construits avant 2020 ayant un DPE inférieur ou égal à C et de la valeur des actifs immobiliers construits après 2020 avec une demande d'énergie primaire inférieure au « Nearly Zero Emission Building » divisé par la valeur des actifs immobiliers soumis au DPE et au « Nearly Zero Emission Building ».
- [PAI optionnel] Intensité de consommation d'énergie, calculé en GWh (énergie primaire)/m².

La Société définit un objectif d'alignement à la Taxonomie de 0 %.

Des informations complémentaires sur la démarche extra-financière de ce produit sont disponibles dans l'annexe intitulée « Caractéristiques environnementales et/ou sociales ».

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, et/ou
- des conditions des marchés de la location immobilière, et/ou
- des dispositions de la réglementation régissant les investissements, la location, l'engagement de travaux ou toutes activités exercées sur le patrimoine de la Société, et/ou
- 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 collégialement 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'AMF, 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 titres de sociétés (dont SCPI et OPCI) définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L214-115 et R214-155 à R214-156 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 un acte sous seing privé s'agissant d'acquisition de titre 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 sureté 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.

A titre indicatif, il est précisé que l'effet de levier au sens de la directive AIFM, calculé selon la méthode de l'engagement, devrait s'élever à environ 190 %.

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.

g) Procédure d'évaluation de la Société

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L214-24-15 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 Société.

Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la Société 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 Société 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. Elle est actualisée par lui 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 R214-156 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 risque pour les investisseurs

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

- **Risque lié au marché immobilier** : une absence de rendement (principalement locatif) ou une baisse de la valeur des actifs immobiliers est susceptible d'entrainer 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

investi. Le capital investi dans la Société n'étant ni garanti ni protégé, un risque de perte totale ou partielle de l'investissement ne peut pas être écarté.

- **Risque de liquidité des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société :** l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'actif de la Société est très majoritairement composé 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 de liquidité des parts de la Société :**

  Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un associé à procéder à la cession de ses parts ou à demander le retrait.

  Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La Société ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

  Les conditions de cession des parts de la Société (délais, prix) sur le marché secondaire ou de gré à gré peuvent notamment varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts 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 Société comporte également un risque lié au refinancement de ses actifs à l'échéance des prêts.

- **Risque de durabilité :** Les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance sont susceptibles d'impacter la performance des actifs immobiliers et donc le rendement de la Société ; par exemple, les effets du changement climatique peuvent soumettre les actifs à des risques physiques, l'évolution des réglementations nationales et internationales concernant les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie des actifs immobiliers peuvent également impacter les budgets d'investissement potentiellement nécessaires pour mettre à niveau les immeubles ; la préservation et l'amélioration de la biodiversité locale participent à la réduction de l'effet des événements climatiques extrêmes sur les immeubles, mais aussi à l'amélioration des conditions de confort et de santé des locataires, impactant donc la valorisation de l'actif.

- **Risque de variation des revenus distribués :** la rentabilité de chaque investissement dans des parts de SCPI est généralement fonction :

  - des éventuels dividendes qui seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles ;
  - de la durée du placement.

  Par ailleurs, en cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la Société, le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la Société, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.

V. Responsabilité des associés

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

Conformément à la faculté offerte par l'article L214-89 du CMF, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société. Conformément aux dispositions de l'article L231-6 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 ou de la cession de ses parts.

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

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

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

1 Composition des dossiers de souscriptions

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

- la note d'information de la Société visée par l'AMF à jour,
- les statuts de la Société à jour,
- le rapport annuel du dernier exercice social (publié pour la première (1ère) fois et remis aux associés à compter de la fin du premier exercice suivant la constitution de la Société),
- le dernier bulletin semestriel d'information en vigueur à la date de souscription (publié pour la première fois et remis aux associés à compter de la fin du premier semestre civil suivant la constitution de la Société),
- le document d'informations clés, et
- un bulletin de souscription établi en deux (2) exemplaires, dont l'un sera à conserver par le souscripteur ; ce bulletin comportera les conditions de souscription. Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé par le souscripteur ou son mandataire, accompagné du règlement total du prix de souscription (prix nominal, prime d'émission et commission de souscription incluses) et des pièces obligatoires demandées.

