



## NOTE D'INFORMATION

Actualisation : mars 2015

### INTRODUCTION

Dans la présente note, les termes « CMF », « AMF » et « le RGAMF » désigneront respectivement le code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers et le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le terme « LA SOCIETE » désignant la SCPI PFO<sub>2</sub>.

### TRANSFORMATION EN OPCI

Les associés de LA SOCIETE ont voté, lors de l'assemblée générale extraordinaire réunie le 15 décembre 2010, la non transformation de LA SOCIETE en OPCI.

L'OPCI créé par l'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 prend la forme d'un fonds de placement immobilier (FPI) dont le résultat et les plus-values distribués sont imposés selon la fiscalité immobilière ou d'une société de capitaux à prépondérance immobilière (SPPICAV) dont les actionnaires sont régis par la fiscalité mobilière sur leurs revenus et plus-values. L'OPCI est investi à concurrence minimale de 60% et maximale de 90% de la valeur totale de ses actifs en immobilier. Il dispose d'une réserve de liquidités au moins égale à 10% de la valeur totale de ses actifs qui sert à rembourser les associés ou actionnaires demandant leur retrait. Le solde, soit 30% au plus de la valeur de ses actifs, pourrait être investi en valeurs mobilières, essentiellement parts d'OPCVM et instruments financiers.

Le capital d'un FPI et d'une SPPICAV étant variable, les parts ou actions sont créées (souscriptions) ou annulées (retraits). Les retraits et souscriptions de parts ou actions ne sont pas assujettis aux droits de mutation. Par exception, est assujetti à un droit d'enregistrement de 5%, le retrait d'une personne physique détenant au moins 10% des parts ou actions de l'OPCI et d'une personne morale détenant plus de 20% des parts ou actions de l'OPCI.

### FACTEURS DE RISQUE

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

- Risque immobilier : susceptible d'entraîner une baisse de la valeur due à la variation des marchés immobiliers.
- Risque lié à la gestion discrétionnaire : résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants.
- Risque de perte en capital : lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. En cas de nécessité de trouver du capital pour rembourser les retraits qui ne seraient pas compensés par des souscriptions, le montant de ce capital dépendra de l'évolution des marchés immobiliers.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'actif de la SOCIETE est très majoritairement investi en actifs immobiliers. La liquidité et la valeur du placement en parts de la SOCIETE sont donc corrélés à la nature des investissements immobiliers de la SOCIETE.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SOCIETE pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 20% du montant de son capital maximal. Le montant maximal fixé par l'assemblée générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la société civile de placement immobilier 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 étudié 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 terme de résultat et de dividende de la SOCIETE en vérifiant la capacité de la SOCIETE 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 SOCIETE.

### AVERTISSEMENT

La société de gestion recommande aux souscripteurs de parts de LA SOCIETE une détention d'une durée minimale de huit ans s'agissant d'un produit immobilier.

### POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE

LA SOCIETE est une SCPI classique et de valorisation à capital variable destinée à la constitution 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. PERIAL ASSET MANAGEMENT gère également les SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE, SCPI classiques, qui représentent une capitalisation de l'ordre de 1,5 milliard d'euros, avec un patrimoine d'environ 1.400.000 m<sup>2</sup>, réparti sur l'ensemble du patrimoine métropolitain français.

Par une politique d'investissement sélective, la SOCIETE prévoit d'investir de manière diversifiée :

- 1) en immobilier d'entreprise : bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts, résidences d'affaires et/ou résidences pour logement d'étudiants
- 2) situés, de manière principale, à Paris, en Ile de France et dans les grandes métropoles régionales. LA SOCIETE ne s'interdit pas d'investir dans les Etats de la zone euro pour autant que les rendements et les potentiels de valorisation des actifs soient supérieurs à ceux constatés en France. Les régimes fiscaux devant être, dans ce cas, compatibles avec la fiscalité des associés.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise. La SOCIETE pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de gestion immédiat.

En outre, la société de gestion s'efforcera de prendre en compte les normes environnementales appelées à définir des seuils décroissants de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. Pour ce faire, les investissements pourront faire l'objet d'un audit spécifique, qui pourra être confié à un bureau d'études spécialisé. Cette démarche n'exclut, pas, l'acquisition d'immeubles ne satisfaisant pas les normes environnementales si ceux-ci permettent, après réalisation de travaux et en adéquation avec les objectifs de distribution, de satisfaire la baisse de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. En outre, la société de gestion, en s'efforçant d'anticiper la réglementation, planifiera financièrement les travaux à engager afin de satisfaire les normes environnementales.

La constitution d'un patrimoine diversifié entraînera la société de gestion à investir sur des montants unitaires variables pour autant qu'un investissement ne représente pas plus de 10% de l'actif total à horizon de 4 ans. La même diversification du risque locataire sera recherchée.

Cependant, des investissements d'un montant unitaire plus réduit ou plus significatif pourront être réalisés s'ils représentent des opportunités en terme de valorisation.

