

Notice d'information

Cette notice est présentée à titre d'information et reprend les caractéristiques principales de la SCI PERIAL Euro Carbone. Tout investissement nécessite à minima la prise de connaissance préalable des statuts de la Société et du Pacte d'Associés.

Informations générales

La Société est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) sous forme d'une Société Civile Immobilière à Capital Variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, par les dispositions du Livre II, Titre Ier, Chapitre IV, Section 2, par l'article L214-24 III du Code Monétaire et Financier définissant les « Autres FIA »

Dénomination de la Société : « PERIAL EURO CARBONE »

Siège social de la Société : 34 rue Guersant, 75017 Paris

Durée de vie de la Société : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

Date de création : 14 août 2020

Capital variable : le capital social de la Société est variable. A ce titre, il est susceptible d'accroissement à l'occasion de tout apport réalisé par les associés ou résultant de l'admission de nouveaux associés, et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, ou en cas d'exclusion conformément aux dispositions des Statuts de la Société

Capital maximum statutaire : le montant du capital maximum autorisé est fixé à la somme de 750 000 000,00 d'euros

Exercice social : l'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année. La date de clôture du premier exercice est le 31 décembre 2020.

Nature des parts : au nominatif

Décimalisation des parts : les parts de la Société sont décimalisées au 1/1000^{ème}.

Régime fiscal : la Société n'est pas soumise au régime de l'impôt sur les sociétés, les associés étant imposés sur la quote-part des résultats de la Société leur revenant..

Durée de placement recommandée : minimum 8 ans.

Responsabilité des associés : dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède. Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Acteurs

Société de gestion	PERIAL Asset Management
Dépositaire	CACEIS Banque
Centralisateur des ordres de souscription et retrait	PERIAL Asset Management
Commissaire aux comptes	KPMG
Déléataire chargé de la gestion comptable et de la valorisation	DENJEAN
Expert Immobilier	CBRE

Objet

La Société a pour objet la constitution et la gestion, directe ou indirecte, d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé, de parts ou actions de sociétés à vocation immobilières, cotées ou non cotées, d'immeubles et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, tel que plus amplement défini aux statuts de la Société.

Stratégies d'investissement et de gestion prenant en compte les enjeux ESG

Les stratégies d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de ce fonds intègrent une approche ESG impliquant une analyse annuelle de chaque actif selon une liste non exhaustive de critères énoncés dans les Statuts, basée sur trois thématiques (environnementale, sociale/sociétale et gouvernance).

L'approche ESG, dont l'application est plus amplement définie par les statuts de la Société, vise principalement à réduire les émissions directes ou indirectes de gaz à effet de serre des actifs immobiliers qui composent le fonds.

Le bilan carbone annuel sera réalisé selon le *GHG Protocol* à l'échelle du fonds et en priorité sur les scopes 1 et 2. A l'issue de ce bilan, les émissions constatées seront compensées en participant financièrement à des projets respectant des critères définis par la Société de gestion.

SCOPE 1

Emissions directes de gaz à effet de serre

Le scope 1 regroupe : « Les émissions directes provenant des installations fixes ou mobiles situées à l'intérieur du périmètre organisationnel, c'est-à-dire émissions provenant des sources détenues ou contrôlées par l'organisme comme par exemple : combustion des sources fixes et mobiles, procédés industriels hors combustion, émissions des ruminants, biogaz des centres d'enfouissements techniques, fuites de fluides frigorigènes, fertilisation azotée, biomasses... » *

SCOPE 2

Emissions indirectes de gaz à effet de serre

Le scope 2 regroupe : « Les émissions indirectes associées à la production d'électricité, de chaleur ou de vapeur importée pour les activités de l'organisation » *

* Définitions de l'ADEME (Agence de l'environnement et de la Maîtrise de l'Énergie).

Gouvernance

- La Société est gérée et administrée par PERIAL ASSET MANAGEMENT (PAM), laquelle est investie, conformément à la loi, à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs attribués par la loi et les statuts aux assemblées d'Associés. Nonobstant les dispositions statutaires, des limitations sont introduites aux pouvoirs du Gérant, qui ne peut investir que dans le cadre de la stratégie telle que celle-ci est définie à l'Article 2 du Pacte d'associés.
- Un Comité Stratégique est constitué de trois (3) membres au moins et de onze (11) membres au plus, choisis parmi les Associés et nommés par les Associés. La société de gestion est membre de droit du Comité Stratégique.

