PERIAL GRAND PARIS

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 34, rue Guersant - 75017 Paris
784 826 257 RCS Paris

NOTE D'INFORMATION

Octobre 2026

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 GRAND PARIS

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

Forme de la Société :

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011, les associés de la Société ont voté, en application de l'article L214-119 du CMF, la non-transformation de la Société en OPCI.

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.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société de Gestion est autorisée à contracter des emprunts pour le compte de la Société dans la limite maximum de 40 % du montant de la dernière valeur d'expertise de l'ensemble du portefeuille publiée de la Société, par décision de l'assemblée générale du 22 juin 2021.

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

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

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 2.1 (Dispositions générales) de l'article 2 (Retrait des associés) du Chapitre 2 (Modalités de sorties) de la présente note d'information. Il est précisé que ce mécanisme de compensation différée ne s'applique pas en cas de suspension de la variabilité du capital.

En cas de suspension de la variabilité du capital, il conviendra de se référer pour les modalités d'exécution à l'article 5 (Organisation du marché secondaire – Ordres d'achat et de vente) du Chapitre 2 (Modalités de sorties) et pour les frais applicables à l'article 2 (Commission de cession de parts) du Chapitre 3 (Frais).

Compte tenu de la nature des actions immobiliers dans lesquels la Société investit, directement ou indirectement, il n'est pas possible de démontrer systématique une bonne gouvernance, notamment en ce qui concerne les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

La Société de Gestion applique néanmoins, dans le cadre de la sélection et du suivi de ses partenaires et prestataires, des procédures internes visant notamment à prévenir les risques liés au blanchiment de capitaux et au financement du terrorisme, à la corruption, au travail illégal ainsi qu'aux situations de conflit d'intérêt.

I. Renseignement sur les fondateurs

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

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

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

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

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

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

II. Capital social

a. *Evolution du capital social*

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

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

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

b. *Capital social effectif*

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

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

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 2025 le capital social effectif de la Société s'élevait à 351 389 439 euros, divisé en 2 296 663 parts sociales de 153 euros de valeur nominale chacune.

c. *Capital social statutaire maximum*

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

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

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

d. *Capital minimal*

Conformément aux dispositions de l'article L214-88 du CMF, le montant du capital de la Société ne peut être inférieur au plus élevé de ces montants :

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

e. *Variabilité du capital*

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

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

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

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de

retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

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

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

La Société de Gestion pourra suspendre la variabilité du capital et donc cesser d'émettre des parts nouvelles lorsque des demandes de retrait représentant 2% des parts de la Société demeurent non satisfaites sur une période continue de 6 mois.

Dans ce cas, les parts pourront être cédées sur le marché secondaire dont le fonctionnement est décrit à l'article 5 (Organisation du marché secondaire – Ordres d'achat et de vente) 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, courrier, courrier électronique, etc.).

Cette décision de suspension de la variabilité du capital entraine :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes. Les associés dont les demandes de retrait seraient en attente sur le registre des ordres, seront informés individuellement, par tout moyen approprié (courriel, courrier, etc…), de l'annulation de leur ordre de retrait et de la possibilité de passer un nouvel ordre de vente de leurs parts sur le marché secondaire ;

- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif,

- la soumission volontaire aux règles législatives et règlementaires des SCPI découlant de l'article L214-93 du CMF par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société (Marché secondaire), dans les conditions du paragraphe 5 (Organisation du marché secondaire – Ordres d'achat et de vente) du Chapitre 2 (Modalités de sorties), de la présente note d'information.

  En tant que de besoin, il est précisé que le marché secondaire (confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au Siège Social), ne fonctionnera que si le marché primaire se trouve dans la situation précitée.

  Ainsi, la mise en place du marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente) est exclusive du maintien du marché primaire. Ces deux marchés ne peuvent fonctionner concomitamment.

  Compte tenu de ce que précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché son ordre sera exécuté.

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

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

i) Persistance, au terme d'une période de 3 mois, d'un solde positif d'ordres d'achat par rapport aux ordres de ventes émis à un prix supérieur au prix d'exécution ;

ii) 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 %.

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

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

Cette décision de rétablissement de la variabilité du capital entraine :

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

III. Politique d'investissement de la Société

a. *Caractéristiques, objectifs et indicateur de performance*

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

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.