La performance s'entend de la somme, d'une part, du rendement dégagé par les actifs de LA SOCIETE et d'autre part, de l'augmentation de la valeur des actifs. Pour les actifs immobiliers, cette valeur est déterminée par les experts immobiliers. Pour les actifs financiers, cette valeur est déterminée par l'établissement émetteur.

La SOCIETE se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

La SOCIETE pourra financer le prix d'acquisition des immeubles par recours à l'emprunt afin de faire bénéficier les associés des effets de levier du crédit tant qu'ils sont positifs. A cet effet, la SOCIETE pourra consentir tout droit réel notamment sûreté réelle inscription hypothécaire en garantie des prêts.

L'assemblée générale constitutive de la SOCIETE du 29 juin 2009 a fixé le montant maximal du crédit à 20% du montant du capital maximal. Cette même assemblée a autorisé, en application des dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du code monétaire et financier :

- tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SOCIETE
- la réalisation d'acquisitions payables à terme.

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

Enfin, la société de gestion entend adapter la collecte aux investissements afin d'établir une adéquation entre ces deux éléments et permettre le financement d'investissements immobiliers. Pour permettre l'adéquation entre investissements et collecte, la société de gestion a la faculté, si elle le juge utile, de limiter le nombre de parts à souscrire par mois. Cette limitation éventuelle sera établie trimestriellement par la société de gestion et portée à la connaissance des souscripteurs dans chaque bulletin trimestriel.

En cas de dépassement de ce quota, les souscriptions concernées, ainsi que leur règlement, seront reportés par ordre chronologique de réception sur le ou les mois suivant(s) dans la limite des parts disponibles. Les souscriptions à crédit n'entreront dans le calcul du quota mensuel qu'au moment du paiement intégral du prix de souscription et donc de leur enregistrement sur les registres de la SOCIETE.

## **MODIFICATION DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE**

La stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la SOCIETE définies ci-dessus sont susceptibles d'être modifiées, sur décision de la société de gestion, principalement 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 SOCIETE 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 SOCIETE. A cet effet, elle réalise des prévisions financières permettant notamment de définir des objectifs en terme de valeur de la part de la SOCIETE, de résultat et de dividende.

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

La société de gestion porte ces modifications à la connaissance des associés par tous moyens appropriés.

## **PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SOCIETE A DES FINS D'INVESTISSEMENT**

La SOCIETE acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 à R.214-156 du code monétaire et financier.

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, 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 SOCIETE.

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

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la SOCIETE 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 SOCIETE. 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.

### ***Capital initial :***

Le capital nominal initial a été fixé à 871.050 € divisé en 5.807 parts de 150 € chacune.

### ***Capital social statuaire ou maximal :***

L'assemblée générale extraordinaire, réunie le 3 juin 2014, a décidé de fixer le montant du capital social statuaire, fixé par l'article 6-2 des statuts de la SOCIETE à 1.425.000.000 € € représentant 9.500.000 parts de 150 €. Le montant de la prime d'émission est de 323.000.000€ soit 34 € par part. Le capital statuaire prime d'émission incluse s'élève donc à un montant de 1.748.000.000 €.

## **INFORMATION SUR LES MODALITES DE SORTIE DU PRODUIT :**

Trois possibilités de sortie telles qu'énoncées au Chapitre II « Modalités de cession et de retrait des parts » sont offertes aux associés :

- . le remboursement des parts ;
- . la vente des parts sur le marché secondaire ;
- . la vente des parts de gré à gré.

Ces possibilités sont distinctes et ne peuvent se cumuler.

La SOCIETE ne garantit ni le remboursement ni la revente des parts.

## **ASSOCIES FONDATEURS**

Sont associés fondateurs de LA SOCIETE :

- La société PERIAL ASSET MANAGEMENT : 2.567 parts,
- La société CODIM, 2.500 parts
- Monsieur Jean-Paul BIGNON, 150 parts
- Monsieur Marc GENDRONNEAU, 150 parts,
- Monsieur Damien VANHOUTTE 150 parts
- Monsieur Bernard BARADA, 60 parts,
- Maître Olaf DECHIN, 60 parts
- La société AEJIS, 50 parts
- Monsieur Pierre Yves BOULVERT, 30 parts
- Monsieur Yves CHASSEBEOUF, 30 parts
- Monsieur Michel MALGRAS, 30 parts,
- Monsieur Jean PITOIS, 30 parts

Les associés fondateurs ont payé, outre le montant nominal d'une part soit 150 €, une prime d'émission d'un montant de 9.90 € par part, les associés fondateurs ne versant pas de commission de souscription.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-86 du CMF et 422-189-1 du RGAMF, les parts des fondateurs sont inaliénables pendant trois ans, à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF.

# CHAPITRE I

## CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1-1 PARTS SOCIALES

#### Variabilité du capital

La SOCIETE est une société à capital variable.