  Avec l'accord préalable du souscripteur, la souscription pourra être réalisée par voie électronique.

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

2 Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription précise les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance, le nombre minimum de parts à souscrire.

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 détaillées dans le bulletin de souscription.

Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à la date d'encaissement de l'intégralité des fonds. En cas de souscriptions financées à crédit, elles ne seront validées qu'après la date d'encaissement de l'intégralité des fonds.

3 Parts sociales

3.1 Valeur nominale

Le capital social est divisé en parts sociales de 30 euros de valeur nominale chacune.

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 exclusivement 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 écrite ; ces certificats de propriété sont incessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

3.3 Libération des parts

Les parts souscrites au comptant ou à crédit doivent être libérées, lors de la souscription, pour la totalité de leur valeur nominale et du montant de la prime d'émission stipulée (commission de souscription incluse).

À défaut de libération intégrale et immédiate, la souscription pourra être annulée par la Société de Gestion.

4 Minimum de souscription

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

5 Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au Siège Social de la Société, ainsi, le cas échéant, qu'auprès d'intermédiaires habilités.

La souscription est réalisée dès réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription complété, accompagné des pièces obligatoires demandées et signé et par la mise à la disposition des sommes sur le compte bancaire de la Société ou par la remise d'un mandant de prélèvement complété et signé, correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La souscription est subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion.

6 Jouissance des parts

L'entrée en jouissance des parts souscrites est fixée **au premier jour du cinquième (5ème) mois suivant la date d'enregistrement de la souscription avec le paiement de l'intégralité du prix de la souscription**, étant précisé pour les besoins des présentes que le terme de souscription signifie l'inscription des parts du souscripteur dans le registre des associés, après vérification de la complétude du dossier.

Ces informations sont communiquées au public dans chaque bulletin semestriel d'information et sont mentionnées sur le bulletin de souscription. Elles font également l'objet d'une notice publiée au BALO. 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 de la part

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 validée in fine en interne par la Société de Gestion.

Les évaluateurs ou experts immobiliers établissent une actualisation périodique conformément à la réglementation applicable, et a minima annuelle, et une expertise quinquennale 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 arrêtées et publiées par la Société de Gestion. Elles portées à la connaissance des associés de la Société dans un état annexe au rapport de gestion établi par la Société de Gestion.

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'AMF (article L214-94 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 *Conditions de l'offre au public - Prix de souscription d'une part*

L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 1 316 550 euros au capital social statutaire maximum fixé à 60 000 000 euros sans obligation d'atteindre ce montant. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence de ce plafond.

La Société de Gestion a fixé, comme suit, le prix de souscription des parts :

- Valeur nominale : 30 euros ;
- Prime d'émission : 20 euros incluant la commission de souscription de 5,50 euros HT et 6,60 euros TTC ;

Prix de souscription : 50 euros. Les parts souscrites par les associés dits « Sponsors » sont inaliénables pendant une période de trois ans à compter du visa de l'AMF indiqué dans la présente note d'information.

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

L'entrée en vigueur de la loi dite « Dodd-Frank » aux États-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des « *U.S. Person* » 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 États-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 (l'« 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 a 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 a 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 retraits. 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 et sous réserve des précisions suivantes :

- afin de permettre la constitution rapide d'un patrimoine d'actifs immobiliers et ce, sans grever le patrimoine acquis d'une quelconque garantie, tout en générant des revenus locatifs pour tous les associés de la Société à court terme, les associés fondateurs, investissant des sommes dès la création de la Société, ont souscrit au prix

préférentiel de 222,50 euros (prime d'émission incluse) au lieu du prix de souscription de 250 euros (prime d'émission incluse) (étant précisé que les associés fondateurs ont souscrit avant le 31 juillet 2024 et la réduction de la valeur nominale de la part qui a été ramenée de 150 euros à 30 euros).

