PERIAL
HOSPITALITÉ EUROPE

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 34, rue Guersant - 75017 Paris
884 694 225 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 HOSPITALITE EUROPE

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

Avertissement

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite maximum de 40 % du montant de la dernière valeur d'expertise publiée de la Société conformément à l'autorisation donnée par l'assemblée générale des associés le 12 juin 2020.

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) du Chapitre 2 (Modalités de sorties) de la présente note d'information.

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

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.

Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital. L'investissement comporte un risque de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. L'investissement subira les évolutions du marché des changes compte-tenu de ses investissements en devises étrangères jusqu'à 40% environ (notamment en Livres Sterling GBP (£)).

I. Renseignements sur les fondateurs

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

Nom / Dénomination sociale	Nombre de parts
BODART Frédéric	56
BONGIOVANNI Fabrice	56
PITOIS Jean	56
COLLIGNON Daniel	56
SCHWARTZ Eric	56
WATERLOT Max	56
S.A SNRT (CHUPIN Dominique)	56
SARL DVH (VANHOUTTE Damien)	56
SARL PH PATRIMOINE (HAGUET Philippe)	56
SCI ManDDcie (MISSONNIER Hugues)	56
SCI NAIVE (CEZARD Frederic)	56
SCI ISIS (PONTABRY Dany)	56
BOULVERT Pierre-Yves	50
DEVOS Bernard	50
GENDRONNEAU Marc	40
MALGRAS Nadyne	20
MALGRAS Michel	10
PERIAL ASSET MANAGEMENT	4 225
TOTAL	5 067

Les associés fondateurs ont versé, le 16 mars 2020, outre le montant nominal d'une part soit 150 €, une prime d'émission d'un montant de

29,60 € par part, soit un montant total de 179,60 euros.

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

II. Capital social

a) Capital initial

Le capital nominal initial a été fixé, lors de la constitution le 12 juin 2020 à 760 050 € divisé en 5 067 parts de 150 € de valeur nominale 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 effectif de la Société s'élevait à 276 001 200 euros divisés en 1 840 008 parts de 150 euros de valeur nominale chacune.

c) Capital social statutaire ou maximal

L'assemblée générale extraordinaire, réunie le 15 mars 2021, a décidé de fixer le montant du capital social statutaire, fixé par l'article 6-2 des statuts de la Société à 500 000 000 €.

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

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

d) Capital minimal

Tout associé peut se retirer en totalité ou partiellement de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve toutefois que le capital social effectif ne diminue pas, par suite de la variabilité, en-dessous du plus élevé de ces montants :

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

e) Variabilité du capital

La Société est une société à capital variable.

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

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

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

En toute hypothèse, l'émission de parts nouvelles se fera dans la limite du montant du capital social statutaire maximum de 500 000 000 €.

III. Politique d'investissement de la Société

a) Caractéristiques et objectifs

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

b) Stratégie, indicateur de performance et politique d'investissement de la Société

La stratégie d'investissement de la Société vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers, détenus directement ou indirectement, composé notamment d'actifs à usage d'hospitalité situés en Europe.

La Société pourra à ce titre être exposée à un risque de change jusqu'à 40% environ de son actif.

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 concentreront sur des baux d'au moins trois ans, sauf si les caractéristiques de l'actif nous semblent permettre une relocation rapide.

Les capitaux collectés seront investis en privilégiant :

- **des actifs d'immobilier d'entreprise** :
  - des immeubles à usage d'hospitalité tels que des hôtels, des résidences tourisme, des résidences services seniors, des résidences étudiantes ou tout autre type de résidences services gérées, des actifs liés directement ou indirectement au domaine de la santé tels que les cliniques, les EHPAD, les crèches, les établissements de Soins de Suite et de Réadaptation etc., des actifs de restauration, etc.
  - mais également sur opportunité tout autre type d'actif d'immobilier d'entreprise si l'acquisition est bénéfique à la Société tant d'un point de vue de diversification du risque ou d'amélioration de la performance financière ;

  Les actifs précités ne constituent pas une liste limitative
- **une diversification des risques locatifs** ; dont la mise en œuvre se fera par exemple au travers du nombre d'actifs immobiliers acquis, de leur localisation et de la diversité des locataires,
- **une durée résiduelle ferme des baux suffisamment longue pour permettre une meilleure visibilité quant aux revenus locatifs potentiels de la SCPI ;**
- **une localisation en Europe disposant d'un volume de transaction locative suffisant.**

Bien que les acquisitions soient majoritairement réalisées sur fonds propres, la Société de Gestion est autorisée à recourir à l'emprunt, dans la limite maximale de 40% de la somme des dernières valeurs d'expertise publiée de la Société augmentée du montant des acquisitions hors droits intervenus pour le compte de la société depuis lors. 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.