Le Comité Stratégique est notamment informé par le Gérant du suivi des règles de gestion suivantes :

- o Investissements et cessions effectuées,
- o Actifs sélectionnés en vue de leur acquisition par la Société,
- o Financements mis en place et en cours de négociation
- o Etat locatif du portefeuille (TOF, TOP, principales relocations, négociations et départs),
- o Performances financières du fonds,
- o Présentation des actions principales menées afin de réduire l'empreinte carbone du portefeuille,
- o Allocation du portefeuille dans le cadre de la stratégie de la Société définie à l'Article 2 du présent Pacte,

- Respect des ratios de dispersion,
- Respect des règles de valorisation des actifs,
- Collecte,
- Modification de l'allocation cible définie au Pacte.

En tout état de cause, il est rappelé que le Comité Stratégique n'a qu'un avis consultatif et que la décision finale d'investissement sera prise par la Société de Gestion dans le cadre de son Comité d'Investissement.

Politique d'investissement

L'allocation cible du portefeuille est constitué dans le respect des principes généraux ci-dessous.

Principes généraux

- Les actifs détenus par la Société devront être répartis de la manière suivante, à l'issue d'un délai de 3 ans suivant la constitution de la Société :
 - Poche immobilière directe et indirecte : entre 80 % et 95 % de l'actif net
 - Poche de liquidités : entre 5 % et 20 % de l'actif net
 - Poche immobilière indirecte cotée : entre 0 % et 5 % de l'actif net
- La Société doit être en conformité avec les règles de dispersion ci-après :
 - Un locataire ne peut pas représenter plus de 15 % des flux locatifs de la Société,
 - Un actif ne peut pas représenter plus de 20 % de l'actif de la Société,
 - Limitation en typologie : les actifs autres que les bureaux ne pourront représenter plus de 10 % des actifs de la Société (la Société pourra ainsi acquérir des immeubles de bureaux ayant des commerces en pieds d'immeuble).

Ces ratios de dispersion sont appréciés à l'occasion du calcul de chaque valeur liquidative à partir de la troisième année de vie de la Société. A compter de cette date, en cas de dépassement de l'un des seuils ci-dessus, le Gérant, ayant constaté l'anomalie dispose d'un délai de neuf (9) mois, à compter de la production de la valeur liquidative, pour convoquer le Comité Stratégique.

Règles de valorisation

- Les actifs immobilisés sont évalués à leur valeur de marché selon les règles de valorisation suivantes :

NATURE DES ACTIFS	RÈGLES DE VALORISATION
Parts de SCPI à capital variable	Dernière valeur de retrait connue
Parts de SCPI à capital fixe	95 % de la moyenne des 4 derniers prix d'exécution
Parts de SCPI en usufruit	Valeur nette comptable (prix d'acquisition amorti sur la durée de l'usufruit)
Parts de SCPI en Nue-Propriété	Dernière valeur de retrait
Parts d'OPCI-OPPCI	Dernière valeur liquidative connue
Parts de SCI, SAS	Dernier ANR connu (fréquence annuelle minimum)
Immeubles détenus en direct	Valeur de marché hors droits déterminée par la société de gestion avec l'appui d'un évaluateur immobilier indépendant
Parts de sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC)	Dernier cours de clôture
Valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé	Dernier cours de clôture au jour de l'évaluation
Parts ou actions d'OPCVM/FIA	Dernière Valeur Liquidative connue au jour de l'évaluation
Opérations portant sur des instruments financiers à terme, ferme ou conditionnels	Valeur de marché au cours de compensation ou dernier cours
Emprunts	Valeur contractuelle (capital restant dû augmenté des intérêts courus et des coûts d'un remboursement anticipé)

- Les actifs circulants (disponibilités et créances d'exploitation et diverses) sont valorisés à leur valeur nette comptable auxquels sont ajoutés les produits à recevoir.
- Les dettes d'exploitation et les dettes diverses sont valorisées à leur valeur nette comptable.