- par ailleurs, les premiers souscripteurs dits associé « sponsors » ayant souscrits dans la limite 210 530 parts (inclus) à compter de l'obtention du visa de l'AMF et au plus tard jusqu'au 5ème mois suivant la délivrance du visa SCPI de l'AMF, ont bénéficié d'un prix de souscription réduit, soit à un prix de souscription de 47,50 euros (prime d'émission incluse) au lieu du prix de souscription de 50 euros (prime d'émission incluse) proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite. Cette réduction correspond à une prime d'émission diminuée d'un montant de 2,50 euros ; le prix de souscription de 47,50 euros a été appliqué à tous les souscripteurs y compris les fondateurs ayant souscrit de nouveau pendant la période ouverte aux « sponsors ».
- enfin, des remises commerciales peuvent être consenties par la Société de Gestion au profit de certains investisseurs, compte tenu des spécificités de leurs souscriptions telles que l'importance de leur souscription au capital de la Société.

CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIES

L'associé qui souhaite se retirer en tout ou partie de la Société dispose des deux (2) possibilités suivantes :

(i) le **retrait** demandé à la Société de Gestion, correspondant au remboursement de ses parts si le retrait est compensé par une souscription correspondante, ou, à défaut, s'il peut faire l'objet d'un remboursement par prélèvement sur le fonds de remboursement, dès lors qu'un tel fonds serait constitué et doté, ou

(ii) **céder de gré à gré** directement ses parts sans intervention de la Société de Gestion

(iii) 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.

La Société et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts. L'associé ne peut céder ses parts que s'il existe une contrepartie.

1 Dispositions générales relatives aux cessions

1.1 Registre des ordres

Conformément à l'article L214-93 du CMF, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au Siège Social de la Société, 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, dès cet instant, opposable à la Société et aux tiers. Toute cession de parts est réputée réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

1.2 Pièces à adresser 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 dans la présente note d'information) 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 applicables (soit à la date des présentes 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 ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus

Le cédant perd ses droits à acompte sur dividende et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier (1er) 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 et la Société de Gestion ne garantissent ni le rachat ni la revente des parts.

1.5 Droit d'enregistrement

Les cessions de parts à titre onéreux sont

soumises à un droit d'enregistrement, actuellement de 5 %, appliqué au prix net revenant au cédant.

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.

Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation. La période de compensation est mensuelle.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant provenant :

(i) des sommes issues des souscriptions non encore investies réalisées au cours (a) de la période de compensation en cours ou (b) des douze (12) mois maximum précédents la période de compensation en cours (en conséquence, les souscriptions non encore investies de plus de douze (12) mois ne peuvent pas être compensées), ou à défaut,

(ii) du fonds de remboursement, dès lors qu'un tel fonds serait constitué et doté.

Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (i) (b) ci-dessus ne pourront excéder un maximum de deux (2) % par mois de la valeur de reconstitution de la Société sur une période maximale de douze (12) mois. Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente.

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 (Clause de variabilité du capital) 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, ou par tout autre moyen dématérialisé qui pourrait être mis en œuvre par la Société de Gestion (notamment par email), 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 d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

2.3 *Prix de retrait*

Le prix de retrait est égal au prix de souscription de la part au jour du retrait effectif diminué de la commission de souscription hors taxes en vigueur.

A titre d'exemple, sur la base du prix de souscription appliqué à compter du visa de l'AMF et fixé à 50 euros, le prix de retrait par part serait égal à 44,50 euros correspondant au prix de souscription de 50 euros diminué du montant hors taxes de la commission de souscription.

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 si 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
- s'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 (15) jours calendaires 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 ci-dessus 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 acompte sur dividende à compter du premier (1er) 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 (15) jours calendaires, 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. **s'il existe des demandes de souscriptions** pour un montant au moins égal aux demandes de retraits pour chaque période de compensation concernée (ou des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) derniers mois maximum précédents la période de compensation en cours), le prix de retrait ne pourra être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription hors taxe. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif de régularisation.
2. **S'il existe des demandes de retraits qui ne sont pas compensées par des demandes de souscriptions** (ou par des fonds disponibles provenant des souscriptions au cours des douze (12) derniers mois précédents la période de compensation en cours), le remboursement pourra être réalisé, sur décision de la Société de Gestion, par prélèvement sur le fonds de remboursement, dès lors que ce fonds serait constitué et suffisamment doté, dans les conditions qui seront prévues à la note d'information de la Société. Dans ce cas, le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10 % HT, sauf autorisation de l'AMF.

