



## NOTE D'INFORMATION

Actualisation : mars 2020

### **PREAMBULE**

Dans la présente note, les termes « CMF », et le « RGAMF », désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le terme « SCPI » désignera une société civile de placement immobilier, et le terme la « SOCIETE » désignera la SCPI PF GRAND PARIS.

### **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.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société de Gestion est autorisée, par assemblée générale du 20 juin 2017, à contracter de manière permanente des emprunts pour le compte de la SOCIETE dans la limite de 30% de la dernière valeur d'expertise de l'ensemble du portefeuille publiée de la Société au sens de l'article 23 de la Directive AIFM.

L'attention des investisseurs est également 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 corrélées à la nature des investissements immobiliers de la SOCIETE.

### **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.
- **Risque de liquidité** : ce placement étant investi principalement en actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide. Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie.

### **MODALITES DE SORTIE**

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des possibilités suivantes (reprises au chapitre II ci-dessous) :

1. demander le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le **RETRAIT** demandé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ;  
ou, en l'absence de souscription,
2. demander la **CESSION** de ses parts sur le **MARCHE SECONDAIRE** par confrontation des ordres d'achat et de vente qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
  - la Société de Gestion, ainsi que les statuts lui en confèrent la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins 6 mois. Ce délai de 6 mois aura été précédé d'un délai de 3 mois durant lesquels des demandes de retrait seront demeurées non satisfaites malgré la réduction du prix d'émission jusqu'à son montant minimal égal à la valeur de reconstitution réduite de 10% ;

- l'assemblée générale extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L. 214-93 II du CMF lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10% des parts de la SOCIETE.

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

3. **CEDER DE GRE A GRE** ses parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement fixées entre le cédant et le cessionnaire.

## INTRODUCTION

---

### 1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

---

#### a) Historique

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

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

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

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

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

A l'issue de la fusion précitée, 14.643 associés détiennent 1.150.502 parts qui forment le capital de la SOCIETE, dont le montant s'élève à 176.026.806 euros. Le patrimoine en valeur vénale de la SOCIETE s'élevait à 489.540.000 euros au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2018 le patrimoine en valeur vénale de la SOCIETE s'élève à euros. La composition du patrimoine de la SOCIETE est comme suit à cette dernière date :

- Répartition géographique (en pourcentage de la valeur vénale)

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| PARIS                        | 20% |
| Région parisienne hors Paris | 62% |
| Province                     | 18% |

- Répartition par nature (en pourcentage de la valeur vénale)

|           |     |
|-----------|-----|
| Bureaux   | 93% |
| Activités | 5%  |
| Commerces | 2%  |

## **b) Décision de non-transformation en organisme de placement collectif (OPCI)**

Convoqués en assemblée générale extraordinaire le 22 juin 2011, les associés de la SOCIETE ont voté, en application de l'article L. 214-119 du CMF, la non-transformation de la SOCIETE en OPCI.

## **2 - CAPITAL SOCIAL**

---

### **a) Evolution du capital social**

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

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

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

### **b) Capital social effectif**

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

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin 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 statutaire.

Au 31/12/2018 le capital social effectif de la SOCIETE s'élève à 209 702 871 euros divisé en 1 370 607 parts sociales de 153 euros chacune.

### **c) Capital social statutaire maximum**

L'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE, réunie le 16 juin 2015, a décidé de porter le montant du capital social statutaire maximum, fixé par l'article 7 des statuts de la SOCIETE, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, à 600 000 000 euros.

### **d) Capital minimal**

Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du CMF, le montant du capital minimal de la SOCIETE s'élève à 760 000 euros.

### **e) Variabilité du capital**

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

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

Tout associé peut se retirer en totalité ou partiellement de la 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 :

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

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

### **f) Suspension de la variabilité**

La Société de Gestion pourra suspendre la variabilité du capital et donc cesser d'émettre des parts nouvelles lorsque des demandes de retrait représentant 5% des parts de la SOCIETE demeurent non satisfaites sur une période continue de 6 mois. Ce délai de 6 mois aura été précédé d'un délai de 3 mois durant lesquels des

demandes de retrait représentant 5% des parts de la SOCIETE seront demeurées non satisfaites malgré la réduction du prix d'émission jusqu'à son montant minimal égal à la valeur de reconstitution réduite de 10%.

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

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

Cette décision de suspension de la variabilité du capital entraîne :

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

#### **g) Rétablissement de la variabilité du capital**

Puis, la Société de Gestion pourra procéder à l'émission de parts nouvelles si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

1. persistance, au terme d'une période de 3 mois, d'un solde positif d'ordres d'achat par rapport aux ordres de ventes émis à un prix supérieur au prix d'exécution ;
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%.

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

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

Cette décision de rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

Il est rappelé que 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.

### **3 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE**

---

#### **a) Stratégie et politique d'investissement de la SOCIETE**

La SOCIETE est une SCPI classique dont le patrimoine est à ce jour constitué de bureaux, locaux d'activités et commerces.

En outre, afin d'augmenter la valeur du patrimoine immobilier et le revenu locatif de la SOCIETE, la Société de Gestion a obtenu l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire du 16 juin 2015 de la SOCIETE d'augmenter le capital jusqu'à un montant maximal de 600 000 000 euros. Les capitaux collectés seront investis en privilégiant, pour les nouvelles acquisitions :

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

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

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 visées à l'article R.214-93-3 du CMF. La valeur de ces placements est communiquée par les banques émettrices à la Société de Gestion.

Enfin, bien que les acquisitions soient majoritairement (70% au minimum) réalisées sur fonds propres, la Société de Gestion est autorisée à avoir recours au financement bancaire, dans la limite de 30% de la dernière valeur d'expertise de l'ensemble de portefeuille publiée par la SOCIETE au sens de l'article 23 de la Directive AIFM.

#### **b) Modification de la stratégie 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 termes 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. La modification de la politique d'investissement est, en effet, soumise à la décision de l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE et l'obtention d'un nouveau visa délivré par l'Autorité des Marchés Financiers sur la présente note d'information, conformément aux dispositions de l'article 422-194 du RGAMF.