Le capital social de la SOCIETE est constitué de 5.807 parts d'une valeur de 150 €, en représentation des apports des associés soit un capital initial d'un montant de 871.050 €

L'article 6-2 des statuts fixe le montant du capital social statuaire de la SOCIETE c'est-à-dire le plafond ou le maximum 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.

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 statuaire 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 trimestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

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

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 règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. 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 SOCIETE, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve toutefois que le capital social effectif ne diminue pas, par suite de la variabilité, au-dessous du plus élevé de ces montants :

- ▶ dix pour cent (10%) du capital social statuaire
- ▶ quatre-vingt-dix pour cent (90%) du capital social effectif constaté par la société de gestion à la clôture de l'exercice précédent
- ▶ du capital social légal minimal exigé par la forme.

#### Forme des parts

Le capital social est divisé en parts sociales de valeur nominale unitaire.

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

Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre des associés de LA SOCIETE.

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

### 1-2 MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

Le prix de souscription d'une part comprend :

- la valeur nominale de la part, soit 150€ et
- une prime d'émission destinée à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés soit 34 € à la date de la présente note d'information. Cette prime inclut une commission de souscription dont le montant est égal à huit virgule cinq pour cent hors taxes (8,5% HT) maximum, TVA en sus au taux en vigueur soit actuellement 10.2% TTC, du prix de souscription.

Le prix de souscription de la part sera fixé par la société de gestion dans les conditions légales en vigueur en tenant compte :

- de la valeur de réalisation de LA SOCIETE, c'est-à-dire de l'actif net de LA SOCIETE 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 SOCIETE, c'est-à-dire de la valeur de réalisation de LA SOCIETE augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais et droits qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de LA SOCIETE validé *in fine* en interne par la société de gestion.

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

La SOCIETE 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 SOCIETE et, d'autre part, de la valeur des instruments financiers constituant la trésorerie courante de la SOCIETE, la société de gestion détermine la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SOCIETE.

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

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 SOCIETE ramenée à la part devra être justifié par la société de gestion et faire l'objet d'une notification préalable à l'AMF. Ces règles de détermination du prix de souscription de la part ne pourront être modifiées que par de nouvelles dispositions légales ou réglementaires. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retraits lorsque la SOCIETE a atteint son capital social statuaire.

## **1 - 3 MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

### **Dossier remis à tout souscripteur**

Préalablement à toute souscription, le souscripteur reçoit obligatoirement un dossier comprenant :

- un exemplaire de la note d'information visée par l'AMF,
- un exemplaire des statuts de LA SOCIETE,
- le rapport annuel du dernier exercice social,
- le dernier bulletin trimestriel d'information et
- un bulletin de souscription établi en deux exemplaires, dont l'un sera à conserver par le souscripteur ; ce bulletin comportera les conditions de l'émission en cours.

### **Modalités de versement**

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

### **Lieu de souscription et de versement**

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège social de LA SOCIETE, 9, rue Jadin à Paris 17<sup>ème</sup>.

### **Minimum de souscription**

La première souscription d'un nouvel associé doit être de trente (30) parts au moins. Aucun minimum n'est imposé aux associés à l'occasion d'un nouvel apport.

La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts.

## **1 - 4 CONDITIONS DE SOUSCRIPTION**

La société de gestion a défini un objectif d'ouverture de la souscription au public du capital de la SOCIETE à compter du 5 août 2009« modifié à compter du 1<sup>er</sup> mars 2015.

- Montant nominal : 150 €
- Prime d'émission : 34 € incluant la commission de souscription de 18,77 € TTC
- Prix de souscription: 184 €

Le paiement de la souscription s'effectuera au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission.

L'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du quatrième mois suivant la signature du bulletin de souscription et le paiement de l'intégralité du prix de souscription.

Ces informations sont communiquées au public dans chaque bulletin trimestriel d'information et sont mentionnées sur le bulletin de souscription. Elles ont fait l'objet d'une Notice publiée au BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires) le 29 juillet 2009. Toute modification de ces conditions fera l'objet de la publication d'une nouvelle notice au BALO,

## **1.6. GARANTIE BANCAIRE**

Conformément aux dispositions de l'article L.214-116 du CMF, le capital maximum de LA SOCIETE, tel qu'il est fixé par ses statuts, doit être souscrit à concurrence minimale de 15% par le public dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, LA SOCIETE est dissoute et les associés sont remboursés du montant de leur souscription.

Par suite, afin d'assurer le remboursement éventuel des associés dans l'hypothèse visée à l'alinéa précédent, la SOCIETE a souscrit une garantie bancaire approuvée par l'AMF, en application des dispositions de l'article L.214-86 du CMF. Le montant de cette garantie est égal à 15% du montant du capital maximal statutaire majoré du montant de la prime d'émission et de la commission de souscription. Cette garantie a été délivrée par la banque Neufilze OBC en date du 10 juillet 2009 pour un montant de 3.972.339,30 euro. Cette garantie sera mise en jeu dans l'hypothèse où une somme de 2.565.000 €, correspondant à 15% du capital maximal statutaire souscrit par le public, n'aurait pas été collectée dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

# **CHAPITRE II**

## **MODALITES DE CESSION ET DE RETRAIT DES PARTS**

L'associé qui souhaite vendre tout ou partie de ses parts peut soit :

### **1. les vendre de gré à gré**

Pour ce faire, il doit trouver lui-même une contrepartie pour acquérir ses parts. Cette cession de gré à gré est faite sans intervention de la Société de Gestion.