2.5 Demandes de retraits non satisfaites - Blocage des retraits

i. Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L214-93 du CMF

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 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 (selon les modalités prévues aux paragraphes 1. et 2. de l'article 2.4 (Effet du retrait) ci-dessus) dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informera sans délai l'AMF et dans les deux (2) 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 visée à l'alinéa précédent 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 prévu à cet effet (et donc l'ouverture du marché secondaire). 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 10.3 (Prix de retrait) des statuts de la Société et du paragraphe 5 (Organisation d'un marché de secondaire) du chapitre 2 (Modalités de sorties) de la présente note d'information.

La prise de cette décision de suspension de la variabilité entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retraits 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 L214-93 du CMF par la mise en place de la confrontation des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public par le site Internet de PERIAL (www.perial.com).

ii. Blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

En application 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 2 % des parts de la Société demeurent non satisfaites sur une période continue de six (6) mois.

Dans ce cas, les parts pourront être cédées sur le marché secondaire dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 5 (Organisation d'un marché de secondaire) du chapitre 2 (Modalités de sorties) de la présente note d'information.

Ces conditions de suspension de la variabilité pourront être modifiées après information des associés, du dépositaire de la Société et de l'AMF par tous moyens appropriés (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier…).

La prise de cette décision de suspension de la variabilité entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retraits 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 L214-93 du CMF par la mise en place de la confrontation des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.

iii. Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion pourra rétablir à tout moment la variabilité du capital si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

1. persistance, au terme d'une période de trois (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 ;
2. 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 %.

La Société de Gestion devra informer les associés, le dépositaire de la Société et l'AMF du rétablissement de la variabilité du capital 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'AMF par tous moyens appropriés (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier…).

La prise de cette décision de rétablissement de la variabilité entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de 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 Société, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas faire concomitamment l'objet d'une demande de retrait et d'un ordre de vente sur le marché secondaire. Celles-ci sont distinctes et ne peuvent se cumuler.

2.6 *Fonds de remboursement*

Afin de satisfaire les demandes de retraits, 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.

3 Cession des parts effectuées directement de gré à gré

Les associés peuvent, outre les retraits prévus à l'article 10 (Retrait des associés) des statuts et tels que prévus ci-dessus, céder directement et sans intervention de la Société de Gestion leurs parts à des tiers. Les conditions de cession (notamment le prix) sont librement fixées entre les parties concernées.

Les cessions entre associés sont libres et doivent être signifiées à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.

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, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la demande d'agrément. Les décisions d'agrément n'ont pas à être motivées.

Toutefois, cet agrément n'est pas nécessaire lorsque cette cession à un tiers intervient en cas de succession, de liquidation de communauté de biens 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 paragraphe 1.2 (Pièces à adresser à la Société de Gestion) du chapitre 2 (Modalités de sorties) de la présente note d'information.

Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier (1er) 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 intervention de la Société de Gestion

Le transfert de la propriété des parts de la Société en cas de succession et donation

s'effectue après communication à la Société de Gestion des documents listés au paragraphe 1.2 (Pièces à adresser à la Société de Gestion) du chapitre 2 (Modalités de sorties) de la présente note d'information.

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 Organisation d'un marché secondaire

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 de l'article L214-93, II du CMF. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

5.1 Registre des ordres

Les ordres d'achat et 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 Social de la Société.

5.2 Durée de validité des ordres

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé.

La durée de validité d'un ordre d'achat est de six (6) mois par défaut. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité de l'ordre peut être modifié d'un (1) à douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé.

La durée de validité des ordres (achat et vente) court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

5.3 Modification des ordres

La modification d'un ordre inscrit entraîne la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente le nombre de parts, à acheter ou à vendre ;
- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ;
- diminue la limite de prix s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- modifie le sens de son ordre.