#### **c) Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la SOCIETE à 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 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, 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 sûreté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

## **4 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

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 les dispositions de l'article 14 des statuts de la SOCIETE limitent la responsabilité de chaque associé au montant de sa part en capital.

## **CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

---

### **1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION**

---

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

- un exemplaire de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- un exemplaire des statuts de la SOCIETE ;
- le rapport annuel du dernier exercice social ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information ; et
- un bulletin de souscription comportant notamment les conditions de l'émission en cours établi en trois exemplaires, dont l'un sera à conserver par le souscripteur.

### **2 - MODALITES DE VERSEMENT**

---

Les modalités de versement sont déterminées par la Société de Gestion et indiquées sur le bulletin de souscription. Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées du nominal et de la prime d'émission.

### **3 - PARTS SOCIALES**

---

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

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.

### **4 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE**

---

La première souscription d'un nouvel associé doit être de dix (10) parts au moins. Aucun minimum n'est imposé aux associés à l'occasion d'un nouvel apport.

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

### **5 - 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>.

### **6 - DATE DE JOUISSANCE DES PARTS**

---

L'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du sixième mois suivant la signature du bulletin de souscription et le paiement de l'intégralité du prix de souscription. Ces informations sont communiquées au public dans chaque bulletin trimestriel d'information et sont mentionnées sur le bulletin de souscription.

### **7 - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION**

---

#### **a) Modalités de calcul 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.

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 (*tels que visé ci-dessus : Introduction, 3, a*), 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'Autorité des Marchés Financiers. 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 statutaire.

#### **b) Prix de souscription d'une part**

Conformément aux valeurs d'expertises arrêtées au 31/12/2018 et autorisées par le conseil de surveillance le 11 décembre 2019 (conformément à l'article L.214-109 du CMF), le prix de souscription, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2020 se décompose comme suit :

- valeur nominale de la part : 153 euros ;
- prime d'émission (destinée à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés) soit 379 euros à la date de la présente note d'information ;
- prix de souscription : 532 euros.

La prime d'émission inclut une commission de souscription dont le montant est égal à 9,5 % HT maximum, à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 11,4% TTC maximum du prix de souscription prime d'émission incluse, ce qui représente un montant de 60,65 euros TTC (soit 50,54 HT).

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

L'article L241-94 du CMF dispose que le prix de souscription des parts doit être compris dans une fourchette de plus ou moins 10% autour de la valeur de reconstitution de la SOCIETE, sauf justification notifiée à l'Autorité des Marchés Financiers.

L'émission de parts nouvelles se fera dans la limite de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16/06/2015 qui a décidé de porter le capital de la société à un montant maximal de 600 000 000 euros.

## **8 - RESTRICTION A L'EGARD DES « U.S. PERSONS »**

---

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. Persons* telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

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

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

## **9 - OBLIGATIONS RELATIVES A LA LOI FATCA**

---

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.

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

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

## CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

---

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.

S'agissant des cessions issues d'un retrait ou d'une vente sur le marché secondaire, il convient de préciser que 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 dans le cas de suspension de la variabilité de capital.

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 de vente et adresser à la Société de Gestion une demande de retrait. Cette demande de retrait annulera l'ordre de vente antérieurement émis.

## 1 - RETRAIT DES ASSOCIES

---

### a) Dispositions générales

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 de la SOCIETE.

Le capital sera réduit dans la proportion de ce retrait.

### b) Modalités de retrait et prix

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 compter du 1<sup>er</sup> mars 2020, fixé à 532 euros, le prix de retrait serait égal à 481,46 euros correspondant au prix de souscription de 532 euros diminué du montant hors taxes de la commission de souscription de 50,54 euros.



Le prix de souscription est déterminé par rapport à la valeur de reconstitution de la SOCIETE 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.

### **c) Effets du retrait**

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

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours 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.

### **d) Blocage des retraits**

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la Société de Gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la 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.

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

Par ailleurs, une autre mesure appropriée 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.

### **e) Fonds de remboursement**

Dans un objectif de mise en place d'outils de liquidité, il est précisé que l'assemblée générale de LA SOCIETE peut décider de constituer un fonds de remboursement.

## **2 - SUSPENSION DE LA VARIABILITE DU CAPITAL - CESSIION DES PARTS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE**

---

### **a) Modalités de passation des achats et ventes de parts**

Afin de garantir aux associés un traitement équitable des ordres, la Société de Gestion accomplit les démarches ci-dessous.

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.

## **b) Registre des ordres**

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

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

## **c) Pièces à envoyer**

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

### *i) 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, et 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.

### *ii) 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)).

## **d) Prix d'exécution**

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

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

La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée au moins six jours à l'avance à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin 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 parts, si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible, dans le cas où ces critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités échangées sont rendus publics par tout moyen approprié (téléphone numéro azur (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.

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.

**e) Mode de transmission des ordres**

*i) ORDRES D'ACHAT*

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

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

*ii) ORDRES DE VENTE*

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

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

**f) 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.

**g) Blocage du marché des parts**

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

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 12 des statuts de la SOCIETE et tels que prévus ci-dessus, céder leurs parts à d'autres associés ou 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 au taux actuel 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 euros, TVA en sus, (actuellement 91,20 euros 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 SOCIETE 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 euros HT (91,20 euros TTC).

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

---

##### **a) Non-garantie du rachat /de la revente des parts**

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

##### **b) Date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus**

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.

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.

##### **c) Droit d'enregistrement**

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

##### **d) Délai de versement des fonds**

En cas de cession, le versement du prix net revenant au vendeur intervient sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Dans le cas d'un retrait, 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 l'ordre de retrait a été enregistré.

##### **e) Agrément donné par la Société de Gestion lors de la cession des parts**

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.

Les cessions faites à des tiers sont soumises à l'agrément préalable de la SOCIETE. 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.