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

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

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 8 du règlement européen dit « Disclosure » ou « SFDR », et n'a donc pas pour objectif l'investissement durable.

Les opportunités d'investissement sont sélectionnées au regard de leurs caractéristiques ESG. 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 27/100. S'agissant toutefois des opportunités d'investissement consistant en des participations dans des véhicules réglementés ou non réglementés gérés par une société de gestion tierce ou par un gérant tiers, ce critère de performance ESG minimal ne trouve pas à s'appliquer.

Une poche de trésorerie composée notamment de liquidités, de placements financiers, principalement des comptes à terme, en titres de créances négociables (TCN), des certificats de dépôt négociables, des OPCVM monétaires ne peut dépasser 10 % du montant total des actifs détenus par la Société.

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 ou labellisation de l'actif ;

- **Sociaux**, tels que la mobilité et l'accessibilité du site, la santé et le confort des occupants, les services rendus aux occupants, la contribution au développement local et la certification de l'actif concernant la santé et le bien-être ou la connectivité ; et

- **De gouvernance**, tels que la gestion de la chaîne de sous-traitance de la Société de Gestion, les relations locataires, usagers et riverains, la résilience face aux risques 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 = 35 %, Social = 45 %, 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 en direct (en valeur). La notation ESG des actifs immobiliers fait l'objet d'une mise à jour annuelle.

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

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

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.

Toutefois, la Société a défini un objectif d'amélioration de la performance sociale à l'échelle du fonds d'ici 2030. Cette performance est mesurée à l'aide d'une grille multicritères coconstruite avec un expert externe, et en lien avec les équipes de Property Management. Les thématiques sont les suivantes :

1. Confidentialité et sécurité des données
2. Accessibilité
3. Satisfaction client
4. Dignité humaine
5. Environnement de travail

Les réponses aboutissent à une note sur 100 ; l'objectif est que la note moyenne du fonds s'améliore d'ici 2030.

▪ Indicateurs de durabilité

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

Les indicateurs suivants sont 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 dont la surface végétalisée excède 10 % de la surface de la parcelle (en valeur vénale hors droits)
- Part des actifs ayant amélioré le coefficient socio-écologique par surface, C2S (en valeur vénale hors droits)

Sur la thématique sociale :

- Part des actifs situés à moins de 500 m d'un nœud de transports (en valeur vénale hors droits)

- Part des actifs étant équipés d'au moins 5 % des places de parking avec des bornes de recharge pour véhicules électriques (en valeur vénale hors droits)
- Part des actifs ayant au moins un service au sein de l'actif

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 5 %.
Des informations complémentaires sur la démarche extra-financière de la Société sont disponibles dans l'annexe intitulée « SFDR documentation précontractuelle – Art 8 ».

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

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

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

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

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

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

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

La Société acquiert des immeubles ou des titres de sociétés (dont SCPI et OPCI) définies par la

réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L214-115 et R214-155 à R214-156 du CMF.

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

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié s'agissant des acquisitions portant sur des droits réels immobiliers ou par un acte sous seing privé s'agissant d'acquisition de titre de sociétés à prépondérance immobilière, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par la Société de Gestion en sa qualité de représentant légal de la Société.

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

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 constitutive réunie le 12 juin 2020.

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

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

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

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

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

g) Instruments financiers à terme

Conformément aux dispositions de l'article L214-115 du Code monétaire et financier, la couverture totale ou partielle des risques de taux et de change, notamment liés aux financements bancaires et aux investissements hors de la zone euro, 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 L.14-24-15 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. Elle est actualisée par

lui 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 risque

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 change** : Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la Société, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

  La Société pourra être exposée à un risque de change, compte-tenu de ses investissements en devise étrangère pouvant aller jusqu'à 40 % environ (notamment en Livres Sterling GBP (£)).