5.4 Périodicité du prix d'exécution

En cas de suspension de la variabilité du capital, la Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et heure fixe à l'établissement d'un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité s'établie à un (1) mercredi sur deux (2) à douze (12) heures. Lorsque le mercredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier (1er) jour ouvré suivant (samedi excepté), également à douze (12) heures.

La périodicité de la confrontation des ordres peut, le cas échéant, être modifiée par la Société de Gestion en raison des contraintes du marché ; la modification est portée par la Société de Gestion au moins six (6) jours calendaires 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).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

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 sur le site Internet de PERIAL (www.perial.com) le jour de l'établissement du prix. Par ailleurs, conformément à l'article 422-206 du RG AMF, la Société de Gestion ou l'intermédiaire est tenue de transmettre à toute personne qui en fait la demande les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces 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.

5.5 Mode de transmission des ordres

1) Ordres d'achat

Les ordres d'achat signés sont adressés à la Société de Gestion ou par tout intermédiaire autorisé.

- un formulaire d'ordre d'achat complété, accompagné des pièces obligatoires demandés et signé, indiquant le prix maximum d'achat, commission de souscription, frais et droits de mutation, calculés au taux actuel de 5 %, compris,
- le paiement du prix correspondant : uniquement par virement.

A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité conformément à ce qui précède. 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 transmis selon les cas soit à par le conseil indépendant de l'associé soit à la Société de Gestion directement en l'absence de conseil indépendant. Les modifications et rétractions des ordres sont soumises à ces mêmes modalités de transmission.

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

2) Ordres de vente

Un formulaire d'ordre de vente, lequel est adressé par la Société de Gestion à l'associé sur simple demande, 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 recommandé avec accusé de réception ou via une plateforme digitale. Les ordres d'annulation sont soumis à ces mêmes modalités de transmission.

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.

5.6 Couverture des ordres d'achat

Afin de pouvoir être enregistré et participer à la confrontation, un ordre d'achat doit être accompagné des pièces obligatoires et assorti du paiement du prix total d'achat sur le marché secondaire effectué uniquement par virement. Ce prix total inclut le prix net revenant au vendeur, la commission de cession, TVA en sus, sur le montant de la transaction et les droits de mutation calculés sur le prix net revenant au vendeur.

5.7 Suspension des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-93, II du CMF, si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze (12) mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) 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'AMF conformément aux dispositions de l'article 422-211 du RG AMF.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un évènement 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 procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier ou courriel ses donneurs d'ordre ou leurs intermédiaires.

La Société de Gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public par le site Internet de PERIAL (www.perial.com).

CHAPITRE 3 - FRAIS

Conformément aux dispositions de l'article 422-224 du RG AMF la Société de Gestion est rémunérée au titre de ses fonctions par les commissions visées au présent Chapitre 3.

1 Commission de souscription

La commission de souscription (due à l'acquisition de parts nouvelles) s'élève à 11 % HT maximum (TVA en sus au taux en vigueur soit actuellement 13,2 % TTC) du prix de souscription des parts, dont le montant est inclus dans la prime d'émission, soit un montant HT de 5,50 euros et un montant TTC de 6,60 euros.

Cette commission a pour objet de d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement. La Société de Gestion se réserve le droit de ne pas prélever ou de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription.

2 Commission de cession de parts

Commissions en cas de cession intervenant 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 11 % HT maximum, TVA en sus au taux en vigueur (actuellement 13,2 % TTC), de la somme versée par l'acquéreur.

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

Commissions en cas de mutation à titre gratuit (notamment 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 euros HT (TVA en sus au tarif en vigueur) par dossier, quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

Commissions en cas de cession de gré à gré et de 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 euros 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 actuel en vigueur (soit 12 % TTC) de la totalité des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers et assimilés perçus par 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 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.

a) Elle a pour objet de rémunérer la gestion de la Société et couvre notamment les frais, supportés par la Société de Gestion, de :

- gestion locative du patrimoine,
- distribution des revenues,
- gestion, comptabilité du patrimoine, tenue du fichier des associés, bureau et personnel.