### **2. en demander le remboursement,**

Pour ce faire, il doit émettre une demande de retrait à adresser à la Société de Gestion.

### **3. les vendre sur le marché secondaire**

Pour ce faire, il doit adresser à la Société de Gestion un ordre de vente qui sera inscrit pour participer par confrontation des ordres d'achat et de vente.

**Précisions pour ce qui concerne les cessions issues d'un retrait ou d'une vente sur le marché secondaire.**

**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.**

Le transfert de l'une à l'autre de ces deux options ne peut être effectué que sur instruction expresse de l'associé.

Pour ce faire :

- si un associé constate que sa demande de retrait n'est pas satisfaite, il peut annuler sa demande de retrait et adresser à la Société de Gestion un ordre de vente de ses parts sur le marché secondaire. Cet ordre de vente annulera la demande de retrait antérieurement émise.
- A l'inverse, si un associé, constate que son ordre de vente sur le marché secondaire n'est pas exécuté, il peut annuler son ordre et de vente et adresser à la Société de Gestion une demande de retrait. Cette demande de retrait annulera l'ordre de vente antérieurement émis.

## **MODALITES de PASSATION DES SOUSCRIPTIONS, RETRAITS, ACHATS et VENTES de PARTS**

Afin de garantir aux associés un traitement équitable des ordres, la société de gestion accomplit les démarches suivantes.

Le dispositif décrit ci-dessous est réalisé conformément à la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles 422-204 à 422-222 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

### **a. sur le MARCHÉ PRIMAIRE**

Les dossiers de souscription et retrait de parts de la SOCIETE sont réceptionnés par le service courrier de la société de gestion qui les transmet, au fur et à mesure de leur réception, au service clients.

Le service clients de la Société de Gestion est composé de deux équipes distinctes :

- l'équipe du middle office qui centralise les ordres. Cette équipe contrôle la validité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur. Si ce contrôle est positif les dossiers sont transmis au back office de la Société de Gestion.
- L'équipe du back office procède elle-même à un second contrôle de la validité des dossiers de souscription et retrait de parts. Si ce second contrôle est positif, l'équipe du back office saisit les données figurant sur les ordres dans le logiciel, en fonction de leur date et heure d'enregistrement.

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.

Si les dossiers sont incomplets, le middle office demande au souscripteur ou retrayant de les compléter ou corriger selon le cas.

### **b. sur le MARCHÉ SECONDAIRE**

Les dossiers d'achat et vente sont réceptionnés par le service courrier de la société de gestion qui les transmet, au fur et à mesure de leur réception, au service clients.

Le service clients de la Société de Gestion est composé de deux équipes distinctes :

- l'équipe du middle office qui centralise les ordres. Cette équipe contrôle la validité des dossiers. Si ce contrôle est positif les dossiers sont transmis au back office de la Société de Gestion.
- L'équipe du back office vérifie la validité et l'exhaustivité, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur, du dossier d'achat et de vente de parts. Si ce second contrôle est positif, l'équipe du back office horodate les ordres d'achat et de vente qui sont, enregistrés en fonction de leur date et heure d'enregistrement sur le registre des parts et sur logiciel de tenue de marché de la société de gestion.

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.

Les ordres d'achat émis au prix d'exécution sont exécutés s'ils ont été émis au prix d'exécution et qu'une contrepartie à la vente le permet. Les parts sont livrées aux associés qui reçoivent une attestation de propriété portant inscription des titres nominatifs.

Les ordres de vente sont exécutés s'ils ont été émis au prix d'exécution et qu'une contrepartie à l'achat le permet. Les fonds sont payés aux associés qui ont cédé leurs titres.

Si les dossiers sont incomplets le middle office demande à l'acquéreur ou au vendeur de les compléter ou corriger selon le cas.

La société de gestion est responsable du calcul et de la publication du prix d'exécution.

La SOCIETE ne garantit ni le remboursement ni la revente des parts.

## 1. RETRAIT DES ASSOCIES

La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts.

### 1.1. DISPOSITIONS GENERALES

Un associé qui souhaite récupérer son capital investi peut soit céder ses parts à un tiers, soit opérer un retrait, en demandant le remboursement de ses parts selon les règles et dans les limites fixées par les statuts.

Le capital sera réduit dans la proportion de ce retrait conformément et dans les limites de la clause de variabilité du capital. La SOCIETE et la société de gestion ne garantissent pas la revente des parts. Les souscriptions, tous les transferts, cessions ou mutations de parts sont inscrits, par ordre chronologique sur un registre des associés, tenu au siège de LA SOCIETE. Leur inscription les rend opposables à LA SOCIETE.