### **CHAPITRE III - FRAIS**

---

La Société de Gestion est rémunérée statutairement par cinq types de commission :

1. **COMMISSION DE SOUSCRIPTION** (due à l'acquisition de parts nouvelles) de neuf virgule cinq pour cent hors taxes (9,5% HT) maximum, TVA en sus au taux en vigueur soit actuellement 11,4% TTC, du prix de souscription des parts, dont le montant est inclus dans la prime d'émission. 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.

2. **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 9,5 %, 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 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.

3. **COMMISSION DE GESTION DES BIENS SOCIAUX**, de 10 % HT, TVA en sus au taux en vigueur (actuellement 12 % TTC) prélevée sur la totalité des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers et assimilés de la Société ; 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 ;
- 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.

4. **COMMISSION SUR ARBITRAGES** : la Société de Gestion reçoit une rémunération, 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 SOCIETE. 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.

5. **COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DES TRAVAUX** : la Société de Gestion pourra internaliser les missions de suivi et de pilotage des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la SOCIETE, et percevra dans ce cas une commission d'un montant maximum de 3% HT (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux effectivement réalisés. La Société de Gestion pourra également compléter ces missions par une mission internalisée de maîtrise d'œuvre d'exécution et, dans ce cas, la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sera portée à 5% HT maximum (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux effectivement réalisés.

## CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

---

### 1 - REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

---

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

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.

### **a) Convocations**

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le conseil de surveillance, le commissaire aux comptes, un mandataire 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.

### **b) 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 un ou plusieurs associés, adressés par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins vingt-cinq jours avant la date de l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la condition qu'ils détiennent au moins 5% du capital social, comme le prévoit l'article R.214-138 II du CMF.

### **c) Décisions**

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

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

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.

### **d) 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.

### **e) Consultation écrite**

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

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

A compter de l'envoi de la lettre de consultation accompagnée de toutes informations et des projets de résolutions, les associés disposent d'un délai de vingt jours pour faire parvenir leur vote. A cette date, la Société de Gestion rédige avec un délégué du conseil de surveillance le procès-verbal de la consultation auquel sont annexés les formulaires de vote.

## **2 - REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISION POUR GROS TRAVAUX**

---

Le bénéfice net distribuable est constitué des produits nets de l'exercice, diminués de tous les frais, charges et provisions.

Ce bénéfice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, sauf la partie qui serait mise en réserve ou reportée à nouveau par l'assemblée générale ordinaire, est distribué aux 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, dans la mesure où la situation des comptes le permet, et après certification du commissaire aux comptes, détermine un acompte trimestriel qui est versé dans le délai de 30 jours suivant la fin de chaque trimestre civil.

La Société de Gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes, conformément au nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03.

A ce titre, la détermination précise d'un plan quinquennal de travaux des actifs des SCPI, qui sert au calcul de la nouvelle dotation aux Provisions pour Gros Entretien (PGE), est effectué par les équipes de PERIAL Asset Management. Ce nouveau calcul, qui a remplacé en 2017 l'ancien calcul de la dotation aux Provisions pour Grosses Réparations (PGR) sur la base du nouveau règlement comptable des SCPI, implique un prévisionnel de travaux ligne à ligne, actif par actif, et permet un suivi technique du patrimoine précis.

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

### 3 - 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 des associés 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'Autorité des Marchés Financiers.

### 4 - DEMARCHAGE ET PUBLICITE

---

Le démarchage financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants 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 et notamment les établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers.

Par ailleurs, l'article 422-196 du RGAMF prévoit que les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers, sa date, le numéro de visa
- Une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

### 5 - REGIME FISCAL DES ASSOCIES

---

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

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

#### a) Pour les associés personnes physiques

##### i) REVENUS FONCIERS

Le revenu imposable n'est pas le revenu distribué.

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

##### 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 visées à l'article R.214-93 du CMF.

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

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

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



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

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

Cette attestation doit être adressée à la Société de Gestion avant le 30 novembre de chaque année pour une application à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

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

iii) PLUS-VALUES

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

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

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

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

En cas de plus-value sur vente d'immeuble, le montant de l'impôt est prélevé par le notaire sur le prix de vente de l'immeuble et payé pour le compte, 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 Les 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.

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

Par dérogation à l'application du PFU, les plus-values et autres gains entrant dans son champ d'application peuvent, sur option expresse et irrévocable du contribuable, être soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option est globale, et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application de l'imposition forfaitaire unique. Le bénéfice des abattements pour durée de détention est toutefois réservé aux valeurs mobilières acquises avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018

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

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

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

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

iv) IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

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

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

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

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

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

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

## **6 - 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'information est envoyé chaque trimestre aux associés.

**a) Le rapport annuel**

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

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la SOCIETE ;
- 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.

#### **b) Les bulletins trimestriels d'information**

Dans les 45 jours suivant la fin de chaque trimestre, la SOCIETE diffuse un bulletin d'informations qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession des parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée ;
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende ;
- l'état du patrimoine locatif.

## **CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE**

---

### **1 - LA SOCIETE**

---

|   |   |
|---|---|
| <b>Dénomination sociale :</b>                 | PF GRAND PARIS  |
| <b>Nationalité :</b>                          | Française   |
| <b>Siège social :</b>                         | 9 rue Jadin - 75017 Paris   |
| <b>Forme juridique :</b>                      | SCPI – société civile de placement immobilier à capital variable – 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.231-8 et suivants, et R.214-155 et suivants du CMF, ainsi que par le RGAMF, et tous textes subséquents et par les statuts. |
| <b>Lieu de dépôt des statuts :</b>            | les statuts déposés à l'origine au rang des minutes de Maître BRISSE, Notaire à Meudon, font l'objet d'un nouveau dépôt au rang des minutes de Maître DECHIN, Notaire à Paris dès que l'assemblée générale extraordinaire les modifie   |
| <b>Immatriculation :</b>                      | Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 784 826 757  |
| <b>Durée :</b>                                | la durée de la SOCIETE expirera le 31 décembre 2050, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts   |
| <b>Objet social :</b>                         | la SOCIETE a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif  |
| <b>Exercice social :</b>                      | l'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente-et-un décembre  |
| <b>Capital social initial</b> le 15/12/1966 : | 81 865,12 euros   |
| <b>Capital social effectif :</b>              | 209 702 871 euros   |
| <b>Capital social maximal :</b>               | 600 000 000 euros   |