b) Demeurent à la charge de la Société les frais liés à son existence, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition, à la location, à la cession, et plus généralement toute transaction portant sur les immeubles ;
- les frais de gestion technique et d'entretien du patrimoine ;
- les primes d'assurance d'immeubles, les impôts, taxes et, en général, toutes les dépenses afférentes aux immeubles ;
- les frais d'expertise du patrimoine ;
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance ;
- les frais et, le cas échéant, la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- les frais de contentieux, précontentieux et de procédure, honoraires d'huissier ;

- les honoraires d'avocats et de conseil ;
- les contributions versées à l'AMF ;
- la cotisation aux organismes ou associations professionnelles ;
- les frais et honoraires du commissaire aux comptes ;
- les frais et honoraires du dépositaire ;
- les frais et honoraires liés aux diligences fiscales et les frais de formalités fiscales ;
- les frais de création, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information ;
- en général, toutes les dépenses autres que celles visées au point a) ci-dessus.

4 Commission sur arbitrages

La Société de Gestion reçoit une rémunération d'un montant de 5,0 % maximum, TVA en sus au taux actuel en vigueur (soit 6,0 % TTC), calculée (i) sur le prix de vente net vendeur de chaque immeuble cédé, détenu directement ou indirectement, ou (ii) en cas de cession des titres de participations détenues, sur la base de la valorisation de l'immeuble retenue pour les besoins de la formule de calcul du prix des titres. Cette commission est payée après signature de l'acte notarié de cession de l'immeuble concerné ou de l'acte de cession des titres de participations.

Cette commission a pour objet d'assurer l'exécution des programmes de cessions et n'est due à la Société de Gestion qu'en cas de plus-value de cession (en cas de cession des titres de participations détenues, ladite plus-value sera appréciée sur la base de la valorisation de l'immeuble retenue pour les besoins de la formule de calcul du prix des titres).

5 Commission de suivi et de pilotage des travaux

La Société de Gestion pourra internaliser les missions de suivi et 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 (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.

CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1 Régime des assemblées générales

Les assemblées générales représentent l'ensemble 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.

Les associés peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix obligatoirement associé, donner pouvoir au Président s'il est associé ou voter par correspondance au moyen d'un formulaire joint à la convocation.

Conformément à l'article L214-104 du CMF, pour toute procuration sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

1.1 Convocations

Les modalités de convocation sont celles définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

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

Les assemblées générales se tiennent au Siège Social de la Société ou dans tout autre lieu indiqué dans la convocation.

A la date des présentes, 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 (15) jours calendaires à l'avance sur première (1ère) convocation (six (6) jours calendaires sur deuxième convocation).

Par ailleurs, 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 des associés

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

Des projets de résolutions peuvent être proposés lors des assemblées générales par les associés représentant au moins la fraction de capital déterminée dans les conditions de l'article R214-138 du CMF. Ces projets doivent être adressés à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins vingt-cinq (25) jours calendaires avant la date de l'assemblée générale réunie sur première convocation. La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours calendaires à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée générale.

1.3 Décisions

Les assemblées générales sont (i) ordinaires, notamment pour les décisions relatives à l'approbation des comptes, (ii) extraordinaires lorsqu'il s'agit en particulier de modifier les statuts, ou (iii) 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 ou 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.

Les assemblées générales ordinaires, extraordinaires, ou mixtes se tiennent dans les conditions de quorum définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

A la date des présentes, l'assemblée générale ne délibère valablement sur première (1ère) 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 (2ème) convocation, dans l'un et l'autre cas, aucun quorum n'est requis.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de Gestion, conformément à la réglementation applicable.

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'a pas prévu 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 (20) jours calendaires 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 provision pour gros entretien

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 affectée au report 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.

En cours d'exercice et avant l'approbation des comptes, la Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par le CMF, de répartir des acomptes mensuels à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant.

Le plan comptable des SCPI défini par le règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016 et est entré en vigueur le 1er janvier 2017.

La provision pour gros entretien s'inscrit dans un programme pluriannuel de travaux qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq (5) 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, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale de la Société.

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'AMF.

4 Démarchage et publicité

Le démarchage financier est réglementé par les articles L341-1 à L341-17, D341-1 à D341-15 et R341-16 du CMF ainsi que par les textes subséquents.