Commissions et frais

	Part F / Fondateurs	Part I / Institutionnel	Part A / Assureurs
Droit d'entrée acquis à la SCI (Assiette : valeur liquidative)	3 % maximum de l'engagement maximum		
Droit d'entrée non acquis à la SCI	Néant		
Commission de rachat acquise à la SCI	Néant		
Commission de rachat non acquise à la SCI	Néant		
Commission de gestion	1.5 % HT maximum de la valeur de l'actif brut		
Commission d'acquisition	1.5 % HT maximum de la valeur d'acquisition Hors Droits		
Commission de cession	2 % HT maximum de la valeur de cession Hors Droits		

Risques

En souscrivant des parts de SCI, l'investisseur s'expose aux principaux risques suivants :

- **Risque de perte en capital** : la Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au prix de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Tout investisseur potentiel doit être conscient que les investissements sont soumis aux fluctuations normales des marchés et aux autres risques inhérents à tout investissement en valeurs mobilières. Les investissements sont également soumis aux fluctuations particulières de leurs sous-jacents immobiliers.
- **Risque d'endettement** : la Société aura recours à des emprunts à la limite de 40% de la valeur des actifs qu'elle détient. Le remboursement du capital, en cas de liquidation, sera ainsi subordonné au remboursement préalable des emprunts. La Société comporte également un risque lié au refinancement de ses actifs à l'échéance des prêts.
- **Risque lié à la gestion discrétionnaire** : résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants.
- **Risque immobilier** : une baisse de la valeur des actifs immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des parts.
- **Risque de marché** : les revenus potentiels des actifs immobiliers ainsi que leur valeur et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.
- **Risque de liquidité** : la liquidité des parts de fonds immobiliers ou des actifs immobiliers détenus par la Société n'est pas garantie. Les sous-jacents détenus par la Société sont considérés comme peu liquides.

Reporting

Il prend la forme d'un courrier électronique communiqué à chaque Associé à fréquence trimestrielle et précise notamment :

- la dernière valeur liquidative, le dernier prix d'émission et son évolution depuis le début de l'exercice,
- le détail de la composition du portefeuille par poche.

Conditions de souscription

Catégorie d'investisseur : seuls les investisseurs répondant aux conditions suivantes pourront être associés de la Société :

- les investisseurs répondant à la définition des investisseurs professionnels au sens de la directive 2014/65/UE mentionnés à l'article L.533-16 du code monétaire et financier, ainsi qu'aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dont ils relèvent, les « Investisseurs Professionnels » qui souscrivent pour compte propre et
- les entreprises et compagnies d'assurance au sens de l'article D. 533-11 1.d) du Code monétaire et financier en vue de leur référencement directement comme unité de comptes dans les contrats d'assurances vie ou indirectement via un intermédiaire intégralement détenu en Unité de Comptes dans les contrats d'assurances vie répondant la définition de client professionnel au sens de l'article D. 533-11 du Code monétaire et financier (les « Assureurs »).

Ordre de souscription (à cours inconnu) : les demandes de souscription (à cours inconnu), formalisées sous forme de bulletins de souscription datés et signés par les souscripteurs (le(s) « Bulletin(s) de Souscription »), sont centralisées par la société de gestion en sa qualité de gérant et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (telle que définie ci-après).

Les Bulletins de Souscription sont reçus par la société de gestion en sa qualité de gérant au plus tard 48 heures avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « Date de Centralisation des Souscriptions »). Dans l'hypothèse où il s'agit d'un jour férié, le Bulletin de Souscription devra être reçu le premier jour ouvré précédent. Les Bulletins de souscriptions doivent être adressés au plus tard à 17 heures pour être pris en compte.

Le Bulletin de Souscription doit comporter le montant souscrit. Le nombre exact de parts souscrit sera déterminé en divisant le montant souscrit par la valeur de souscription après calcul de la Valeur Liquidative.

Tout Bulletin de Souscription reçu conformément au c) ci-dessus, donnera lieu à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, au calcul d'une valeur de souscription par part, sur la base d'une situation arrêtée à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Prix d'émission des parts : le prix d'émission des parts est fixé par la gérance sur la base de la valeur liquidative de la part, majorée d'un droit d'entrée, acquis à la Société, de 3% maximum Il sera égal au montant le plus élevé entre (i) la valeur nominale de la part et (ii) la Valeur Liquidative.