  La Société peut détenir des instruments financiers à terme dans la cadre d'une politique de couverture du risque de

change, mais le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

- **Risque de concentration géographique et typologique :** La Société est susceptible d'investir une part significative de son portefeuille immobilier dans une seule région géographique (plus de 50 % en Allemagne au 31 décembre 2025) ou dans une seule typologie d'actifs (plus de 50 % en actifs à destination de santé au 31 décembre 2025). Cette concentration peut amplifier l'impact d'un retournement du marché immobilier dans cette zone ou ce secteur.
- **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

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

Conformément à la faculté offerte par l'article L214-89 du CMF, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société. Conformément aux dispositions de l'article L231-6 du Code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans à compter de la date d'enregistrement de l'acte portant mutation à la trésorerie territorialement compétente, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait ou de la cession de ses parts.

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

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

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

1 Composition des dossiers de souscriptions

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

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

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

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

2 Modalités de versement du montant des souscriptions

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

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

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

Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à la date d'encaissement de l'intégralité 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 de 150 euros de valeur nominale chacune.

3.2 Forme des parts

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

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

Des certificats de propriété des parts pourront être établis au nom des associés qui en feront la demande ; ces certificats de propriété sont incessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

3.3 Libération des parts

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

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

4 Minimum de souscription

La première souscription d'un nouvel associé doit être de cinq (5) 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 quatrième (4ème) mois suivant la date d'enregistrement de la souscription avec le paiement de l'intégralité du prix de la souscription**, étant précisé pour les besoins des 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 semestriel d'information et sont mentionnées sur le bulletin de souscription. Elles font également l'objet d'une notice publiée au BALO . Toute modification de ces conditions fera l'objet de la publication d'une nouvelle notice au BALO.

7 Conditions de souscription

7.1 Modalités de calcul du prix de souscription de la part

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

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

Tout écart de plus de 10% entre le prix de souscription de la part ainsi déterminé par la Société de Gestion et la valeur de reconstitution de la Société ramenée à la part devra être justifié par la Société de Gestion et faire l'objet d'une notification préalable à l'AMF (article L214-94 du CMF). Ces règles de détermination du prix de souscription de la part ne pourront être modifiées que par de nouvelles dispositions légales ou réglementaires.

7.2 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 :

- Valeur nominale : 150 euros ;
- Prime d'émission : 31 euros incluant la commission de souscription de 15,39 €HT et 18,46 € TTC ;
- **Prix de souscription : 181 euros.**

Il est rappelé que les parts souscrites par les associés dits « sponsors » (à savoir les

souscripteurs qui ont souscrit des parts de la Société à compter de l'obtention du visa de l'AMF et dans la limite d'un montant de collecte de 20 millions d'euros prime d'émission incluse) seront inaliénables pendant une période de trois ans à compter de l'obtention du visa de l'AMF.

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

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

Par ailleurs, la Société de Gestion pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l' « Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

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

Ces nouvelles réglementations ont amené la Société de Gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une U.S. Person ainsi que des transferts de parts au profit d'une U.S. Person. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le transfert de parts dans le cadre d'une succession et/ou d'une donation aurait pour effet de transmettre une ou plusieurs parts au profit d'une U.S. Person, la Société de Gestion a la faculté de procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et verserait le prix de vente à l'ayant-droit concerné.

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

9 Garantie du traitement équitable des investisseurs

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

Le service clients de la Société de Gestion centralise les demandes de souscriptions et les demandes de 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 2 - MODALITES DE SORTIES

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

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

(ii) **céder de gré à gré** directement ses parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement fixées entre le cédant et le cessionnaire.

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

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

1 Dispositions générales aux cessions

1.1 Registre des ordres

Conformément à l'article L214-93 du CMF, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au Siège Social de la Société, dans les conditions fixées par l'Instruction AMF n°2019-04.

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

1.2 Pièces à adresser à la Société

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

Cession de gré à gré

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

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

Toute mutation autre que les cessions

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

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

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

Le cédant perd ses droits à acompte sur dividende et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier (1er) jour du mois au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre. Le cessionnaire bénéficie des droits à acompte sur dividende à cette même date.

1.4 Absence de garantie

Il est rappelé que la Société et la Société de Gestion ne garantissent ni le rachat ni la revente des parts.

