

## NOTE D'INFORMATION

### INTRODUCTION

#### Préambule

Les associés de la société LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE seront appelés à voter sur la transformation ou non de LA SOCIETE en OPCI, au plus tard dans les 5 ans de l'homologation du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, soit le 15 mai 2012, dans les conditions définies par la réglementation et les statuts de la Société. Si la transformation est votée, les associés opteront pour l'une ou l'autre des formes de l'OPCI.

L'OPCI est régi par l'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005, la loi de finances rectificative pour 2005 n°2005-1720 du 30 décembre 2005, l'article 66 de la loi n°2006-1770 du 30-déc-2006, l'article 140 loi n°2006-1771 du 30-déc-2006 et le décret n°2006-1542 du 6 décembre 2006.

L'OPCI prend la forme d'un fonds de placement immobilier (FPI) ou d'une société de capitaux à prépondérance immobilière (SPPICAV). L'OPCI est investi à concurrence minimale de 60% et maximale de 90% de la valeur totale de ses actifs en immobilier. Il dispose d'une réserve de liquidités au moins égale à 10% de la valeur totale de ses actifs qui sert à rembourser les associés ou actionnaires demandant leur retrait. Le solde, soit 30% au plus de la valeur de ses actifs, pourrait être investi en valeurs mobilières, essentiellement parts d'OPCVM, instruments financiers. Le décret du 6 décembre 2006 sus-visé définit des règles précises de mutualisation du risque en terme de valeur de chaque actif et d'endettement.

Un porteur de part d'OPCI est imposé sur le résultat et les plus values distribués, selon la fiscalité immobilière pour un FPI et la fiscalité mobilière pour une SPPICAV.

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

Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers et son instruction d'application ont notamment défini les règles de liquidité, de fonctionnement et de gouvernance de l'OPCI ainsi que l'expertise immobilière des OPCI. Le Conseil National de la Comptabilité a rédigé le plan comptable des OPCI. Le dispositif est ainsi complet.

#### Caractéristiques et objectifs

La Société est une SCPI de rendement destinée à la constitution d'un patrimoine immobilier de bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts et locaux industriels, situés en France métropolitaine, et dans les différents pays de la Communauté Economique Européenne.

Son objectif est la distribution d'un dividende net se situant entre 5 et 6 %, par rapport au prix de la part donné, en vigueur à la date de souscription, celui-ci pouvant évoluer en fonction des caractéristiques des immeubles et de l'évolution de la conjoncture immobilière. Cet objectif ne constitue pas une garantie de la part de la société de gestion.

Dans cette optique, la société de gestion procédera à des acquisitions permettant également de répondre à un impératif de répartition des risques locatifs en fonction de la taille de la SCPI.

La Société évoluera par augmentations successives de capital dans le respect du principe de la mutualisation du risque.

Le montant et la durée des augmentations de capital sont déterminés en fonction de la capacité d'investissement de la Société dans un marché des investissements immobiliers très concurrentiel et dont les rendements sont orientés à la baisse. Cette stratégie a pour objet de placer les fonds collectés en tenant compte, d'une part, de l'ampleur des capitaux à investir et de la rareté des opportunités d'investissement ainsi que, d'autre part, des délais d'acquisition des immeubles.

#### Fondateurs

##### *Les fondateurs sont :*

- La société PERIAL ASSET MANAGEMENT (anciennement dénommée « COFRAG » : 253 parts, la société CODIM : 368 parts, la société PERIAL (anciennement dénommée « GPD » : 33 parts, la société AVIP : 213 parts, la société COGETOM : 213 parts,
- et diverses autres personnes physiques et morales : 350 parts.

La société PERIAL ASSET MANAGEMENT a été constituée le 28 juillet 1966 par Guy COSSERAT pour créer les sociétés de placement immobilier LA PARTICIPATION FONCIERE 1 (le 15 décembre 1966) puis, LA PARTICIPATION FONCIERE 2 (le 8 septembre 1969).