5 Régime fiscal des associés

Les conditions et informations exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de l'établissement de la présente note d'information.

Les revenus ou plus-values réalisées par les SCPI sont directement imposables entre les mains des

associés en application des dispositions de l'article 239 septies 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 leur conseil habituel.

5.1 Pour les associés personnes physiques

i) 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 le revenu (et le cas échéant aux éventuelles contributions additionnelles applicables) et supporte, en outre, les prélèvements sociaux au taux de 17,20%. Le régime de déclaration forfaitaire « microfoncier » est applicable sous certaines conditions, notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue (hors régime fiscal de faveur).

Les revenus fonciers de source étrangère sont, selon les conventions fiscales applicables, soit exonérés d'impôt en France (mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition des autres revenus imposables en France), soit imposés en France (mais assortis d'un crédit d'impôt qui permet d'éviter une double imposition).

ii) 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.

La SCPI peut également percevoir des dividendes de SPPICAV.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus provenant des produits de placements à revenus fixes sont en principe soumis 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.

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 certains seuils (pour les produits de placement à revenus fixes, le seuil est fixé à 25 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 euros (contribuables soumis à imposition commune) ; pour les dividendes, le seuil est fixé à 50 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 euros (contribuables soumis à une 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 1er 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 % (prélevés à la source).

iii) 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 étant majoré des frais d'acquisition et d'un abattement de 15 % pour travaux. A cette différence est ensuite appliqué un abattement comme suit :

i) pour le calcul de l'impôt sur le revenu :

- 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 IMPOSABLE	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 % PV — (110 000 — PV) × 1/10
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	4 % PV — (160 000 — PV) × 15/100
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	5 % PV — (210 000 — PV) × 20/100
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV — (260 000 — PV) × 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 le prix de cession est inférieur à 15 000 euros.

Les plus-values immobilières de source étrangère sont, selon les conventions fiscales, soit exonérées d'impôt en France, soit imposées en France (mais assorties d'un crédit d'impôt qui permet d'éviter une double imposition).

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, soit de la cession de titres de SPPICAV.

Depuis le 1er 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. 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 une durée de détention est toutefois réservé aux valeurs mobilières acquises avant le 1er 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.

iv) Impôt sur la fortune immobilière

Depuis le 1er 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 1er janvier de l'année d'imposition, le seuil d'imposition de 1 300 000 euros 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 la valeur IFI unitaire de chaque part.

5.2 *Pour les personnes morales soumises 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.

Pour les associés soumis à l'IR dans la catégorie des BIC, BNC ou BA, les revenus et plus-values issus de la détention de parts de SCPI suivent en principe le même régime que celui décrit ci-dessus pour les particuliers (article 155, II du CGI ; CE 3e-8e ch. 18-12-2024 n°469461 et 469463). Ce n'est que lorsque ces revenus et plus-values présentent un caractère marginal au sens de l'article 155, II-3 du CGI, qu'ils peuvent, sur option, être inclus dans le résultat professionnel.

6 Modalités d'information des associés

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

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 commissaires aux comptes.

Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion et la composition du conseil de surveillance. Le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale 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 ;
- le montant total des rémunérations pour l'exercice versées par la Société de Gestion à son personnel.

6.2 *Bulletins semestriels d'informations*

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RG AMF, dans les quarante-cinq (45) 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.

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION / DIRECTION / CONTROLE ET INFORMATION

1 La Société

Dénomination sociale : PERIAL Opportunités Territoires

Nationalité : Française

Siège social : 34 rue Guersant – 75017 Paris

Forme juridique : SCPI – société civile de placement immobilier à capital variable – régie par les articles 1832 et 1845 suivants du Code civil, les articles L214-86 à L214-120 et R214-130 à R214-160, L.533-4 et L621-26.1 du CMF et par le RG AMF, par tous textes subséquents et par les statuts

Lieu de dépôt des statuts : Greffe du tribunal de commerce de Paris

Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 931 805 782

Durée : la durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts, soit jusqu'au 11 août 2123

Exercice social : l'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier (1er) janvier et se termine le trente-et-un (31) décembre