1.5 Droit d'enregistrement

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

2 Retrait des associés

2.1 *Dispositions générales*

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

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

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

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

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

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

2.2 *Modalités de retrait*

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

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

Ces demandes sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par tout autre moyen dématérialisé qui pourrait être mis en œuvre par la Société de Gestion (notamment par email), et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet à l'article 422-218 du RG AMF. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital effectif de la Société tel qu'il existe au dernier jour du trimestre civil précédant la date de demande de retrait. Un associé ne peut passer une nouvelle demande que lorsque la précédente demande a été totalement servie ou annulée.

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 appliqué et fixé à 181 euros, le prix de retrait par part serait égal à 165,61 euros correspondant au prix de souscription de 181 euros diminué du montant hors taxes de la commission de souscription de 15,39 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 acompte sur dividende à compter du premier (1er) jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Le paiement de la valeur de retrait intervient

dans un délai de quinze 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 du montant HT de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif de régularisation.

2. **s'il existe des demandes de retraits qui ne sont pas compensées par des demandes de 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, dès lors que ce fonds serait constitué et suffisamment doté, dans les conditions qui seront prévues à la note d'information de la Société. Dans ce cas, le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 % maximum, sauf autorisation de l'AMF.

2.5 Demandes de retraits non satisfaites - Blocage du retrait

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

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du CMF, lorsque la Société de Gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la Société n'ont pas été satisfaites (selon les modalités prévues aux paragraphes 1. et 2. de l'article 2.4 (Effet du retrait) ci-dessus) dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informera sans délai l'AMF et dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'une des mesures appropriées est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RG AMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente prévu à cet effet (et donc l'ouverture du marché secondaire). Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RG AMF et aux dispositions de l'article 12 des statuts de la Société et du paragraphe 5 (Organisation du marché secondaire) du chapitre 2 (Modalités de sorties) de la présente note d'information.

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.

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. Rétablissement de la variabilité du capital

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

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

La Société de Gestion devra informer les associés, le dépositaire de la Société et l'AMF du rétablissement de la variabilité du capital par tous moyens appropriés.

Ces conditions de retour à la variabilité 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 *Fonds de remboursement*

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

L'assemblée générale ordinaire, réunie le 22 juin 2023, a décidé de créer un fonds de remboursement.

3 Cession des parts effectuées directement de gré à gré

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

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

En revanche, toute cession à un acquéreur qui n'est pas associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la demande d'agrément. Les décisions d'agrément n'ont pas à être motivées.

Toutefois, cet agrément n'est pas nécessaire lorsque cette cession à un tiers intervient en cas de succession, de liquidation de communauté entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

Les documents à communiquer à la Société de gestion sont ceux listés au paragraphe 1.2 (Pièces à adresser à la Société de Gestion) du chapitre 2 (Modalités de sorties) de la présente note d'information.

Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier (1er) jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. Le cessionnaire bénéficie des droits à acomptes sur dividende à cette même date.

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

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

4 Autres mutations sans intervention de la société de Gestion

Le transfert de la propriété des parts de la Société en cas succession et donation s'effectue après communication à la Société de Gestion des documents listés au paragraphe 1.2 (Pièces à adresser à la Société de Gestion) du chapitre 2 (Modalités de sorties) de la présente note d'information.

Comme indiqué au paragraphe ci-dessus, les transferts de parts intervenant dans le cadre d'une succession ou liquidation de communauté entre époux ne nécessitent pas d'agrément.

5 Organisation du marché secondaire

L'inscription d'ordres sur le registre mentionné au premier alinéa de l'article 422-205 du RG AMF d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens de l'article L214-93 II du CMF. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

5.1 *Registre des ordres*

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

5.2 *Durée de validité des ordres*

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

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

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

5.3 Modification des ordres

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

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

5.4 Périodicité du prix d'exécution

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

La périodicité s'établie à chaque vendredi à dix (10) heures. Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier (1er) jour ouvré suivant (samedi excepté), également à dix (10) heures.

La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée au moins six (6) jours calendaires à l'avance à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin semestriel d'information, information sur le site internet de PERIAL (www.perial.com).

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

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

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

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

5.5 Mode de transmission des ordres

1) Ordres d'achat

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

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

A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité conformément à ce qui précède. Le donneur d'ordre peut également préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Les formulaires d'ordre d'achat (ou leur

modificatif) sont transmis selon les cas soit par le conseil indépendant de l'associé soit à la Société de Gestion directement en l'absence de conseil indépendant. Les modifications et rétractions des ordres sont soumises à ces mêmes modalités de transmission.