### 1.2. CONDITIONS DU RETRAIT

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

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

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

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 à la date d'ouverture au public fixé à 184 €, le prix de retrait serait égal à 168,36 € correspondant au prix de souscription de 184 € diminué du montant hors taxes de la commission de souscription de 15,64€.

Le prix de souscription est déterminé par rapport à la valeur de reconstitution de la société établie au 31 décembre de chaque année plus ou moins 10 %.

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

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

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.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre 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 RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

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

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :

1. si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits, il y a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.
2. si les demandes de retraits ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois, le remboursement, ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10%, sauf autorisation de l'AMF.
3. Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la société de gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la SOCIETE n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées.
4. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RGAMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RGAMF et aux dispositions de l'article 10 des statuts de la SOCIETE.
5. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa 3 ci-dessus, consiste, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, pour la société de gestion à proposer à l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE la cession totale ou partielle du patrimoine.

Enfin, il est précisé qu'il n'est pas doté de fonds de remboursement.

## 2. CESSION DES PARTS SUR LE MARCHE SECONDAIRE

Conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par l'Instruction AMF n°2002-01.

### REGISTRE DES ORDRES

#### INSCRIPTION DES ORDRES

Les ordres d'achat ou de vente répondant aux caractéristiques ci-dessus sont horodatés à leur réception et inscrits par la société de gestion, PERIAL ASSET MANAGEMENT, après vérification, sur le registre des ordres tenu au siège de la SOCIETE.

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

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

L'inscription des ordres se fait à la réception des pièces nécessaires :

#### 1) Ordres d'achat

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

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

#### 2) Ordres de vente

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

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

### PRIX D'EXECUTION

La Société de Gestion procède, tous les vendredi à dix heures, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente.

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

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

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

Le prix d'exécution ainsi que les quantités échangées sont rendus publics par tout moyen approprié (téléphone numéro azur (0810.085.040), site Internet [www.perial.com](http://www.perial.com)) le jour de l'établissement du prix.

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

### MODE DE TRANSMISSION DES ORDRES

#### Ordres d'achat

Les formulaires d'ordre d'achat (ou leur modificatif) sont adressés à la société de gestion, PERIAL ASSET MANAGEMENT, ou à tout intermédiaire autorisé.

L'encaissement du prix par la société de gestion, PERIAL ASSET MANAGEMENT, vaudra confirmation de la réception de l'ordre.

#### Ordres de vente

Les formulaires d'ordre de vente et leurs modificatifs sont adressés à la société de gestion, PERIAL ASSET MANAGEMENT, ou à tout intermédiaire autorisé, par courrier.

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

### MODE DE COUVERTURE DES ORDRES

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

### BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, si la société de gestion, PERIAL ASSET MANAGEMENT, constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la SOCIETE, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette



information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers conformément aux dispositions de l'article 422-211 du Règlement Général de l'AMF. La Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier, courriel ou télécopie ses donneurs d'ordre ou leurs intermédiaires lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés. La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### 3. CESSION DES PARTS DE GRE A GRE

Les associés peuvent, outre les retraits prévus à l'article 10 des statuts et tels que prévus ci-dessus, céder leurs parts à des tiers. Toute cession à un acquéreur qui n'est pas associé peut être 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 mois à compter de la demande d'agrément. Il n'est pas dans l'intention de la société de gestion de refuser cet agrément, sauf circonstances exceptionnelles.

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

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5% appliqué sur le prix revenant au vendeur. Toute transaction, après formalités d'agrément le cas échéant, est réputée réalisée sans l'intervention de la société de gestion. Le prix de cession des parts est librement fixé par les intéressés.

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 de 76 €, TVA en sus, (actuellement 91,20 € TTC) et sur présentation :

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

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 SOCIETE DE GESTION

Le transfert de la propriété des parts de la société en cas succession et donation est régi par les conditions suivantes :

- 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,
- transmission à la société de gestion de l'identité complète du nouveau propriétaire des parts (s'il n'est pas déjà associé) : nom, prénoms, profession, date et lieu de naissance, adresse,
- paiement des frais de dossier fixés forfaitairement à 76 € HT (91,20 € TTC).

### 5. DISPOSITIONS COMMUNES AUX MUTATIONS (CESSIONS, RETRAITS) DE PARTS

Il est rappelé que la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

Les cessions se faisant "coupon attaché", le vendeur perd ses droits à l'acompte sur dividende du trimestre au cours duquel son ordre de vente est exécuté.

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

Le versement du prix net revenant au vendeur intervient sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

L'acquéreur de parts de la SOCIETE, s'il n'est pas déjà associé, est soumis à une clause d'agrément définie dans les statuts.

Sauf cas particuliers et exceptionnels, il n'est pas dans l'intention de la société de gestion de refuser son agrément.

## CHAPITRE III FRAIS

Demeurent à la charge de LA SOCIETE 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 ;
- la contribution versée à l'AMF ;
- les frais du commissaire aux comptes ;
- les frais de création, d'impression et d'envoi des documents d'information.