### **2 - ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION**

---

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

|  |  |
|--|--|
| <b>Siège social :</b>                                  | 9 rue Jadin - 75017 Paris  |
| <b>Nationalité :</b>                                   | Française  |
| <b>Forme juridique :</b>                               | société par actions simplifiée unipersonnelle  |
| <b>Registre du Commerce et des Sociétés de Paris :</b> | 775 696 446 - Code APE : 703D  |
| <b>Objet social :</b>                                  | société de gestion de portefeuille : gestion de SCPI, OPCI et gestion immobilière individuelle sous mandat |
| <b>Capital social :</b>                                | 495 840 euros  |

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

**Dirigeants** de PERIAL ASSET MANAGEMENT :

- Monsieur Eric COSSERAT, Président
- Monsieur Yann GUIVARC'H, Directeur Général

La Société de Gestion 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.

### 3 - FONDS PROPRES REGLEMENTAIRES

---

Afin de satisfaire aux 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, ...) 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, ...) 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.

### 4 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

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

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

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

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

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour 3 ans et sont rééligibles.

Le conseil de surveillance est renouvelé par tiers tous les ans.

Les candidatures doivent être adressées à la Société de Gestion avant fin février chaque année, accompagnées des renseignements destinés à être communiqués aux associés avant l'assemblée annuelle : nom, prénom, âge, références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années.

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

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du conseil de surveillance. 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 27 juin 2019 est composé comme suit :*

*Madame PONTABRY, Présidente*

*Monsieur GENDRONNEAU, Vice-président,*

*Monsieur PITOIS,*

*Monsieur VANHOUTTE,*

*Monsieur BONGIOVANNI,*

*Société AVIVA VIE, SA d'assurances sur la vie, représentée par Monsieur POZZO DI BORGIO,*

*Société AXA France VIE, SA d'assurances sur la vie, représentée par Monsieur VIOT,*

*Société MANDDCIE, représentée par Monsieur MISSIONIER,*

*Société SPIRICA, représentée par Monsieur COLLIGNON.*

## 5 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

---

Les commissaires aux comptes ont été nommés par l'assemblée générale du 2 juin 2014.

Leur mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

### Titulaire :

La société B&M CONSEILS, 58 rue Sainte-Placide, 75006 PARIS.

### Suppléant :

Monsieur Bernard LABOUESSE, Expert-comptable diplômé, 32, rue de la Monesse – 92310 SEVRES.

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 CMF.

## 6 - EXPERT IMMOBILIER

---

La Société FONCIER EXPERTISE, filiale du Crédit Foncier de France, 4, rue de Bercy à CHARENTON (94), Expert agréé par la Commission des Opérations de Bourse, devenue l'Autorité des Marchés Financiers, a été nommée pour une durée de cinq années, par l'assemblée générale du 16 juin 2015.

Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

## 7 - DEPOSITAIRE

---

La société CACEIS Bank France, Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 390 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n°692 024 722 et dont le siège social est sis 1-3, Place Valhubert à PARIS 13<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 CMF et articles 323-23 à 323-41 du RGAMF.

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

## 8 - INFORMATION

---

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


- téléphone : 01 56 43 11 11
- email : [infos@perial.com](mailto:infos@perial.com)

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

Par application des articles L 411-1 à L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers, a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 17-39 en date du 5 septembre 2017, actualisé en mars 2020.

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.

**Monsieur Eric COSSERAT**  
**Président de PERIAL ASSET MANAGEMENT**





## STATUTS

### TITRE I

#### Forme – Objet – Dénomination – Siège - Durée

##### ARTICLE 1-FORME

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, « SCPI », créée aux termes d'un acte authentique par devant Maître BRISSE, Notaire à MEUDON (92) en date des 15 décembre 1966 et 5 janvier 1967, régie par les articles 1832 et 1845 du Code Civil, par les articles L.214-86 à L.214-120 et R.214-130 à R.214-160, L 231-8 à L 231-21, L 533-4 et L 621-26-1 du Code Monétaire et Financier, et par le règlement n°94-05 de la Commission des Opérations de Bourse devenue l'Autorité des Marchés Financiers, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, les dispositions applicables du code général des impôts par tous textes subséquents, et par les présents statuts.

Dans la suite des articles ci-après, les termes, "CMF" et « le Règlement », désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier, le règlement de la Commission des Opérations de Bourse devenue l'Autorité des Marchés Financiers, et le terme « la SOCIETE » désignera la SCPI.

##### ARTICLE 2-OBJET

La SOCIETE a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif en France Métropolitaine et dans les pays de l'Union Européenne.

Elle peut acquérir et détenir, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du code monétaire et financier, des parts de sociétés de personnes, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction.

La SOCIETE a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La SOCIETE peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier 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.

L'ensemble des dispositions du présent article, dont la définition de la nature des actifs ainsi que des opérations d'acquisition, de gestion, de cession et de travaux est régi par la réglementation en vigueur et notamment les dispositions des articles L.214-114, L.214-115, et R.214-155 à R.214-157 du code monétaire et financier.

Plus généralement, la SOCIETE pourra réaliser toutes activités se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faciliter la réalisation.

##### ARTICLE 3-DENOMINATION

La dénomination sociale de cette société est : PF GRAND PARIS

##### ARTICLE 4-SIEGE SOCIAL

Le Siège Social est fixé 9, rue Jadin à Paris 17<sup>ème</sup>.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de Paris ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et, partout ailleurs, par décision de l'assemblée générale extraordinaire statuant dans les conditions fixées à l'article 23 ci-après.