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

2) Ordres de vente

Un formulaire d'ordre de vente, lequel est adressé par la Société de Gestion à l'associé sur simple demande, complété et signé indiquant le prix minimum de vente revenant net au vendeur, frais et droits déduits.

Les formulaires d'ordre de vente et leurs modificatifs sont adressés à la Société de Gestion ou à tout intermédiaire autorisé, par courrier recommandé avec accusé de réception ou via une plateforme digitale. Les ordres d'annulation sont soumis à ces mêmes modalités de transmission.

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

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

5.6 Couverture des ordres

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

5.7 Suspension des ordres

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

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF conformément aux dispositions de l'article 422-211 du RG AMF.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un évènement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier, courriel ses donneurs d'ordre ou leurs intermédiaires.

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

CHAPITRE 3 - FRAIS

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

1 Commission de souscription

La commission de souscription (due à l'acquisition de parts nouvelles) s'élève à 8,50 % HT maximum (TVA en sus au taux en vigueur soit actuellement 10,2 % TTC) du prix de souscription des parts, dont le montant est inclus dans la prime d'émission, soit un montant HT de 15,39 euros et un montant TTC de 18,46 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 9% HT maximum, TVA en sus au taux actuel en vigueur (soit 10,8% TTC) de la totalité des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par la Société.

En cas de détention par la Société de parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers 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 les 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 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,
- 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 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 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1 Régime des assemblées générales

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

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

Les associés peuvent se faire représenter 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 désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés représentant au moins le 10ème du capital social, ou encore par les liquidateurs.

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

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 avant la tenue de l'assemblée.

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

1.2 Informations des associés

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

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

1.3 Décisions

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

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

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

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

Le droit de vote appartient :

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

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

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

1.4 Assemblée Générale Annuelle

Les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an pour

l'approbation des comptes, dans les six mois suivant la date de clôture de l'exercice.

1.5 Consultation écrite

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

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

A compter de l'envoi de la lettre de consultation accompagnée de toutes informations et des projets de résolution, les associés disposent d'un délai de vingt (20) jours calendaires pour faire parvenir leur vote.

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

2 Répartition des bénéfices et provision pour gros entretien

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

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

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

La provision pour gros entretien s'inscrit dans un programme pluriannuel de travaux qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq (5) prochaines années. La provision pour gros entretien correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux. Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en l'état les immeubles.

3 Conventions réglementées

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

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

4 Démarchage et publicité

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

5 Régime fiscal des associés

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

Les revenus ou plus-values réalisées par les SCPI sont directement imposables entre les mains des associés en application des dispositions de l'article 239 septies du code général des impôts (CGI). Ils font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile aux associés pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus.

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

5.1 Pour les associés personnes physiques

i) Revenus fonciers

Le revenu imposable n'est pas le revenu distribué.

Sous réserves des règles spécifiques et temporaires liées à l'entrée en vigueur du

prélèvement à la source et de l'acompte contemporain, le revenu imposable est calculé à partir des revenus bruts fonciers de l'année, avant dotation aux amortissements et aux provisions, sous déduction des charges autorisées. Ce revenu imposable est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (et le cas échéant aux éventuelles contributions additionnelles applicables) et supporte, en outre, les prélèvements sociaux au taux de 17,20 %. Le régime de déclaration forfaitaire « microfoncier » est applicable sous certaines conditions, notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue (hors régime fiscal de faveur).

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

ii) Produits financiers

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

La SCPI peut également percevoir des dividendes de SPPICAV.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus provenant des produits de placements à revenus fixes sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 %.

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

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

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

Les contribuables peuvent demander, avant le 30 novembre de chaque année N, à être dispensés du prélèvement à la source forfaitaire obligatoire et non libératoire, pour l'année N+1, lorsque leur revenu fiscal de référence de l'année N-1 est inférieur à certains seuils (pour les produits de placement à revenus fixes, le seuil est fixé à 25 000 € (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).

iii) Plus-values

➢ *Plus-values réalisées par la Société*

Plus-value sur ventes d'immeubles : elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci étant 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 sur le revenu :

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

ii) Pour le calcul du montant des prélèvements sociaux :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

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

Enfin, une taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € 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 €, selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable :

MONTANT DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE	MONTANT DE LA TAXE
De 50 001 à 60 000	2 % PV — (60 000 — PV) × 1/20
De 60 001 à 100 000	2 % PV
De 100 001 à 110 000	3 % PV — (110 000 — PV) × 1/10
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	4 % PV — (160 000 — PV) × 15/100
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	5 % PV — (210 000 — PV) × 20/100
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV — (260 000 — PV) × 25/100
Supérieur à 260 000	6 % PV
(PV = montant de la plus-value imposable)	

Une plus-value sur cession immobilière n'est pas imposable si le prix de cession est inférieur à 15 000 €.