Conformément aux dispositions de l'article 422-224 du RGAMF la société de gestion est rémunérée forfaitairement par différents types de commission :

- **COMMISSION DE SOUSCRIPTION** (due à l'acquisition de parts nouvelles) de huit virgule cinq pour cent hors taxes (8,5% 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. Cette commission a pour objet de rémunérer la prospection des capitaux et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution, l'acquisition –notamment TVA, droits d'enregistrement et frais de notaire- et de l'extension du patrimoine immobilier de la SOCIETE.

- **COMMISSION DE CESSIION 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 est de 8,5 %, T.V.A. en sus au taux en vigueur (actuellement 10,2 % 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 A TITRE GRATUIT** (due en cas de cession de parts déjà créées d'un montant égal à 76 €, TVA en sus au taux en vigueur, actuellement 20 %, soit 91,20 € TTC par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées, à titre de remboursement des frais de constitution de dossier, dans le cas où la cession ou le transfert interviennent sans l'intermédiaire de la société de gestion

- **COMMISSION DE GESTION DES BIENS SOCIAUX** d'un montant égal à 11.5% HT, TVA en sus au taux actuel en vigueur (soit 13,8% 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 SOCIETE.

En cas de détention par la SOCIETE 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. Elle a pour objet de rémunérer la gestion de la SOCIETE et couvre notamment les frais, supportés par la société de gestion, de :

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

- **COMMISSION SUR ARBITRAGES** : d'un montant calculé au taux maximal de 2,50%, TVA en sus au taux actuel en vigueur (soit 3% TTC), 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, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la SOCIETE.

- .

## CHAPITRE IV

# FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales représentent l'ensemble des associés et chacun dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital. 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.

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

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés et de ceux votant par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seules les voix des associés présents ou des associés votant par correspondance sont prises en compte.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé, ou de voter par correspondance.

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

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

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 jours pour faire parvenir leur vote.

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

### CONVOICATIONS

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 10<sup>ème</sup> du capital social, ou encore par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par lettre ordinaire et par un avis de convocation publié au BALO, au moins quinze jours à l'avance (six jours sur deuxième convocation).

Sous la condition d'adresser à la SOCIETE le montant des frais de recommandation, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

### INFORMATIONS

Avec la convocation, la société de gestion indique l'ordre du jour et joint le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent. Des projets de résolution peuvent aussi être présentés par des

associés, au moins vingt-cinq jours avant la date de l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la condition qu'ils détiennent au moins la fraction du capital déterminé à l'article R.214-138 II du CMF.

A ce titre, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 euro, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

1. de 4% pour les 760.000 premiers euro ;
2. 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euro ;
3. de 1% pour la tranche comprise entre 7.600.000 euro et 15.200.000 euro ;
4. de 0,5% pour le surplus du capital.

Il s'agit d'un barème de sorte qu'il convient d'additionner le montant de chacune des tranches pour déterminer le capital à représenter.

## **DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES**

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

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

## **RESPONSABILITE**

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SOCIETE a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital mais limitée à deux fois la fraction dudit capital qu'il possède. Les statuts de la SOCIETE peuvent prévoir que la responsabilité de chaque associé est limitée au montant de sa part en capital de la SOCIETE. A cet égard, il est précisé que des dispositions de l'article 12 des statuts de la SOCIETE limitent la responsabilité de chaque associé au montant de sa part en capital.

Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la SOCIETE, 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 sa retraite. LA SOCIETE a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est, ou sera propriétaire.

## **PROVISION POUR GROS TRAVAUX**

Une provision pour gros travaux égale à 0.30% de la valeur comptable des immeubles du patrimoine est constituée chaque année à partir du troisième exercice social complet.

La société de gestion a tout pouvoir pour modifier ce taux, après avis du conseil de surveillance.

## **CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre LA SOCIETE 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 SOCIETE.

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.

## **DEMARCHAGE ET PUBLICITE**

Le démarchage financier est réglementé par les articles L.341-1 à L.341-17, D.341-1 à D.341-15 et R.341-16 du CMF ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du CMF : établissements de crédit, entreprises d'investissement statut dont la société de gestion est titulaire, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers et toute personne mandatée par ces derniers à charge de satisfaire diverses conditions d'assurance, de compétence et d'honorabilité définies par la réglementation.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des annonces légales obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa, ainsi que les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

## **REGIME FISCAL DES ASSOCIES**

Les revenus ou plus-values réalisés par les SCPI sont directement imposables entre les mains des associés en application des dispositions de l'article 8 du code général des impôts. 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.

### **1. POUR LES ASSOCIES PERSONNES PHYSIQUES**

#### **REVENUS FONCIERS**

Le revenu imposable n'est pas le revenu distribué.