## ARTICLE 5-DUREE

La SOCIETE a été constituée le 15 décembre 1966 : sa durée expirera le 31 décembre 2050, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## TITRE II Apports - Capital Social - Parts

### ARTICLE 6—APPORTS

#### 1) Apports en numéraire

Il a été apporté en numéraire :

|  |   |
|--|---|
| Lors de la constitution  | 537.000 F (81.865,12 €)                 |
| Lors des augmentations de capital successives  | 669.146.000 F (102.010.650,09 €)        |
| Total égal au montant du capital correspondant à la déclaration notariée du 29.01.92 | <u>669.683.000 F (102.092.515,21 €)</u> |

Lorsque la libération des souscriptions en numéraire comporte un délai de versement, les apports non versés à échéance sont taxés de plein droit d'un intérêt de 1 % par mois à compter de l'échéance prévue.

#### 2) Apport par voie de fusion

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 7 mars 2012, définitivement approuvé par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société LA PARTICIPATION FONCIERE 1 du 23 mai 2012 la société LA PARTICIPATION FONCIERE 2, société civile de placement immobilier au capital de 76.024.476 euros dont le siège social était à PARIS (17<sup>ème</sup>) 9 rue Jadin, identifiée sous le numéro 758 826 240 PARIS a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à 224.461.679,11 € moyennant la prise en charge de la totalité de son passif ses passifs s'élevant à 12.371.913,62 € soit un apport net de 212.089.766,09 €.

En rémunération de l'apport net de la société LA PARTICIPATION FONCIERE 2, il a été procédé à une augmentation de capital de 73.565.307 euros au moyen de la création de 480.819 parts de cent cinquante-trois (153) euros chacune, à raison de 0,97 part LA PARTICIPATION FONCIERE 1 pour 1 part LA PARTICIPATION FONCIERE 2.

La prime de fusion s'est élevée à 138.524.459,09 €.

#### 3) Apport en nature :

Néant.

### ARTICLE 7-CAPITAL SOCIAL

L'assemblée générale extraordinaire du 16 juin 2015 a adopté la variabilité du capital. A la date du 16 juin 2015, le capital effectif s'élève à 176.026.806 €. Il est divisé en 1.150.502 parts sociales de cent cinquante-trois (153) euros chacune.

Le capital social peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux, sous réserve pour les associés nouveaux du respect des dispositions de l'article 13 des présents statuts. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à 600.000.000 €.

Le capital social ne pourra devenir inférieur, par suite des retraits au plus élevé des trois seuils suivants :

10 % du capital social maximum statutaire ;

90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ;

760.000 €.



## ARTICLE 8–VARIABILITE DU CAPITAL

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

Pour faire face aux demandes de retraits, LA SOCIETE peut constituer un fonds de remboursement.

La société de gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. Elle en informera l'AMF, les souscripteurs et les associés par tous moyens appropriés et en se conformant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.

### SUSPENSION DE LA VARIABILITE

La société de gestion pourra suspendre la variabilité du capital donc cesser d'émettre des parts nouvelles lorsque des demandes de retrait représentant 5% des parts de la SOCIETE demeurent non satisfaites sur une période continue de 6 mois. Ce délai de 6 mois aura été précédé d'un délai de 3 mois durant lesquels des demandes de retrait représentant 5% des parts de la SOCIETE seront demeurées non satisfaites malgré la réduction du prix d'émission jusqu'à son montant minimal égal à la valeur de reconstitution réduite de 10%.

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

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

### RETABLISSEMENT DE LA VARIABILITE DU CAPITAL

Puis, la société de gestion pourra procéder à l'émission de parts nouvelles si les conditions cumulatives suivantes sont réunies : persistance, au terme d'une période de 3 mois, d'un solde positif d'ordres d'achat par rapport aux ordres de ventes émis à un prix supérieur au prix d'exécution, le prix d'exécution frais et droits inclus calculé sur le marché secondaire est d'un montant minimal égal à la valeur de reconstitution diminuée de 10%.

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

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

## ARTICLE 9–AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, sans qu'il soit obligatoire d'atteindre le capital statutairement fixé.

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 422-36 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en plus du nominal, d'une prime d'émission. Les associés donnent, par les présents statuts, tous pouvoirs à la société de gestion pour décider du montant de la prime d'émission.

La société de gestion a tout pouvoir pour fixer toutes les modalités de la souscription dans le cadre des dispositions applicables du CMF et du RGAMF.

Le prix de souscription devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de 10% par rapport à la valeur de reconstitution.

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. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SOCIETE.

La libération du montant intégral des parts devra intervenir à la souscription. Le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution et devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de 10% par rapport à la valeur de reconstitution.

En dehors des retraits, le capital social peut à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sans toutefois que son montant puisse être ramené à un montant inférieur au minimum fixé par la loi.

Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## ARTICLE 10-COMPTES-COURANTS

Les membres de la SOCIETE pourront, avec l'agrément de la société de gestion, verser des sommes en compte-courant pour la durée et aux taux d'intérêt qui seront fixés par la société de gestion.

## ARTICLE 11-TITRES

Les parts souscrites sont numérotées.

Chaque part donne droit à une fraction de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Chaque souscripteur qui en aura fait la demande recevra un certificat de propriété incessible représentatif des parts. Chaque part est nominative à l'égard de la SOCIETE.

## ARTICLE 12-RETRAITS

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 9 des présents statuts. Les demandes de retraits sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et seront inscrites par ordre d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. 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.

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.

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

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

1. si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits, il y a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.
2. si les demandes de retraits ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois, le remboursement, ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% HT, sauf autorisation de l'AMF étant indiqué qu'il n'est pas constitué de fonds de remboursement.
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 d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RGAMF ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres. La société de gestion procède tous les vendredis à dix heures à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente. Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à dix heures. La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple au moins six jours à l'avance, 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 et/ou sur son serveur vocal. Les offres de cession sont alors réalisées au prix d'exécution après confrontation des ordres d'achat et de vente enregistrés par la société de gestion. Le paiement du prix d'exécution 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 cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5% appliqué sur le prix revenant au vendeur.
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.