Les objectifs long-terme de Taux de Rentabilité Interne (TRI) de la Société sont, à titre indicatif, de 4,50 % bruts de fiscalité à dix (10) ans.

Les objectifs de gestion et l'indicateur de performance présentés sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion à la date d'établissement de la présente note d'information. Ils ne sont pas garantis et sont susceptibles d'évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment de la durée effective de détention des parts de la Société, et des conditions de marché.

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

b. *Stratégie et politique d'investissement de la Société*

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

- l'immobilier tertiaire des immeubles à usage majoritairement de bureaux et commerces ainsi que des locaux à usage d'activités, des entrepôts voire des hôtels. L'acquisition de résidences d'hébergement géré pour jeunes enfants (crèches), étudiants, personnes âgées (EHPAD) et touristes pourra être réalisée sur opportunité ;
- un rendement net compétitif, tant dans l'immédiat qu'à terme ;
- une diversification des risques locatifs ;
- une localisation, principalement à Paris et en région parisienne (projet du Grand Paris). En fonction des opportunités et afin d'assurer une diversification du patrimoine, des investissements pourront être réalisés ponctuellement dans des métropoles régionales ou dans des pays de l'Union Européenne.

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

La Société peut également détenir des placements financiers, principalement des comptes à terme, en titres de créances négociables (TCN), des certificats de dépôt négociables, des OPCVM monétaires et des obligations visées à l'article R214-93-3 du CMF. La valeur de ces placements est communiquée par les banques émettrices à la Société de Gestion.

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

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

c. *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 Société est classée dans la définition de l'Article 9 du règlement européen dit « Disclosure » ou « SFDR » et poursuit ainsi un objectif d'investissement durable.

La Société a développé un outil d'évaluation de la performance en matière de biodiversité. Cet outil s'appuie sur un score biodiversité (réalisé par un cabinet d'écologues indépendant) appelé le coefficient socio-écologique par surface (C2S). Ce coefficient prend en compte les différents types d'habitat écologiques, leurs valeurs sociales, la stratification végétale ainsi que la gestion écologique des espaces verts. La Société vise, à horizon 2030, l'amélioration du score biodiversité moyen du fonds par rapport à 2021, ainsi que l'amélioration d'au moins 40 % du score biodiversité de l'ensemble des immeubles, détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par la Société de Gestion, dits pertinents (de plus de 1 000 m², ayant une surface végétalisée non nulle,

détenus hors copropriété et hors plan de cessions).

Pour chaque nouvelle acquisition, l'objectif est d'évaluer l'actif selon sa performance en matière de biodiversité au plus tard un an après l'acquisition, et d'en améliorer le score biodiversité d'au moins 40 % dans les trois ans suivant l'acquisition.

Les opportunités d'investissement sont sélectionnées au regard de leurs caractéristiques ESG. La Société place cette démarche ESG au cœur de ses stratégies d'investissement et de gestion. Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la Société et géré par la Société de Gestion, il est visé au moment de l'acquisition une performance ESG minimale de 35/100. 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. La Société peut investir dans l'ensemble des véhicules éligibles réglementairement pour les SCPI, à condition que ces véhicules soient classés dans la définition de l'Article 9 du règlement « SFDR » et poursuivent ainsi un objectif d'investissement durable.

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.

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 Société fait l'objet d'une note sur 100, dite PERIAL ESG Score, prenant en compte plus de 60 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 de l'actif ;
- **Sociaux**, tels que la mobilité et l'accessibilité du site, la santé et le confort des occupants, les services rendus aux occupants, la contribution au développement local et la certification ou labellisation de l'actif concernant la santé et le bien-être ou la connectivité ; et
- **De gouvernance**, tels que la gestion de la chaîne de sous-traitance de la Société de Gestion, les relations locataires, usagers et riverains, la résilience face aux risques 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 = 45 %, Social = 35 %, Gouvernance = 20 %.

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 détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par la Société de Gestion (en valeur). Chaque actif immobilier s'inscrit dans cette démarche, indépendamment de sa performance initiale. La notation ESG des actifs immobiliers fait l'objet d'une mise à jour annuelle.

La Société a défini un objectif en matière de biodiversité qui est mesuré à l'aide du score biodiversité défini précédemment.