Le revenu imposable est calculé à partir des revenus bruts fonciers de l'année, avant dotation aux amortissements et aux provisions, sous déduction des charges autorisées. Ce revenu imposable est soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus et supporte, en outre, un prélèvement social de 15,50%. Le régime de déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions, notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

#### **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.

Les revenus provenant des produits de placements à revenus fixes sont soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 un prélèvement automatique calculé à un taux de 24% est appliqué sur le montant brut des revenus

provenant de ces placements. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué (article 125 A du code général des impôts).

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule ou à 50.000€ pour un couple, peuvent demander à ne pas être soumis à ce prélèvement en adressant, à cet effet, une attestation sur l'honneur précisant que leur revenu fiscal de référence est inférieur au seuil fixé ci-dessus selon leur situation familiale.

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

Les personnes physiques dont le montant des revenus provenant de ces placements n'excède pas, au titre d'une année, 2 000 € peuvent opter pour leur imposition, au taux forfaitaire libératoire de 24%. L'option est exercée lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus perçus au titre de la même année.

Ces revenus du patrimoine sont soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 15.50%.

## PLUS-VALUES

### 1. Plus-values réalisées par la SOCIETE

Plus-value sur ventes d'immeubles : elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisition et d'un abattement de 15% pour travaux. A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013, à cette différence est ensuite appliqué un abattement comme suit :

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

La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire calculée au taux de 19% majorée des prélèvements sociaux, soit un taux global de 34.5% sur le montant après application des abattements précités. 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 code général des impôts). 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
Supérieure à 260 000	6 % PV

(PV = montant de la plus-value imposable)

Cette taxe s'applique aux plus-values sur cessions immobilières réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013,

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

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. Pour ce faire, un prélèvement calculé au taux de l'impôt sur les plus-values immobilières sera effectué sur le prix de vente. Ce prélèvement sera versé aux associés.

Ce paiement interviendra par compensation avec le montant de l'impôt dû par les personnes physiques soumises à la fiscalité des revenus fonciers. Les associés qui doivent un impôt à un taux plus élevé paieront un complément qui sera prélevé sur leur prochain acompte sur dividende ou, le cas échéant, sur le prix de vente de leurs parts. Les associés non assujettis à cet impôt dans la catégorie des revenus fonciers perçoivent leur quote-part du prélèvement au *pro rata* de leur participation dans le capital.

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

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 (article 150-O-D du code général des impôts), les plus-values sur cession de valeurs mobilières sont imposées selon le barème de l'impôt sur le revenu, et assujetties aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS, contribution sociale), dont le taux est de 15.5% s'applique au montant de la plus-value non réduite de l'abattement.

Un abattement sur les plus-values sur cession de valeurs mobilières est pratiqué en fonction de la durée de leur détention :

- 20 % lorsque les actions, parts, droits ou titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de quatre ans à la date de la cession ;
- 30 % lorsque les actions, parts, droits ou titres sont détenus depuis au moins quatre ans et moins de six ans à la date de la cession ;
- 40 % de la plus-value lorsque les actions, parts, droits ou titres sont détenus depuis au moins six ans.

#### C. 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.

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

#### **IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE**

Les associés soumis à l'ISF doivent estimer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. Ils peuvent se référer au prix revenant aux vendeurs de parts en cas de cession.

## **2. POUR LES ASSOCIES PERSONNES MORALES SOUMISES A L'IS ET PERSONNES MORALES OU PHYSIQUES SOUMISES A L'IR DANS LA CATEGORIE DES BIC, BNC OU BA**

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

#### **MODALITES D'INFORMATION DES ASSOCIES**

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

Conformément aux dispositions de l'article 422-227 du RGAMF, le rapport annuel de la **SOCIETE** comprend le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, le rapport du conseil de surveillance et les rapports des contrôleurs légaux des comptes.

Le rapport 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 ;
- De l'évolution du capital et du prix de la part ;
- De l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- De l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- De l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- De la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ;
- De l'occupation des immeubles.

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

# **CHAPITRE V**

## **ADMINISTRATION DIRECTION – CONTROLE - INFORMATION**

### **LA SOCIETE**

- Dénomination sociale : PFO<sub>2</sub>
- Nationalité : française
- Siège social : 9, rue Jadin – 75017 PARIS
- Forme juridique : SCPI – société civile de placement immobilier – régie par les articles 1832 et 1845 suivants du code civil, les articles L.214-86 à L.214-120 et R.214-130 à R.214-160, L. 533-4 et L. 621-26.1 du Code monétaire et financier et par le Règlement Général de l'AMF, par tous textes subséquents et par les statuts.
- Lieu de dépôt des statuts : statuts déposés au rang des minutes de Maître Olaf DECHIN, Notaire à Paris 9<sup>ème</sup>, 3 rue Rossini le 23 juillet 2009, ainsi que leurs modifications successives.
- Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 513 811 638.
- Durée : la durée de la SOCIETE 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.
- Exercice social : l'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre. Par exception, le premier exercice social se terminera le 31 décembre 2009
- Objet social : la SOCIETE a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- Capital initial : 871.050 €
- Capital statutaire : 1.425.000.000 €

- Capital effectif : 840.009.300 € au 31 décembre 2014

## ADMINISTRATION

La gérance de PFO<sub>2</sub> est assurée statutairement par la société PERIAL ASSET MANAGEMENT.