## ARTICLE 13-CESSION DES PARTS

Les associés peuvent, outre les retraits prévus à l'article 12, céder leurs parts. La cession des parts s'opère :

- Soit de gré à gré. Pour ce faire, l'associé désirant céder ses parts 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.
- Soit sur le marché secondaire en cas de suspension de la variabilité du capital. Pour ce faire, l'associé désirant céder ses parts 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. Dans ce cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. Les deux possibilités sont distinctes et non cumulatives.

Le transfert de propriété des parts résulte d'une inscription sur le registre des associés ; cette inscription rend le transfert immédiatement opposable à la Société et aux tiers.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Les cessions faites à des tiers sont soumises à l'agrément préalable de la SOCIETE. 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.

L'agrément doit être demandé par le cédant à la société de gestion par lettre recommandée indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert. L'agrément résulte soit d'une notification par la société de gestion, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si LA SOCIETE n'agrée pas le cessionnaire proposé, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit par la SOCIETE en vue d'une réduction de capital avec le consentement du cédant et l'accord de l'assemblée générale prévu à l'article 9 ci-dessus.

Si à l'expiration du délai d'un mois prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de LA SOCIETE.

A défaut d'accord entre les parties sur le prix des parts, celui-ci est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil c'est à dire par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Un associé peut demander dans les mêmes conditions que ci-dessus le consentement de LA SOCIETE à un projet de nantissement de ses parts. Le consentement emportera agrément en cas de réalisation des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1er du code civil, à moins de rachat par LA SOCIETE décidé par l'assemblée générale en vue de réduire son capital.

#### **ARTICLE 14-RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la SOCIETE a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le 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.

Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de LA SOCIETE du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

#### **ARTICLE 15-DE CES INCAPACITES**

La SOCIETE ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs associés, et continuera avec les survivants et les héritiers, les représentants et, éventuellement, le conjoint survivant de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la faillite, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire de l'un ou de plusieurs de ses membres ne mettra pas fin de plein droit à la SOCIETE et, à moins que l'assemblée générale extraordinaire n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés.

# TITRE III

## Administration de la Société

### ARTICLE 16

La SOCIETE est administrée par une société de gestion.

La société par actions simplifiée unipersonnelle « PERIAL ASSET MANAGEMENT », au capital de 495.840 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 775 696 446, dont le siège social est à PARIS 17<sup>ème</sup>, 9, rue Jadin, anciennement dénommée « Compagnie Française d'Administration et de Gestion – COFRAG », gérante de la SOCIETE depuis l'origine, a reçu en qualité de société de gestion de portefeuille, l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro GP 07000034 en date du 16 juillet 2007.

Les fonctions de la société de gestion sont d'une durée indéterminée. Elles prennent fin, soit par démission, soit par décision de l'assemblée générale, à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Toutefois, la révocation, si elle est effectuée sans juste motif, peut donner lieu à dommages et intérêts. Tout associé peut en outre demander judiciairement pour cause légitime la cessation des fonctions de la société de gestion.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la SOCIETE serait administrée par une nouvelle société de gestion nommée par l'assemblée générale convoquée par le conseil de surveillance. Cette société de gestion devra avoir reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers. En attendant la réunion de cette assemblée, le conseil de surveillance exerce de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la société de gestion par les présents statuts et, à cette fin, il peut désigner un ou plusieurs mandataires pour agir en son nom et lui conférer tous pouvoirs à cet effet.

### ARTICLE 17-ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La société de gestion a les attributions les plus étendues à l'égard des tiers, elle doit agir dans l'intérêt exclusif des associés et peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la SOCIETE, dans le cadre de son objet social.

A l'égard de la SOCIETE, ses pouvoirs ne sont limités que dans les domaines réservés à l'assemblée générale par le CMF, la Loi ou par les statuts.

Notamment, conformément aux articles L214-101 et L214-102 du CMF, tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SOCIETE doit être autorisé par l'assemblée générale des associés. A cet égard, l'assemblée générale de la SOCIETE a conféré à la société de gestion tous pouvoirs pour décider et effectuer tous actes de disposition tels que les échanges, aliénations, constitution de droits réels (en ce compris toute prise de suretés et inscriptions correspondantes), acquisitions conformément aux dispositions de l'article R.214-157 du CMF et délivrer des attestations indiquant que la SCPI agit dans la limite dudit article R.214-157 du CMF.

Elle peut, dans les limites fixées par une décision expresse de l'assemblée générale, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

A ce titre, l'assemblée générale de la société a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de 30% du montant de la dernière valeur d'expertise publiée de la SOCIETE.

La société de gestion a tout pouvoir pour, dans la limite de l'autorisation délivrée par l'assemblée, augmenter le capital en une ou plusieurs fois, décider des tranches à faire souscrire et déterminer les dates et les modalités de souscription.

Elle procède aux appels de fonds nécessaires, pour la libération du capital, elle fixe le calendrier des libérations et la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Elle agrée tous nouveaux associés, soit à l'occasion d'augmentation de capital, soit à l'occasion de cessions de parts.

La société de gestion administre les biens de la SOCIETE, sous le contrôle du conseil de surveillance prévu sous l'article 22 ci-après.

Notamment, elle représente la SOCIETE vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances. Elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.

Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

Elle fait ouvrir au nom de la SOCIETE tous comptes bancaires ou de chèques postaux, tous comptes de dépôts, comptes courants et d'avances sur titres, crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes.

Elle fait et reçoit toute la correspondance de la SOCIETE, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois

chargés ou non, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats cartes, bons de poste.

Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, arrête l'ordre du jour des assemblées et statue sur toutes propositions à faire.

Elle préside les assemblées qu'elle convoque et dont elle exécute les décisions conformément et suivant les modalités prévues par le CMF.

Elle peut, si elle l'estime nécessaire, soumettre aux associés des propositions sur un objet déterminé suivant la procédure de consultation par correspondance prévue à l'article 24 ci-après ou convoquer une assemblée générale.

La société de gestion ne contracte en sa qualité et en raison de sa gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la SOCIETE et n'est responsable que de son mandat.

Elle ne peut recevoir des fonds pour le compte de la SOCIETE.