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

La Société a notamment pour objectif de contribuer, pour partie, à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental tels qu'identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

▪ Indicateurs de durabilité

La Société utilise le C2S moyen du fonds pour mesurer l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.
Les indicateurs suivants sont en outre calculés annuellement à l'échelle du fonds :

Sur la thématique environnementale :

- Performance énergétique en kWhEP/m²
- Émissions de gaz à effet de serre en kgCO2e/m²
- Part des actifs ayant une certification environnementale (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 score biodiversité, soit le coefficient socio-écologique par surface, C2S (en nombre d'actifs)

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 étant équipés d'au moins 5 % des places de parking avec des bornes de recharge pour véhicules électriques (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)
- Part des actifs évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens (en valeur vénale hors droits)

▪ Prise en compte des incidences négatives

La Société de Gestion considère que les investissements de la Société ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces derniers prennent notamment en compte les principales incidences négatives identifiées par l'acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers.

La Société prend en compte les indicateurs suivants, correspondant à l'ensemble des PAI obligatoires de l'annexe I du règlement SFDR 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 ; part des actifs ayant un DPE C ou moins.

- [PAI optionnel] Intensité de consommation d'énergie, calculé en GWh (énergie primaire)/m².

La Société n'investit donc pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, du stockage, du transport ou de la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique.

La Société définit un objectif d'alignement à la Taxonomie de 10 %.

Des informations complémentaires sur la démarche extra-financière de la Société sont disponibles dans l'annexe intitulée « SFDR documentation précontractuelle – Art 9 ».

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

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

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

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

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

Une telle décision est prise 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'Autorité des Marchés Financiers, conformément aux dispositions de l'article 422-194 du RG AMF.

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

La Société acquiert des immeubles ou des 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 acte sous seing privé s'agissant d'acquisition de titres de sociétés à prépondérance immobilière, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

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

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

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

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la Société est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus sur l'immeuble concerné et des revenus de la Société. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une 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, conformément à l'autorisation donnée par l'assemblée générale des associés réunie le 22 juin 2021.

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

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

- de l'évolution des conditions des marchés financiers, et/ou
- du montant des capitaux collectés, des besoins de financement des

investissements immobiliers au regard du volume des investissements envisagé et de l'adéquation entre la collecte et les investissements.

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

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

La Société n'envisageant pas de réaliser des opérations de crédit-bail, le taux d'endettement indiqué ci-dessus n'inclut pas lesdites opérations de crédit-bail. En revanche, ce taux d'endettement de 40 % prend en compte tout type d'endettement : bancaire, non bancaire, direct et indirect.

g. Instruments financiers à terme

Conformément aux dispositions de l'article L214-115 du Code monétaire et financier, la couverture totale ou partielle de taux liés notamment aux financements bancaires peut se faire par la souscription d'instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L211-1 dans les conditions de souscription et valorisation dictées par l'article R214-156-1 du même code.

h. 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 la Société de Gestion pour 6 ans.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les trois ans. Cette expertise est actualisée chaque semestre. 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 risques

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

- **Risque lié au marché immobilier** : 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 initialement 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 investi en actifs immobiliers.

  La liquidité et la valeur du placement en parts de la Société sont donc corrélées à la nature des investissements immobiliers de la Société.
- **Risque 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 I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTIONS DES PARTS

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

1 - Composition des dossiers de souscriptions

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

- 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 ;
- le dernier bulletin semestriel d'information en vigueur à la date de souscription ;
- le document d'informations clés ; et
- un bulletin de souscription établit 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 indiquées dans le bulletin de souscription.

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

3 - Parts sociales

3.1. Valeur nominale

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

3.2. Forme des parts

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

Les droits des associés résultent exclusivement de leur inscription sur le registre des associés de la Société et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

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

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 - Nombre minimum de parts à souscrire

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

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

5 - Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au Siège Social de la Société, 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 mois suivant la date d'enregistrement de la souscription avec la réception de l'intégralité du prix de souscription**, étant précisé pour les besoins des présents 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 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

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

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

Les évaluateurs ou experts immobiliers établissent une actualisation périodique conformément à la réglementation applicable et une expertise triennale 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 arrêtées et publiées par la Société de Gestion. Elles sont portées à la connaissance des associés de la Société dans un état annexe au rapport de gestion établi par la Société de Gestion. Elles font l'objet d'une résolution soumise au vote de l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société.