Ces deux SCPI représentent une valeur de réalisation au 31 décembre 2006 de 457 millions d'euros environ, avec un patrimoine géré d'environ 361 000 m<sup>2</sup>.

La certification, sous la nouvelle norme ISO 9001, a été obtenue par PERIAL ASSET MANAGEMENT, le 5 février 2004 (n°QUAL/2001/15764a), et renouvelée sous les références AFAQ n°QUAL/200115764b le 28/03/07.

### **Capital initial :**

Le capital initial a été fixé à 763 007 euros divisé en 1430 parts de 533,57 € chacune.

Ces parts ont été souscrites par les fondateurs dans le cadre d'un placement privé, et libérées antérieurement au 6 novembre 1998 au prix de 716,51 € la part, dont 533,57 € au titre du nominal et 182,94 € au titre de la prime d'émission.

La société de gestion est autorisée à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois pour le porter à un montant maximum de 300 millions d'euros, et tous pouvoirs lui sont donnés pour déterminer le montant et les modalités des augmentations de capital.

Cependant, conformément à la réglementation en vigueur, il ne pourra être procédé à une augmentation de capital que :

- si les trois quarts, au moins, de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation, ont été investis.
- si ont été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

### **Responsabilité des associés :**

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

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

Les associés de la Société réunis en assemblée générale extraordinaire le 23 juin 2004 ont décidé la modification de l'article 11 des statuts de la Société. Désormais, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

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

### **Parts sociales**

Le capital social est divisé en parts sociales de 650 € de valeur nominale.

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

Les droits des associés résultent de leur inscription sur les registres de la Société.

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

### **Modalités de calcul du prix de souscription de la part**

Le prix de souscription d'une part comprend :

- la valeur nominale de la part, soit 650 €
- une prime d'émission destinée à l'amortissement :
  - des frais de constitution,
  - du coût de l'augmentation de capital, en ce compris la commission de souscription statutaire,
  - des frais et droits, le cas échéant de la TVA, grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier,
  - des frais de la première expertise des immeubles entrant dans le patrimoine de la Société.

Lors des augmentations de capital qui seraient ouvertes par la suite, le prix de souscription de la part sera fixé par la société de gestion dans les conditions légales en vigueur en tenant compte :

- des revenus distribués,
- de l'état du marché secondaire des parts,
- de la valeur de réalisation de la Société, c'est-à-dire de l'actif net de la Société prenant en compte la valeur vénale du patrimoine, telle qu'elle résulte de son expertise par l'Expert immobilier accepté,
- de la valeur de reconstitution de la Société, c'est-à-dire de la valeur de réalisation de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais et droits qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la Société.

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

Ces règles de détermination du prix de souscription de la part ne pourront être modifiées que par de nouvelles dispositions légales.

### **Modalités de souscription et de versement**

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

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

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

#### **Modalités de versement**

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées du nominal et de la prime d'émission, conformément aux dispositions de l'article 422-25 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

Les souscriptions et les versements sont reçus au Siège Social de la Société, 9, rue Jadin à Paris 17<sup>ème</sup>, par tout moyen de paiement libellé à l'ordre de La Participation Foncière Opportunité.

#### **Minimum de souscription**

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

### **Conditions de souscription**

A la clôture de la 12<sup>ème</sup> tranche d'augmentation de capital, le 10 août 2007, le capital était de 172 946 150 €

La société de gestion procède à une 13<sup>ème</sup> augmentation de capital aux conditions suivantes :

- Montant nominal : 17 420 000 €

La collecte de capitaux s'effectuera dans les limites suivantes :

3 000 parts au mois d'octobre 2007  
6 000 parts au mois de novembre 2007  
11 000 parts au mois de décembre 2007  
3 000 parts au mois de janvier 2008  
3 800 parts au mois février 2008

Toute souscription effectuée en dépassement du quota mensuel pourra, en fonction des acquisitions réalisées, être reportée au titre du mois suivant, au cours duquel elle sera obligatoirement enregistrée. L'encaissement du prix de souscription sera reporté dans les mêmes conditions.