- Date de création : 16 novembre 1966
- Nationalité : française
- Siège Social : 9, rue Jadin – 75017 PARIS Forme juridique : société par actions simplifiée unipersonnelle
- Objet social : société de gestion de portefeuille : gestion de SCPI, d'OPCI et gestion immobilière individuelle sous mandat
- Capital : 495.840 euros
- Registre du Commerce de Paris : B 775 696 446 – Code APE : 703D

## DIRECTION

Eric COSSERAT, Président

Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général.

## FONDS PROPRES REGLEMENTAIRES

Afin de satisfaire les dispositions de la réglementation relative aux fonds propres dont doit disposer la société de gestion, cette dernière calcule après clôture des comptes annuels des FIA (SCPI, OPCI, FPCI) gérés le montant de ses fonds propres réglementaires comme suit :

- Montant minimal égal au quart des frais généraux annuels de l'exercice précédent, et
- Montant complémentaire égal à 0,01% de la valeur des portefeuilles des FIA (SCPI, OPCI, FPCI) gérés

La somme formée de ces deux montants est placée sur un compte bancaire dédié ouvert au nom de la société de gestion et est investie sur des comptes à terme (sans risque en capital).

Enfin, la société de gestion a doté des fonds propres supplémentaires dont le montant s'ajoute au montant minimal réglementaire susvisé.

## AGREMENT DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

La société PERIAL ASSET MANAGEMENT est agréée en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000034 en date du 22 juillet 2014.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux statuts, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs il est constitué un conseil de surveillance de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Le secrétariat du conseil est assuré par la société de gestion. Le premier conseil de surveillance sera renouvelé en totalité lors de la première assemblée générale qui se réunira après obtention du premier visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

Le conseil se renouvellera par tiers chaque année. Si le nombre des conseillers tombe, par suite de décès ou démission, au-dessous de sept membres, l'assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le conseil. La société de gestion procède chaque année à l'appel des candidatures. 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 R.214-144 du CMF à savoir :

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

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

Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 3 juin 2014 est composé comme suit :

- Monsieur Philippe **HAGUET**, Conseiller en gestion de patrimoine
- Monsieur Pierre Yves **BOULVERT**, Responsable des participations immobilières d'un investisseur institutionnel
- Monsieur PIERRE **CABANE**, administrateur de sociétés, conseil en stratégie et marketing, enseignant
- Monsieur Marc **GENDRONNEAU**, proviseur adjoint
- Monsieur Michel **MALGRAS**, administrateur de sociétés
- Monsieur Jean **PITOIS**, commissaire aux comptes – gérant de sociétés
- Madame Dany **PONTABRY**, professeur de comptabilité – gérante de sociétés
- Monsieur Damien **VANHOUTTE**, conseil en gestion de patrimoine
- la société **SNRT**, société patrimoniale, représentée par Monsieur Dominique **CHUPIN**

Président du conseil de surveillance : Monsieur Marc **GENDRONNEAU**

Vice-Président du conseil de surveillance : Monsieur Michel **MALGRAS**

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 opportuns et peut se faire communiquer tous documents ou demander tout rapport sur la situation de LA SOCIETE. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de LA SOCIETE.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les commissaires aux comptes ont été nommés par l'assemblée générale constitutive du 29 juin 2009. Leur mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

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

### Titulaire :

Société B&M CONSEILS représentée par Monsieur Bruno MECHAIN, expert-comptable diplômé, 58, rue Saint Placide - 75006 PARIS

### Suppléant :

Monsieur Olivier BOURNET, Expert-comptable diplômé, 12 chemin des Marais – 78250 MEZY S/SEINE

## EXPERT IMMOBILIER

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE, 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy les Moulineaux Cedex, Expert accepté par l'Autorité des Marchés Financiers, a été nommée pour une durée de quatre années, par l'assemblée générale du 19 juin 2013.

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

Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

## DEPOSITAIRE

La société CACEIS Bank France, Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 390 000 000 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 692 024 722 et dont le siège social est sis 1-3, Place Valhubert à PARIS13<sup>ème</sup>, a été nommée à la fonction de dépositaire par décision de l'assemblée générale de la SOCIETE en date du 3 juin 2014.

Le dépositaire assure les missions de contrôle des flux financiers, de garde et/ou de conservation des actifs de la SOCIETE. La mission du dépositaire est exercée conformément à la réglementation en vigueur qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-24-3 à L.214-24-12 et D.214-32-4-2 du code monétaire et financier et articles 323-23 à 323-41 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

## INFORMATIONS

Madame Lucia GIL, responsable des relations avec les associés, est chargée de l'information :

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

Eric COSSERAT

Président de P E R I A L A S S E T M A N A G E M E N T

## VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L.411-1 à L.411-2, L.414-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°13-20 en date du 30 juillet 2013 actualisé en mars 2015.

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.