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 une durée de détention est toutefois réservé aux valeurs mobilières acquises avant le 1er janvier 2018.

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

- *Plus-values sur cessions des parts réalisées par les associés*

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

iv) Impôt sur la fortune immobilière

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

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

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

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

5.2 Pour les personnes morales soumises à l'IS et les personnes morales ou physiques soumises à l'IR dans la catégorie des BIC, BNC ou BA

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

Pour les associés soumis à l'IR dans la catégorie des BIC, BNC ou BA, les revenus et plus-values issus de la détention de parts de SCPI suivent en

principe le même régime que celui décrit ci-dessus pour les particuliers (article 155, II du CGI ; CE 3e-8e ch. 18-12-2024 n°469461 et 469463). Ce n'est que lorsque ces revenus et plus-values présentent un caractère marginal au sens de l'article 155, II-3 du CGI, qu'ils peuvent, sur option, être inclus dans le résultat professionnel.

6 Modalités d'information des associés

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

6.1 *Rapport annuel*

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

Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion et la composition du conseil de surveillance. Le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale rend compte de :

- la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;
- l'évolution du capital et du prix de la part ;
- l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ;
- l'occupation des immeubles ;
- le montant total des rémunérations pour l'exercice versées par la Société de Gestion à son personnel.

6.2 *Bulletins semestriels d'informations*

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RG AMF, dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque semestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre concerné de l'exercice.

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION / DIRECTION / CONTROLE ET INFORMATION

1 La Société

Dénomination sociale : PERIAL HOSPITALITE EUROPE

Nationalité : Française

Siège social : 34 rue Guersant – 75017 Paris

Forme juridique : SCPI – société civile de placement immobilier – régie par les articles 1832 et 1845 suivants du Code civil, les articles L214-86 à L214-120 et R214-130 à R214-160, L533-4 et L621-26.1 du CMF et par le RG AMF, par tous textes subséquents et par les statuts

Lieu de dépôt des statuts : greffe de Paris en date du 29 juin 2020

Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 884 694 225

Durée : la durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts, soit jusqu'au 28 juin 2119

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

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

Capital social initial : 760 050 euros

Capital effectif (31/12/2025) : 276 001 200 euros

Capital social maximum : 500 000 000 euros

2 Administration

La gérance de la Société est assurée statutairement par la société PERIAL ASSET MANAGEMENT

Date de création : 16 novembre 1966

Siège social : 34 rue Guersant – 75017 Paris

Nationalité : Française

Forme juridique : société par actions simplifiée unipersonnelle

Agrément : PERIAL ASSET MANAGEMENT est agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'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, d'OPCI et gestion immobilière individuelle sous mandat

Capital social : 495 840 euros

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

Dirigeants :

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

3 Fonds propres règlementaires

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires 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, au-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. Tout associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'assemblée générale.

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

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R214-144 du CMF à savoir :

- Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années ;
- Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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

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

- Monsieur BONGIOVANNI, Président ;
- Monsieur BODART, Vice-Président ;
- DVH OPTIS GESTION SARL, représentée par Monsieur VANHOUTTE ;
- Monsieur BOULVERT ;
- Monsieur COLLIGNON ;
- Monsieur GENDRONNEAU ;
- Monsieur SCHWARTZ ;
- Monsieur RAEMO ;
- Monsieur BARBALAT.

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

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

5 Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes a été nommé par l'assemblée générale du 12 juin 2020, et son mandat a été renouvelé par l'assemblée générale du 11 juin 2026.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale qui statuera en 2032 sur les comptes de l'exercice 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 LaSalle Expertises (444 628 150 RCS Paris), accepté par l'Autorité des Marchés Financier. Il a été nommé par la Société de Gestion.

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 2031.

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 : infos@perial.com

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

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3, 9° et L. 214-86 du CMF et 422-192 de RG AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°26-19 en date du 17 juillet 2026.

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