Le capital sera porté de 172 946 150 € à un montant, hors prime d'émission, de 190 366 150 €, soit une émission de 26 800 parts nouvelles.

Le prix de souscription d'une part s'élève à 940,00 € se décomposant comme suit :

|                  |          |
|------------------|----------|
| Valeur nominale  | 650,00 € |
| Prime d'émission | 290,00 € |
|                  | <hr/>    |
|                  | 940,00 € |

En incluant la prime d'émission, la collecte globale s'élèvera donc à 25 192 000 €

- Date d'ouverture de la souscription : 15 octobre 2007
- Date de clôture de la souscription : 29 février 2008 avec faculté de clôture anticipée, sans préavis, si le montant de 25 192 000 € prime d'émission incluse, est collecté.
- Faculté de prorogation si l'émission n'est pas entièrement souscrite à la date de clôture.
- Paiement de la souscription : le paiement s'effectuera au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission.
- Jouissance des parts : l'entrée en jouissance des parts est fixée au 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant la date d'enregistrement de la souscription avec le paiement de la souscription.

Ces informations sont communiquées au public dans chaque Bulletin trimestriel d'information et sont mentionnées sur le bulletin de souscription. Elles ont fait l'objet d'une Notice publiée au BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires) le 8 octobre 2007. Toute modification de ces conditions fera l'objet de la publication d'une nouvelle Notice au BALO, ainsi que d'une actualisation de la présente note d'information.

## **CHAPITRE II MODALITES DE SORTIE**

### **Dispositions générales**

- La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.
- 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.  
En cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession à un conjoint, un ascendant ou descendant, l'agrément de la société de gestion n'est pas requis.
- L'acompte sur dividende du trimestre en cours reste attaché aux parts transférées, le cédant perd son droit à cet acompte dès l'inscription de la mutation sur le registre des associés et l'acquéreur perçoit la totalité du dividende du trimestre.
- Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5% à compter du 1/1/2006 appliqué sur le prix revenant au vendeur.
- 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.
- 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. La société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement 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.

### **Cessions des parts**

Les parts peuvent être cédées soit par l'intermédiaire de la société de gestion, soit directement de gré à gré.

### **Cession avec l'intervention de la société de gestion**

**1) En période d'augmentation de capital**, un associé désirant céder ses parts doit remplir et signer un formulaire d'ordre de vente, qui lui est adressé sur simple demande par la société de gestion. Le formulaire d'ordre de vente est adressé à la société de gestion par tout moyen permettant au donneur d'ordre d'obtenir un accusé de réception.

Cet ordre de vente est enregistré sur le registre prévu à l'article L 214-59 du Code monétaire et financier.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-63 du Code monétaire et financier, si le prix de vente fixé par l'associé désirant céder des parts est inférieur ou égal au prix de souscription, la création de parts nouvelles est interrompue jusqu'à cession des parts à vendre.

La cession des parts intervient sur le marché secondaire dès la confrontation avec une nouvelle souscription. Les parts sont alors acquises par le souscripteur. Le vendeur reçoit dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue, le prix net lui revenant c'est à dire le prix de souscription sous déduction de la commission de cession et des droits de mutation.

|  |          |
|--|----------|
| ▪ Prix de souscription   | 940,00 € |
| ▪ Commission de cession TTC  | 86,12 €  |
|  | 853,88 € |
| ▪ Droits d'enregistrement de 5% calculés sur le net revenant au cédant | 40,66 €  |
| ▪ Prix net revenant au cédant  | 813,22 € |

**2) Hors période d'augmentation de capital**, les modalités de sortie sur le marché secondaire sont régies par le dispositif décrit ci-dessous. L'inscription des ordres se fait à la réception des pièces nécessaires :

#### 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 ».

#### Ordres d'achat

- un formulaire d'ordre d'achat complété et signé, indiquant le prix maximum d'achat, frais et droits compris,
- le paiement du prix correspondant : virement, prélèvement, ou chèque à l'ordre de « Sté 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

#### **Registre des ordres**

##### Inscription des ordres

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

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.