Tout écart de plus de 10 % entre le prix de souscription de la part ainsi déterminé par la Société de Gestion et la valeur de reconstitution de la Société ramenée à la part devra être justifié par la Société de Gestion et faire l'objet d'une notification préalable à l'Autorité des Marchés Financiers (article 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. Prix de souscription d'une part

La Société de Gestion a fixé, comme suit, le prix de souscription des parts à compter du 15 septembre 2023 :

- Montant nominal : 153 euros ;

- Prime d'émission : 305 euros incluant la commission de souscription de 43,51 €HT et 52,21 € TTC ;

- **Prix de souscription : 458 euros.**

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

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

Par ailleurs, la Société de Gestion pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (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 aurait la faculté de procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et verserait le prix de vente à l'ayant-droit concerné.

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

9 - Garantie du traitement équitable des investisseurs

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

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

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

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

Aucun associé ne bénéficie d'un quelconque traitement préférentiel. La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les associés, dans le respect des procédures qu'elle a établies dans le cadre de son agrément et sous réserve des remises commerciales pouvant être consenties par la Société de Gestion au profit de certains investisseurs, compte tenu des spécificités de leurs souscriptions telles de l'importance du montant de leurs souscriptions au capital de la Société.

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIES

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

- 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 selon les conditions et modalités décrites à l'article 2.6 (Modalités spécifiques relatives aux retraits sur le fonds de remboursement).
- **céder de gré à gré** directement ses parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement fixées entre le cédant et le cessionnaire.

En cas de suspension des effets de la variabilité du capital (tel que prévu ci-dessous), et donc du mécanisme de compensation des retraits avec les souscriptions nouvelles, les associés peuvent céder leurs parts sur le **marché secondaire** par confrontation des ordres d'achat et de vente selon les modalités définies à l'article 5 (Organisation du marché secondaire – Ordres d'achat et de vente) du Chapitre 2 (Modalités de sorties) de la présente note d'information.

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

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 applicables aux cessions, transferts et mutations

1.1. Registre des associés

Toute cession de quelque nature qu'elle soit (cession, retrait, ordre de vente, transfert et toute mutation de parts…), est, à peine de nullité, inscrite sur un registre tenu au Siège Sociale de la Société.

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 considérée 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 ci-dessous) et sur transmission à la Société de Gestion de :

- La copie de l'acte de cession 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 ;
- la justification du paiement des droits d'enregistrement applicable (soit à la date des présentes de 5 %), soit par un acte de cession enregistré, soit par un formulaire CERFA 2759 visé par le bureau d'enregistrement (formulaire destiné aux cessions non constatées par un acte).

Toute mutation autre que les cessions

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

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

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

Le cédant perd ses droits à acompte sur dividende 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 acquiert la jouissance des parts acquises et bénéficie donc des droits y afférent (et notamment aux acomptes 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. Droits 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 vendeur.

2 - Retrait des associés

2.1. Dispositions générales

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

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 selon les conditions et modalités décrites à l'article 2.6 (Modalités spécifiques relatives aux retraits sur le fonds de remboursement).

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 chronologique 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 diminué de la commission de souscription hors taxes en vigueur.

A titre d'exemple, sur la base du prix de souscription actuellement appliqué et fixé à 458 euros, le prix de retrait par part serait égal à 414,49 euros correspondant au prix de souscription de 458 euros diminué du montant hors taxes de la commission de souscription de 43,51 euros.

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

Cette information peut être fournie par envoi recommandé électronique 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
- 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 au présent article, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre ou

l'envoi recommandé électronique de notification.

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

2.4. Effet du retrait

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier (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 pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation ;

2) **s'il existe des demandes de retraits qui ne sont pas compensées par des demandes de souscription** (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, selon les conditions et modalités décrites à l'article 2.6 (Modalités spécifiques relatives aux retraits sur le fonds de remboursement). Dans ce cas, le remboursement, ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 % maximum, sauf autorisation de l'AMF.

2.5. Demande 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 à compter de 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 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 stipulations des articles 12 (Retraits) des statuts de la Société et 5 (Organisation du marché secondaire – Ordres d'achat et de vente) 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 de la Société, 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 à l'article 5 (Organisation du marché secondaire – Ordres d'achat et de vente) 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 du capital entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retraits de parts existantes ;
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- l'application volontaire des 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 deux 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 ne pourront être modifiées qu'après avoir informé les associés, le dépositaire de la Société et l'AMF par tous moyens appropriés (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier…).