## **ARTICLE 18-DE LEGATION DE POUVOIRS**

La société de gestion peut, dans les limites fixées par le Règlement conférer à toute personne que bon lui semblera, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués et partager avec ses mandataires toute ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque se considérer comme préposés de la SOCIETE.

## **ARTICLE 19 - CONVENTION ENTRE LA SOCIETE ET SES ORGANES DE GESTION**

Toute convention intervenant entre la SOCIETE et la société de gestion doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la SOCIETE des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion.

## **ARTICLE 20 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

### **1. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION**

La société de gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et tous les frais généraux et assure par son personnel la bonne administration de la société y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

Par contre, la SOCIETE supporte et paie tous les autres frais, notamment les frais d'actes, la rémunération du conseil de surveillance, les frais d'entretien des immeubles, les assurances, les impôts, les réparations, les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et, en général, toutes les dépenses autres que celles visées à l'alinéa précédent, c'est-à-dire celles qui n'entreraient pas dans le cadre de l'administration pure de la SOCIETE.

### **2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION**

La société de gestion perçoit une commission concernant la recherche de nouveaux souscripteurs, versée par les acquéreurs de parts lors de leur souscription d'un montant maximal égal à neuf virgule cinq pour cent hors taxes (9,5% HT), TVA en sus au taux en vigueur du prix de souscription des parts.

### **3. COMMISSION DE GESTION**

La société de gestion reçoit, en remboursement des frais visés au paragraphe 1, premier alinéa, et pour le surplus à titre de rémunération, une Commission de gestion des biens sociaux, d'un montant égal à 10% HT, TVA en sus au taux actuel en vigueur (soit 12% TTC) de la totalité des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers et assimilés perçus par la 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 SOCIETE. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la SOCIETE.

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.

#### **4. COMMISSION DE CESSIION DE PARTS**

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.

#### **5. COMMISSION SUR ARBITRAGES**

La société de gestion reçoit une rémunération, 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 SOCIETE. 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.

#### **6. COMMISSION DE SUIVI ET PILOTAGE DES TRAVAUX**

La société de gestion pourra internaliser les missions de suivi et de pilotage des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la SOCIETE, et percevra dans ce cas une commission d'un montant maximum de 3% HT (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux effectivement réalisés. La société de gestion pourra également compléter ces missions par une mission internalisée de maîtrise d'œuvre d'exécution et, dans ce cas, la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sera portée à 5% HT maximum (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux effectivement réalisés.

### **ARTICLE 21-SIGNATURE SOCIALE**

La signature sociale appartient à la société de gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'article 18.

### **ARTICLE 22-CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **A. NOMINATION**

Il est institué un conseil de surveillance composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE réunie le 23 mai 2012 a décidé, pour tenir compte de la réalisation de la fusion par absorption de la société LA PARTICIPATION FONCIERE 2 que pour l'année 2012, le conseil de surveillance sera composé d'un maximum de douze (12) membres et d'un maximum de neuf (9) membres en 2013.

L'assemblée générale décide, en outre, de ramener à un an la durée des mandats des membres du conseil de surveillance pour l'année 2012.

L'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 18 juin 2013 a nommé 9 membres au conseil de surveillance.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont rééligibles. Le conseil se renouvellera par tiers chaque année.

Seule l'assemblée générale peut nommer ou révoquer les membres du conseil de surveillance.

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.

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

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.

## **1 - REUNIONS ET DELIBERATIONS**

Chaque année, le conseil de surveillance nomme parmi ses membres un président et un secrétaire ; il peut s'il le juge convenable adjoindre au bureau du conseil un vice-président.

En cas d'absence du président ou du vice-président, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président de séance.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis ; en cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance des noms des membres présents représentés et votant par écrit et des noms des membres absents.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signé par le président de la séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil ou encore par la société de gestion elle-même.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la SOCIETE l'exige, sur convocation du président ou de deux de ses autres membres, ou à l'initiative de la société de gestion.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance et donner mandat à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil. Un même membre du conseil ne peut représenter plus de deux de ses collègues. Chaque mandat n'est valable que pour une séance. Toutefois, en cas de déplacement prévu et exposé d'avance, le mandat pourra être valable pour deux séances au maximum si l'intervalle entre celles-ci n'excède pas deux mois.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. En outre, la présence effective de trois membres est nécessaire.

## **2 - MISSION ET POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Dans les termes de l'article L.214-99 du CMF, le conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion. A toute époque de l'année, le conseil opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun, il peut se faire communiquer ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SOCIETE.

A. Il présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SOCIETE.

B. Il établit, concurremment avec la société de gestion, le procès-verbal des décisions collectives prises par correspondance, comme prévu à l'article 23 ci-après.

C. Il est obligatoirement consulté pour fixer les limites dans lesquelles la société de gestion est autorisée à emprunter ainsi que pour tout paiement à terme, pour toute affectation de sûreté ou d'hypothèque sur le patrimoine immobilier. Son avis devra être communiqué à l'assemblée pour la présentation de demande d'autorisation.

D. Il est obligatoirement consulté pour toute convention susceptible d'intervenir entre la SOCIETE et la société de gestion, et son avis est communiqué à l'assemblée lorsque celle-ci est consultée conformément à l'article L214- 106 du CMF.

## **3 - RESPONSABILITE**

Les membres du conseil de surveillance ne contractent à raison de leurs fonctions aucune obligation personnelle et solidaire envers les engagements de la SOCIETE. Ils ne répondent envers la SOCIETE et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.



# TITRE IV

## Décisions collectives

### ARTICLE 23 - ASSEMBLEES GENERALE S

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

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé ; tout associé peut voter par correspondance, dans les conditions des articles R.214-128 à R.214- 130 du CMF.

Les assemblées se tiennent sous la présidence du représentant légal de la société de gestion. La réglementation concernant la désignation du bureau, la tenue de la feuille de présence, la rédaction et la signature des procès-verbaux est celle prévue aux articles R.214-132 à R.214-136 du CMF.