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

Capital social initial (15/07/2024) : 1 316 550 euros

Capital social effectif (31/12/2024) : 2 244 990 euros

Capital social maximum : 60 000 000 euros

2 Administration : Société de Gestion

La gérance de la Société est assurée statutairement par la société 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'AMF 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, d'OPCI et gestion immobilière individuelle sous mandat

Capital social : 495 840 euros

Registre du Commerce de Paris : 775 696 446 RCS Paris

Dirigeants :

- Eric COSSERAT, Président
- Vincent LAMOTTE, Directeur Général Délégué
- Sébastien CHAUVEAU, Directeur Général Délégué
- Nicolas LEONNARD, Directeur Général Délégué
- Chris HUTIN, Directrice Générale Adjointe

3 Fonds propres règlementaires

Conformément à la règlementation, 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 suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière avec un plancher minimum de 0,01 %.

4 Conseil de surveillance

Conformément aux statuts et aux dispositions légales et réglementaires, il est constitué un conseil de surveillance dont les membres sont choisis parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire ou par cooptation.

Le secrétariat du conseil est assuré par la Société de Gestion.

Le nombre de membres du conseil de surveillance est fixé à tout moment par la Société de Gestion, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois (3) ans et sont rééligibles. Ils ne percevront aucune rémunération de quelque nature que ce soit à ce titre.

Le conseil se renouvellera chaque année dans

les conditions visées ci-dessous. La Société de Gestion procède chaque année à l'appel des candidatures. Tout associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'assemblée générale.

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 R214-144 du CMF à savoir :

- Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) 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.

A la date des présentes, le conseil de surveillance se renouvellera chaque année sur un rythme d'élections successives de deux (2) membres, puis de deux (2) membres et enfin de trois (3) membres.

Par exception, conformément à l'article 422-200 du RG AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en intégralité lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les associés fondateurs.

Les sept (7) premiers membres du conseil de surveillance nommés par l'assemblée générale constitutive de la Société en date du 31 juillet 2024 sont les suivants :

- BOULVERT Pierre-Yves, Président
- GENDRONNEAU Marc, Vice-président
- DANTZIG IMMO, représentée par POIRIER-COUTANSAIS Nicolas
- DVH OPTIS GESTION, représentée par VANHOUTTE Aymeric
- CALMET Patrick
- ISIS, représentée par PONTABRY Dominique
- BFF, représentée par BODART Frédéric

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous documents ou demander tout rapport sur la situation de la Société.

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

5 Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes de la Société est :

- B&M Conseils, 3 rue de Logelbach - 75017 Paris (443 736 707 RCS Paris).

Il a été désigné pour une durée de six (6) exercices. Ses fonctions expireront après la délibération de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes du sixième (6ème) exercice.

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 L214-110 et R214-151 du CMF.

6 Expert immobilier en évaluation

L'expert externe en évaluation de la société est : Galtier Valuation, situé 9, place Marie-Jeanne Bassot 92300 Levallois Perret (501 462 998 RCS Nanterre), accepté par l'AMF. Il a été nommé pour une durée de cinq (5) années, par l'assemblée générale constitutive de la Société en date du 31 juillet 2024.Les immeubles du patrimoine de la Société sont expertisés tous les cinq ans. Entre deux expertises, l'expert désigné procède a minima une (1) fois par an à l'actualisation des valeurs d'expertise.

Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

7 Dépositaire

Le dépositaire de la Société est :

- Société Générale (552 120 222 RCS Paris)

Il a été nommé par l'assemblée générale constitutive de la Société en date du 31 juillet 2024 pour une durée indéterminée.

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 L214-24-3 à L214-24-12 et D214-32-4-2 du CMF et articles 323-23 à 323-41 du RG AMF.

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

8 Informations

Le service relations avec les associés est en charge de toutes informations complémentaires :

- téléphone : 01.56.43.11.11
- e-mail : infos@perial.com

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : PERIAL ASSET MANAGEMENT, représentée par Monsieur Eric COSSERAT

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3, 9° et L. 214-86 du CMF et 422-192 du RG AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 24-16 en date du 24 septembre 2024.

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 présentés. 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.