La prise de cette décision de rétablissement de la variabilité du capital 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. *Modalités spécifiques relatives aux retraits sur le fonds de remboursement*

Afin de contribuer à la fluidité du marché des parts, l'assemblée générale des associés de la Société qui s'est tenue le 22 juin 2023 a décidé de créer un fonds de remboursement des parts et a donné à cette fin tous pouvoirs à la Société de Gestion, sans limitation de durée, à l'effet, dès qu'elle le jugera opportun, de le doter à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif net des frais liés à ces ventes ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans la limite maximum d'un montant de 20 000 000 d'euros, sans qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne soit nécessaire.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées exclusivement au remboursement des associés ayant effectué une demande de retrait et dont ladite demande demeure insatisfaite, à condition qu'ils adhérent expressément au mécanisme du fonds de remboursement.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement fera l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'AMF, sans qu'une décision de l'assemble générale ne soit nécessaire.

i. Associés éligibles

Seuls les associés dont la demande de retrait demeure insatisfaite depuis au moins une période de compensation peuvent être éligibles, pour tout ou partie de leurs parts en attente, au mécanisme du fonds de remboursement dans la limite du montant de sa dotation.

Il est important de noter que la Société de Gestion ne pourra pas honorer la demande de remboursement en tout ou partie si le montant disponible sur le fonds de remboursement est insuffisant.

ii. Consultation des associés éligibles

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera aux associés éligibles, dans l'ordre chronologique d'inscription de leur demande de retrait au registre des retraits, une notification par courriel et, à défaut, par courrier simple, les informant (i) de la possibilité, d'obtenir le remboursement total ou partiel de leurs parts en attente par prélèvement sur le fonds de remboursement, et (ii) du prix, auquel s'effectuerait le remboursement des parts concernées.

Les associés éligibles disposeront d'un délai de quinze (15) jours calendaires, à compter de la date d'envoi de la notification émise par la Société de Gestion, pour notifier à cette dernière leur acceptation expresse de remboursement de leurs parts au prix de remboursement indiqué.

En cas d'acceptation du mécanisme du fonds de remboursement par l'associé, le retrait des parts par prélèvement sur le fonds de remboursement prendra effet à la date de réception, par la Société de Gestion, de la réponse positive de l'associé. Les parts remboursées seront annulées. L'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois de cette date d'effet.

En l'absence de réponse dans le délai de quinze (15) jours calendaires, ou en cas de refus, les associés concernés seront réputés maintenir leur demande de retrait au même rang inscrit sur le registre prévu à l'article 2.2 (Modalités de retrait) en attente de souscriptions correspondantes.

iii. Prix du remboursement des parts

Conformément à la réglementation applicable la Société de Gestion déterminera le prix de remboursement lequel ne pourra pas être supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

iv. Délai de remboursement

Le paiement de la valeur de remboursement intervient dans un délai de quinze (15) jours calendaires, en fonction des contraintes administratives, à compter du dernier jour du mois au cours duquel la notification d'acceptation expresse par l'associé éligible de la proposition de remboursement de ses parts été réceptionnée par la Société de Gestion.

3 - Cessions de parts effectuées directement de gré à gré

Les associés peuvent, outre les retraits prévus à l'article 12 (Retrait) des statuts de la Société et tels que prévus ci-dessus, céder directement leurs parts à d'autres associés ou 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 d'agrément, 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 ce transfert à un tiers intervient en cas de succession, de liquidation de communauté entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

Les documents à communiquer à la Société de gestion sont ceux listés au paragraphe 1.2 (Pièces à adresser à la Société) de l'article 1 (Dispositions générales applicables aux cessions, transferts et mutations) 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.

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

4 - Autres mutations sans interventions de la Société de Gestion

Le transfert de la propriété des parts de la Société en cas de succession et de donation s'effectue après communication à la Société de Gestion des documents listés au paragraphe 1.2 (Pièces à adresser à la Société) de l'article 1 (Dispositions générales applicables aux cessions, transferts et mutations) 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 du marché secondaire – Ordres d'achat et de vente

En cas de suspension des effets de la variabilité du capital, et donc du mécanisme de compensation des demandes de retraits avec les souscriptions, en application de l'article L214-93 du CMF ou d'une décision de la Société de Gestion conformément aux conditions prévues à l'article 8.1 (Suspension de la variabilité) des statuts de la Société, il pourra être mis en place un marché secondaire des parts.