Les modalités de convocation sont celles figurant aux articles R.214-141 à R.214-143 du CMF.

Les associés sont réunis par la société de gestion en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. Ils peuvent être convoqués par la société de gestion en assemblée générale ordinaire, extraordinaire ou mixte, chaque fois que la société de gestion le juge utile ou qu'une disposition légale le nécessite.

L'assemblée générale ordinaire peut valablement délibérer si les associés détiennent au moins, sur première convocation, le quart du capital social.

L'assemblée générale extraordinaire peut valablement délibérer si les associés détiennent au moins, sur première convocation, la moitié du capital social.

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

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

Des projets de résolutions peuvent être proposés lors des assemblées générales par des associés représentant au moins la fraction du capital déterminée dans les conditions de l'article R.214-138-II du CMF.

Les demandes d'inscription des projets de résolutions présentées dans ces conditions doivent être adressées au siège de la SOCIETE par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception dans un délai de vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

### ARTICLE 24-CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Conformément à l'article L.214-107 du CMF, la société de gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler à formuler une décision collective par vote écrit. Toutefois, comme il est précisé à l'article précédent, les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en assemblée générale réunie annuellement.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre, tous renseignements et explications, ainsi que le texte des résolutions qu'elle propose.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'envoi de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard sera considéré comme n'ayant pas pris part au vote.

La société de gestion rédige avec un délégué du conseil de surveillance le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les consultations de vote. Les conditions de *quorum* et de majorité sont celles définies par le CMF pour les assemblées générales.

## TITRE V

### Contrôle

#### ARTICLE 25-COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes.

Ils sont nommés pour six exercices et leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Ils doivent être choisis sur la liste prévue à l'article L.822-1 du code de commerce et sont soumis aux mêmes incompatibilités que celles mentionnées par cette loi.

Ils exercent leur contrôle dans les conditions prévues à l'article L214-110 CMF.

#### ARTICLE 26-CONTROLE DES ASSOCIES

Tout associé, en dehors des documents qui accompagnent obligatoirement la convocation aux assemblées, peut, en vertu des dispositions de l'article R214-150 du code monétaire et financier, à toute époque, assisté ou non d'une personne de son choix, prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société ainsi que, le cas échéant, rémunérations de surveillance.

#### ARTICLE 27-ANNULE.

## TITRE VI

### Inventaire - Affectation et répartition des bénéfices

#### ARTICLE 28 ANNEE SOCIALE

L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

#### ARTICLE 29-COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également l'état du patrimoine, l'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat et l'annexe, elle établit un rapport écrit sur la situation de la société et sur son activité au cours de l'exercice écoulé.

Même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfices, il est constitué des provisions et procédé éventuellement aux amortissements nécessaires pour que le bilan soit sincère.

Les primes d'émission peuvent être affectées à l'amortissement total ou partiel des charges à répartir sur plusieurs exercices.

La société de gestion est tenue d'appliquer le plan comptable général et le plan spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier.

#### ARTICLE 30-REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

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 des 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.

## ARTICLE 31-PLUS VALUES IMMOBILIERES SURCESSIONS D'ACTIFS

En cas de cession d'immeubles par la SOCIETE dégageant une plus-value, seuls les associés personnes physiques ou sociétés assujettis à l'impôt sur les plus-values des particuliers sont redevables du paiement de l'impôt lors de la cession. Cet impôt est calculé et liquidé conformément aux dispositions des articles 150 U à 150 VH du Code Général des impôts.

Or, cet impôt n'étant pas dû par tous les associés, son paiement par prélèvement sur le prix de vente de l'actif ne prend pas en compte le régime d'imposition différent auquel peuvent être soumis certains associés.

Par suite, afin de respecter le principe d'égalité entre les associés, la société de gestion calcule un impôt théorique qui serait versé par le notaire pour le compte de la SCPI si tous les associés étaient assujettis au régime fiscal des plus-values des particuliers.

Pour les associés assujettis au paiement de l'impôt sur les plus-values selon un régime différent de celui défini aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des impôts, le montant de cet impôt théorique est ensuite redistribué pour un montant égal, par part, à chaque associé concerné, en fonction du nombre de parts détenues au jour de la vente du bien.

Ce paiement interviendra :

- annuellement avec le versement du quatrième acompte sur dividende versé lors de l'année suivant celle de cession de l'immeuble avec constatation de la plus-value,
- ou en sus du versement du prix de vente de ces parts si la cession est régularisée avant la date de paiement définie à l'alinéa ci-dessus.

Pour les associés assujettis au paiement d'un impôt sur les plus-values immobilières sur cession d'actifs à un taux supérieur à celui applicable aux associés assujettis à l'impôt sur les plus-values des particuliers, la société de gestion prélèvera la quote-part complémentaire d'impôt leur incombant par imputation sur le prochain acompte sur dividende ou, s'il y a lieu, sur le prix de vente des parts leur revenant.

## TITRE VII Dissolution - Liquidation

### ARTICLE 32

Un an au moins avant la date d'expiration de la SOCIETE, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 23 pour les assemblées extraordinaires pour décider si la SOCIETE doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part.

Si l'assemblée générale prend une résolution décidant la dissolution de la SOCIETE, la liquidation est faite par la société de gestion à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne la liquidation.

Le ou les liquidateurs sont investis des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible dans le cadre des dispositions légales.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus du ou des liquidateurs et la décharge de leurs mandats et pour constater la clôture de la liquidation.

### ARTICLE 33-CONTESTATIONS

Toutes les contestations entre les associés relatives aux affaires sociales, pendant la durée de la société ou de sa liquidation, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, en cas de contestation, tout associé est tenu de faire élection de domicile attributif dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations ou significations sont régulièrement faites au domicile élu sans avoir égard au domicile réel.

A défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations sont valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.

Statuts mis à jour, le 12 Février 2018

La Société de Gestion PERIAL ASSET MANAGEMENT  
Eric COSSERAT, Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eric COSSERAT', with a horizontal line underneath the name.