#### **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 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 LA PARTICIPATION FONCIERE et/ou sur son serveur vocal.

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

Le prix d'exécution ainsi que les quantités échangées sont rendus publics par tout moyen approprié (téléphone numéro azur, Internet) le jour de l'établissement du prix.

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

#### **Mode de transmission des ordres**

Ordres de vente - Les formulaires d'ordre de vente (ou leur modificatif) sont adressés à la société de gestion, PERIAL ASSET MANAGEMENT, ou à tout intermédiaire autorisé, par tout moyen permettant au donneur d'ordre d'obtenir un accusé de réception (lettre, télécopie, internet).

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

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

#### **Blocage du marché des parts**

Si la société de gestion, PERIAL ASSET MANAGEMENT, constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, 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.

#### **Cession sans l'intervention de la société de gestion**

Toute transaction effectuée directement entre associés et acquéreurs, après formalités d'agrément le cas échéant, est réputée réalisée sans l'intervention de la société de gestion.

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

La transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, après versement à la société de gestion des frais de dossier forfaitaires de 76 € TVA en sus, (actuellement 90,90 €TTC) et sur présentation :

- d'un acte ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénoms, date et lieu de naissance, et 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.

## CHAPITRE III FRAIS

La société de gestion est rémunérée forfaitairement par trois types de commission :

- commission de souscription (due à l'acquisition de parts nouvelles lors d'une augmentation de capital) de 7,66 % HT maximum, TVA en sus au taux en vigueur (actuellement 9,16 % TTC), du prix de souscription des parts, lors des augmentations de capital (nominal plus prime d'émission), à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution, de l'extension du patrimoine immobilier de la Société et de la prospection des capitaux,
- commission de gestion des biens sociaux, de 10 % HT, TVA en sus au taux en vigueur (actuellement 11,96 % 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 et de l'ASPIM ;
  - la contribution versée à l'Autorité des Marchés Financiers ;
  - les frais du commissaire aux comptes ;
  - les frais de création, d'impression et d'envoi des documents d'information.
- Commission de cession de parts (due en cas de cession de parts déjà créées sur le marché secondaire)
    - de 7,66 % HT maximum, TVA en sus au taux en vigueur (actuellement 9,16 % TTC), de la somme versée par l'acquéreur, si la cession s'opère par l'intervention de la société de gestion ; cette rémunération englobe la recherche d'acquéreurs et les frais de dossier (droits d'enregistrement non compris),
    - de 76 € TVA en sus au taux en vigueur (actuellement 19,60 % soit 90,90 €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.

## CHAPITRE IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### Régime des assemblées générales

Les assemblées générales représentent l'ensemble des associés et chacun dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital. Les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an pour l'approbation des comptes, dans les six mois suivant la date de clôture de l'exercice.

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

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

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé, ou de voter par correspondance. En cas de démembrement de la propriété d'un ou plusieurs parts de la Société, l'usufruitier et le nu propriétaire désignent un mandataire commun dont ils notifieront l'identité à la société de gestion. A défaut de notification d'un représentant ou d'un mandataire commun à la société de gestion, cette dernière convoquera l'usufruitier pour le vote des résolutions à caractère ordinaire et, le nu propriétaire, pour le vote des résolutions à caractère extraordinaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés et ceux votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital social pour les décisions ordinaires, et au moins la moitié du capital social pour les décisions extraordinaires.

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

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

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

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

### 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 Société le montant des frais de recommandation, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

## **Informations**

Avec la convocation, la société de gestion indique l'ordre du jour et joint le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent. Des projets de résolution peuvent aussi être présentés par des associés, au moins vingt cinq jours avant la date de l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la condition qu'ils détiennent au moins la fraction du capital déterminé à l'article R 214-125 II du Code monétaire et financier.

## **Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices**

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 Code monétaire et financier, de répartir les acomptes trimestriels à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant. Ces acomptes sont versés dans les trente jours suivant le terme de chaque trimestre civil.