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 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 d'achat ou de vente

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au Siège Social.

Les ordres d'achat ou de vente répondant aux caractéristiques ci-dessous sont horodatés à leur réception et inscrits par la Société de Gestion, après vérification, sur le registre des ordres, de manière chronologique, verticalement par ordre de prix décroissants à l'achat et par ordre de prix croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

5.2. Durée de validité des ordres

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. Cette durée peut être prorogée de douze (12) mois maximum sur demande écrite de l'associé formalisée par le formulaire spécifique « Modification-Annulation ». La prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre. Si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de la durée de validité de l'ordre de vente, éventuellement prorogé, il devient caduc de plein droit.

La durée de validité d'un ordre d'achat est de six (6) mois par défaut. Cette durée initiale peut être fixée à un (1) à douze (12) mois maximum sur demande écrite du donneur d'ordre d'achat formalisée par le formulaire spécifique « Ordre d'achat ». La durée de validité de l'ordre d'achat peut être prorogée de douze (12) mois maximum sur demande écrite du donneur d'ordre d'achat formalisée par le formulaire spécifique « Modification-Annulation ». La prorogation de l'ordre d'achat n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre. Si l'ordre d'achat n'a pas été exécuté à l'issue de la durée de validité de l'ordre d'achat, éventuellement prorogé, il devient caduc de plein droit.

Le donneur d'ordre (à l'achat comme à la vente) ayant donné ou transmis un ordre est préalablement informé du délai d'expiration de son ordre.

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

Un ordre de vente ou d'achat peut être modifié à tout moment par le donneur d'ordre au moyen du formulaire spécifique « Modification-Annulation ».

Les mêmes mentions que celles prévues pour les ordres d'achat ou de vente sont exigées pour la modification d'un ordre.

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.

La modification ou l'annulation d'un ordre doit parvenir au plus tard à la Société de Gestion, la veille du jour de la fixation du prix d'exécution à dix-sept (17) heures, en utilisant l'un des modes de transmission prévus au paragraphe 5.7 (Mode de transmission des ordres) de l'article 5 (Organisation du marché secondaire - Ordres d'achat et de vente) du Chapitre 2 (Modalités de sortie) de la présente note d'information.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait ne pas être un jour ouvré, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

5.4. Périodicité des prix d'exécution

En cas de suspension des effets de la variabilité, 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 est mensuelle et le prix d'exécution est fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à quatorze (14heures.

La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes de marché ; la modification est portée 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 (www.perial.com).

5.5. Exécution des ordres et transfert de propriété

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.

Les transactions effectuées sur le marché secondaire sont inscrites par la Société de Gestion sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

5.6. Information du public

Le prix d'exécution ainsi que les cinq (5) prix d'achat les plus élevés, les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités échangées sont rendus publics sur le site Internet (www.perial.com) [le jour de l'établissement du prix]. Par ailleurs, la Société de Gestion ou l'intermédiaire habilité 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.

5.7. Mode de transmission des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de Gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la Société de Gestion.

Les formulaires « Ordre d'achat ou de vente » et « Modification-Annulation » peuvent être complétés sur la plateforme digitale dédiée ou disponibles sur demande auprès de la Société de gestion.

Ce sont les seuls documents valables pour formuler un ordre.

1) Ordres d'achat

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

- un formulaire « Ordre d'achat », conforme au formulaire en vigueur, dûment complété, accompagné des pièces obligatoires demandés et signé, indiquant en particulier le nombre de part(s) à acheter et 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, effectué par virement à l'ordre de la Société.

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

Il est précisé que dans le cadre d'un ordre d'achat le nombre minimum e parts à souscrire est d'une (1) part.

2) Ordres de vente

Un formulaire « Ordre de vente », conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé indiquant en particulier le nombre de part(s) à vendre et le prix minimum de vente revenant net au vendeur, frais et droits déduits.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement.

3) Dispositions générales applicables aux ordres

- les ordres d'achat et de vente peuvent être exécutés partiellement, le donneur d'ordre pouvant préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité ;

- il ne peut être transmis qu'un (1) seul ordre de même nature en cours de validité.