Diffusion de la valeur de souscription : la gérance communiquera à tout souscripteur, et ce par tous moyens, la valeur de souscription par part, ainsi que le nombre de parts (décimalisées au millième) souscrit. Un droit d'entrée acquis à la Société sera prélevé à chaque souscription, ce qui permettra de déterminer le prix de souscription (le « Prix de Souscription »).

Agrément de la gérance : toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société doit être soumise à l'agrément préalable de la gérance. Le souscripteur agréé devra, au préalable, adhérer au pacte d'associés de la Société. L'émission du Bulletin de Souscription vaut demande d'agrément. En cas de refus d'agrément, la gérance doit notifier sa décision de refus au souscripteur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quinze (15) jours ouvrés de la réception du Bulletin de Souscription. La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque. A défaut de notification par la gérance de sa décision dans le délai susvisé, le souscripteur est réputé avoir été agréé, le défaut de réponse de la gérance valant agrément tacite de la souscription projetée.

Prise d'effet des souscriptions : les parts sociales nouvelles seront assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la prise d'effet de leur souscription, c'est-à-dire à compter de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, et à condition que celle-ci ait été agréée par la gérance. Toute souscription, telle qu'elle résulte de l'envoi d'un Bulletin de Souscription, reçue conformément au *paragraphe Ordre de Souscription*) ci-dessus, donnera lieu, sous réserve de son agrément, à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative au calcul d'une valeur de souscription par part, sur la base d'une situation arrêtée ce même jour, si ce jour est férié, le premier jour ouvré suivant. Le gérant peut suspendre temporairement l'émission de parts nouvelles pendant les formalités de fixation et de publication de la Valeur Liquidative de la part et dès lors que les circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des associés le commande.

Suspension des souscriptions : La gérance pourra suspendre temporairement toute souscription dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des associés le commande. En cas de suspension des souscriptions, l'établissement et la publication des valeurs liquidatives continueront d'être assurés sans que cela ne remette en cause la suspension. Par ailleurs, les demandes de souscription intervenues lors de la suspension seront considérées comme nulles et non avenues.

Conditions de cession, retrait et exclusion d'associés

Conditions de cession de parts :

Toute mutation de part sociale doit être constatée par écrit. Toute mutation est rendue opposable à la Société par l'inscription du transfert sur le registre des associés tenu par la Société. Ce registre est constitué par la réunion dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts. Chaque feuillet contient les mentions prévues à l'article 51 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et, en outre, après publicité au registre du commerce et des sociétés

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés d'une même catégorie. Les cessions de parts entre associés appartenant à des catégories différentes sont interdites.

Les parts de la Société ne peuvent être cédées qu'au profit des souscripteurs éligibles visés à l'article 6 des Statuts de la Société.

Les parts ne peuvent être cédées à tout tiers qu'avec l'autorisation préalable de la gérance conformément à la procédure définie par les Statuts de la Société.

Conditions de retrait : l'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant au gérant un ordre de retrait de parts indiquant sa raison sociale, l'adresse de son siège social, et le nom de son représentant légal, en précisant obligatoirement le nombre de parts sur lequel porte la demande de retrait.

Modalités d'exclusion : l'exclusion d'un associé pourra être prononcée en cas de dissolution, redressement ou liquidation judiciaire d'un associé ou autre cas prévus par les Statuts de la Société. Cette exclusion est mise en œuvre par la gérance sur la base de la décision prise en Assemblée Générale Extraordinaire.

Informations commerciales : les demandes d'informations et les documents relatifs à la Société peuvent être consultés et téléchargés à partir du site www.perial.com (espace réservé aux investisseurs professionnels) ou être obtenus en s'adressant directement à la société de gestion : PERIAL Asset Management – 34 rue Guersant, 75017 PARIS ; email : infos@perial.com ; téléphone : 01 56 43 11 11

Les demandes de souscriptions et de retraits relatives à la Société sont centralisées auprès de la société de gestion : PERIAL – 34 rue Guersant, 75017 PARIS.