## **Provision pour gros travaux**

Une provision pour gros travaux égale à 0,35 % de la valeur comptable des immeubles du patrimoine est constituée chaque année à partir du troisième exercice social complet.

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

## **Conventions particulières**

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

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

## **Démarchage et publicité**

Le démarchage financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier 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 Code monétaire et financier : établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés pas ces derniers.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du Règlement de l'Autorité des Marchés Financiers qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

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

## **Régime fiscal des associés**

Les revenus ou plus-values réalisés par les SCPI sont directement imposables entre les mains des associés (article 8 C.G.I.). Ils font l'objet d'un document établi chaque année par la société de gestion et adressé en temps utile aux associés pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus.

### **1) Pour les associés « personnes physiques »**

#### **Revenus fonciers**

Le revenu imposable n'est pas le revenu distribué.

Le revenu imposable est calculé à partir des revenus bruts fonciers de l'année, avant dotation aux amortissements et aux provisions, sous déduction des charges autorisées. Ce revenu imposable est soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus et supporte, en outre, un prélèvement de 11 %, incluant le prélèvement social, la CSG, la CRDS et la contribution additionnelle de 0,3 % (loi n°2004-626 du 30.06.04) ; le régime de déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions, notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

#### **Produits financiers**

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

Les revenus provenant de ces placements sont soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus, mais, chaque associé (personne physique), selon sa situation fiscale, a la possibilité d'opter pour le prélèvement libératoire, actuellement de 27 %. L'option pour le prélèvement libératoire doit parvenir à la société de gestion avant le 28 février, elle est faite pour l'année entière.

#### **Plus-values**

##### **a) Plus-values réalisées par la SCPI**

**Plus-value sur ventes d'immeubles** : elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisition et d'un abattement de 15 % pour travaux ; à cette différence est ensuite appliqué un abattement de 10 % par année de détention, à compter de la sixième. La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire calculée au taux de 27 %.

Une plus value sur cession immobilière n'est pas imposable si elle est inférieure à 15 000 € Au delà de ce seuil, les plus-values sont imposables mais bénéficient d'un abattement de 1 000 €

En cas de plus-value sur vente d'immeuble, le montant de l'impôt est prélevé par le notaire sur le prix de vente de l'immeuble, puis recouvré auprès des associés qui en sont débiteurs. Pour ce faire, un prélèvement calculé au taux de l'impôt sur les plus values immobilières sera effectué sur le prix de vente. Ce prélèvement sera versé aux associés. Ce paiement interviendra par compensation avec le montant de l'impôt dû par les personnes physiques soumises à la fiscalité des revenus fonciers. Les associés qui doivent un impôt à un taux plus élevé paieront un complément qui sera prélevé sur leur prochain acompte sur dividende ou, le cas échéant, sur le prix de vente de leurs parts. Les associés non assujettis à cet impôt dans la catégorie des revenus fonciers perçoivent leur quote-part du prélèvement au prorata de leur participation dans le capital.

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

Si le montant annuel des cessions excède 20 000 € l'imposition sur les plus-values est de 27%. Si cette plus value bénéficie des dispositions de l'article 29 de la loi n°2005-1720 du 30 décembre 2005, elle est exonérée après huit années de détention des titres pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Pour chaque associé, le montant des plus-values englobe celles réalisées sur son portefeuille de valeurs mobilières et celles réalisées par la SCPI.

b) Plus-values sur cessions des parts réalisées par les associés

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

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

**Impôt de solidarité sur la fortune**

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

2) **Pour les 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.