Les formulaires ordre d'achat ou de vente et leurs modificatifs sont adressés à un intermédiaire, habilité par la Société de Gestion, qui le transmettra à la Société de Gestion, ou directement à cette dernière :

- via la plateforme internet dédiée de la Société de gestion ; et/ou
- par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.
- par voie électronique à l'adresse suivante : infos@perial.com.

Les ordres d'annulation sont soumis au moyen du formulaire « Modification-Annulation » selon ces mêmes modalités de transmission.

Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Pour être enregistrés, les ordres d'achat ou de vente doivent être réceptionnés par la Société de Gestion et remplir les conditions de validité au plus tard la veille du jour de la fixation du prix d'exécution à dix-sept (17) heures, à défaut l'ordre sera enregistré pour la confrontation suivante.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait ne pas être un jour ouvré, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

Les ordres (d'achat et de vente) 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.

5.8. 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, en fonds directement disponibles et visibles, sur un compte spécifique ouvert au nom de la Société, qui ne porte pas d'intérêt, au plus tard la veille du jour de la fixation du prix d'exécution à dix-sept (17) heures. Ce prix total inclut (i) le prix net revenant au vendeur (le prix d'exécution), (ii) la commission de cession, TVA en sus, sur le prix net revenant au vendeur, et (iii) les droits de mutation calculés sur le prix net revenant au vendeur.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait ne pas être un jour ouvré, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les fonds versés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

5.9. Délai de versement des fonds

Lorsque l'ordre est exécuté, les fonds versés à titre de couverture sont utilisés pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

L'éventuelle différence entre le montant de la couverture versé et le montant de l'ordre exécuté, ou le montant total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance, sera restitué au donneur d'ordre par virement bancaire dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réalisation de la transaction.

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par virement bancaire au vendeur dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réalisation de la transaction.

5.10. Suspension des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 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 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 www.perial.com.

CHAPITRE III - 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 III.

1 - Commission de souscription

La commission de souscription (due à l'acquisition de parts nouvelles) s'élève à neuf virgule cinq pour cent hors taxes (9,5 % HT) maximum (TVA en sus au taux en vigueur soit actuellement 11,4 % TTC) du prix de souscription des parts, dont le montant est inclus dans la prime d'émission, soit un montant HT de 43,51 euros et un montant TTC de 52,21 euros.

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

2 - Commission de cession de parts

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

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

En cas de mutation à titre gratuit (succession ou donation) : lorsque la cession ou le transfert interviennent sans l'intermédiaire de la Société de Gestion (et porte sur des parts déjà créées) il n'y a pas de commission mais des frais de dossiers forfaitaires qui s'élèvent à 150 € HT (TVA en sus au tarif en vigueur) par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

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

3 - Commission de gestion

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

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

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

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

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

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

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

4 - Commission sur arbitrages

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

Cette commission a pour objet de :

- rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et
- assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la Société.

5 - Commission de suivi et de pilotage des travaux

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

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

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1 - Régime des Assemblées Générales

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

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

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

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 avant la tenue de l'assemblée.

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 résolutions. La Société joint à la convocation tout document auquel le texte des résolutions se réfère et, le cas échéant, le rapport annuel.

Un ou plusieurs associés représentant plus de 5% du capital peuvent présenter des projets de résolution, dans les conditions prévues par la loi (article 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. 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 et des associés votant par correspondance sont prises en compte.

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

Le droit de vote appartient :

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

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

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

1.4. *Assemblée Générale Annuelle*

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

1.5. *Consultation écrite*

Dans les cas où la loi n'impose pas la réunion de l'assemblée générale des associés, la Société de Gestion peut consulter les associés par courrier et les appeler à formuler une décision collective.

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

A compter de l'envoi de la lettre de consultation accompagnée de toutes informations et des projets de résolutions, les associés disposent d'un délai de vingt (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 provisions pour gros travaux

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

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 à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant.

Le plan comptable des SCPI défini au travers du 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, est approuvée par l'assemblée générale des associés de la Société sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

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

4 - Démarchage

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 leurs conseils habituels.

5.1. Pour les associés personnes physiques

(a) Revenus fonciers

Le revenu imposable n'est pas le revenu distribué.

Sous réserve des règles spécifiques et temporaires liées à l'entrée en vigueur du prélèvement à la source et de l'acompte contemporain, le revenu imposable est calculé à partir des revenus bruts fonciers de l'année, avant dotation aux amortissements et aux provisions, sous déduction des charges autorisées. Ce revenu imposable est soumis au barème progressif de l'impôt sur 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 « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions, notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue (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).

(b) Produits financiers

La trésorerie disponible (souscriptions en attente d'investissement, loyers payés d'avance et dépôts de garantie) est placée en comptes à terme, en titres de créances négociables (TCN), en OPCVM monétaires et en obligations.

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 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (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 18,60 % (prélevés à la source).

(c) Plus-values

❖ Plus-values réalisées par la Société

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

i) pour le calcul de l'impôt :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

ii) Pour le calcul du montant des prélèvements sociaux :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;

- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

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

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

MONTANT DE LA PLUS-VALUE	MONTANT DE LA TAXE
De 50 001€ à 60 000 €	2 % PV - (60 000 - PV) × 1/20
De 60 001€ à 100 000€	2 % PV
De 100 001€ à 110 000€	3 % 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 000e	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 18,60 %.

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 la 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.

(d) 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 € 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'informations des associés

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

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

- la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontres, 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 ;
- le montant total des rémunérations pour l'exercice versées par la Société de Gestion à son personnel ;
- l'occupation des immeubles.

6.2. Bulletins semestriels d'informations

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RG AMF, dans les quarante-cinq (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 V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1 - La Société

Dénomination sociale : PERIAL GRAND PARIS

Nationalité : Française

Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris

Forme juridique : SCPI – Société civile de placement immobilier à capital variable – régie notamment par les articles 1832 et 1845 et suivants du Code civil, les articles L214-86 et suivants et R214-129 et suivants du CMF, ainsi que par le RG AMF, et tous textes subséquents et par les statuts

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

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

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

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

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

Capital social initial (15/12/1966) : 81 865,12 euros

Capital social effectif (31/12/2025) : 351 389 439 euros

Capital social maximum : 600 000 000 euros

2 - Administration : Société de Gestion

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

Date de création : 16 novembre 1966

Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris

Nationalité : Française

Forme juridique : société par actions simplifiée unipersonnelle

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

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

Capital social : 495 840 euros

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

Dirigeants de PERIAL ASSET MANAGEMENT :

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

3 - Fonds propres réglementaires

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

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

Le 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.

Le conseil se renouvellera par tiers chaque année. Si le nombre des conseillers tombe, par suite de décès ou démission, en-dessous du nombre minimum de membres requis par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le conseil. La

Société de Gestion procède chaque année à l'appel des candidatures.

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

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article 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.

Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 11 juin 2026 est composé de 9 membres comme suit :

- Madame JACQUEMIN, Présidente ;
- Monsieur LENFANT, Vice-Président ;
- Monsieur BONGIOVANNI ;
- Société AXA FRANCE VIE, représentée par Monsieur AIGLON ;
- Société ODING, représentée par Madame DIANO ;
- Société SPIRICA, représentée par Madame CHAHINIAN ;
- Monsieur SCHWARTZ ;
- SCI AAAZ, représentée par Monsieur BLANC ;
- Monsieur VANHAMME.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge 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 annuelle un rapport sur la gestion de la Société.

5 - Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes a été nommé par l'assemblée générale du 2 juin 2014 et renouvelé lors des assemblée générale des 15 juillet 2020 et 11 juin 2026.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale qui statuera en 2032 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

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.

Titulaire : B&M CONSEILS, 3, rue de Logelbach, 75017 Paris (443 736 707 RCS Paris)

6 - Expert immobilier

L'expert externe en évaluation de la Société est : Jones Lang Lassalle (444 628 150 RCS Paris), expert agréé par l'AMF. Il a été par l'assemblée générale du 19 juin 2025.

Les immeubles du patrimoine de la Société sont expertisés tous les trois ans. Entre deux expertises, l'expert désigné procède chaque semestre à l'actualisation des valeurs d'expertise.

Son mandat expirera le 31 décembre 2030.

7 - Dépositaire

Le dépositaire est SOCIETE GENERALE, (552 120 222 RCS Paris).

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

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

- Téléphone 01 56 43 11 11
- E-mail : info@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°17-39 en date du 5 septembre 2017.

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

Monsieur Eric COSSERAT
Président de PERIAL ASSET MANAGEMENT