**Modalités d'information des associés**

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

**CHAPITRE V  
ADMINISTRATION DIRECTION – CONTROLE - INFORMATION**

**La Société**

- Dénomination sociale : LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE
- Nationalité : française
- Siège social : 9, rue Jadin – 75017 PARIS -
- Forme juridique : SCPI – société civile de placement immobilier – régie par les articles 1832 et 1845 suivants du code civil, les articles L. 214-50 à L. 214-85, L. 231-8 à L. 231-21, L. 533-4 et L. 621-26.1 et R 214-116 à R 214-143 du Code monétaire et financier et par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous textes subséquents et par les statuts.
- Lieu de dépôt des statuts : statuts déposés au rang des minutes de Maître DECHIN, Notaire à Paris, le 2 décembre 1992, ainsi que leurs modifications successives.
- Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro D 385.208.905.
- Durée : la durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 23 avril 1992, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.
- Exercice social : l'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.
- Objet social : la société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- Capital initial : 763.007 €
- Capital statutaire : 300.000.000 €
- Capital effectif : 172 946 150 €

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

**Administration**

La gérance de LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE est assurée statutairement par la société PERIAL ASSET MANAGEMENT (anciennement dénommée « COFRAG »).

- Date de création : 16 novembre 1966
- Nationalité : française
- Siège Social : 9, rue Jadin – 75017 PARIS
- Forme juridique : société anonyme
- Objet social : gestion de sociétés civiles de placement immobilier
- Capital : 422 400 euros
- Registre du Commerce de Paris : B 775 696 446 – Code APE : 703D

**Répartition du capital**

- |  |         |
|--|---------|
| • Société PERIAL (anciennement dénommée « GPD ») | 99,90 % |
| • Diverses personnes physiques                   | 0,10 %  |

**Conseil d'administration**

- Monsieur Eric COSSERAT, Président
- Société PERIAL représentée par Monsieur Frédéric CROT
- Madame Emeline BOISSAVIT

**Direction**

Eric COSSERAT, Directeur Général

Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général Délégué.

## **Agrément de la Commission de l'Autorité des Marchés Financiers**

La Société PERIAL ASSET MANAGEMENT est agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000034 en date du 16 juillet 2007.

### **Conseil de surveillance**

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 premiers renouvellements se faisant par tirage au sort.

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 214-131 du Code monétaire et financier.

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

Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 20 juin 2007 est composé comme suit :

Monsieur VANHOUTTE, conseil en gestion de patrimoine, Président

Monsieur BARADA, conseil en gestion de patrimoine

Monsieur BARDIN, ingénieur agricole

Madame BODIN, gérante de SCI et d'une agence immobilière

Monsieur GENDRONNEAU, proviseur adjoint

Monsieur MALGRAS, Président et administrateur de sociétés

La société APOGGIATURE, société patrimoniale représentée par Monsieur POGGIO

la société AVIP, SA d'assurances sur la vie, représentée par Monsieur BOULVERT

la société SNRT, société patrimoniale représentée par Monsieur CHUPIN

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

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

### **Commissaires aux comptes**

Les commissaires aux comptes ont été nommés par les assemblées générales des 23 juin 2004 et 21 juin 2006.

Leur mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2009.

**Titulaire** : Monsieur Bruno MECHAIN, Expert comptable diplômé, 58, rue Saint Placide - 75006 PARIS

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

### **Expert immobilier**

Les immeubles du patrimoine de la Société 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 Société, constitue la valeur de réalisation de la Société.

La société ATIS REAL EXPERTISE, 32, rue Jacques Ibert à LEVALLOIS (92), Expert accepté par la Commission des Opérations de Bourse, devenue l'Autorité des Marchés Financiers, a été nommée pour une durée de quatre années, par l'assemblée générale du 20 juin 2007.

Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

### **Informations**

Monsieur Bruno ROUSSEAU, responsable des relations avec les associés, est chargé de l'information :

- téléphone : 01.56.43.11.11
- e-mail : [infos@perial.com](mailto:infos@perial.com)
- n° Azur : 0810 085 040

### **ASPIM**

La Société est membre de l'ASPIM (Association Professionnelle des Sociétés Civiles de Placement Immobilier) 18, rue de Vienne – 75008 Paris.

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

Par application des articles L.411-1 à L.44-2, L.414-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente Note d'Information le visa SCPI n°07-23 en date du 7 septembre 2007.

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.

Eric COSSERAT

Président, Directeur Général de PERIAL ASSET MANAGEMENT