



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Capital Social initial : 763 007 €

Capital statutaire ou maximum : 600 000 000 €

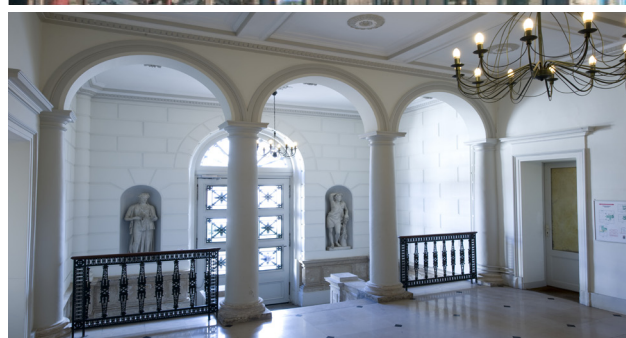
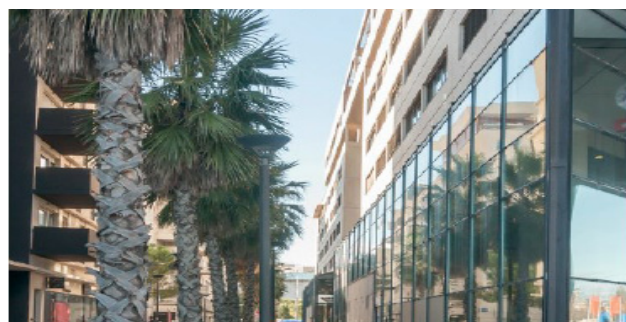
Siège Social : 9, rue Jadin – 75017 PARIS

Registre du Commerce des Sociétés : PARIS N° 385 208 905

Objet Social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Société de Gestion de Portefeuille : PERIAL Asset Management

9, rue Jadin – 75017 PARIS – Agrément AMF N° GP 07000034 des 16/07/07 et 22/07/14 - Visa SCPI n°15-23 du 18/08/2015



## Démembrement de propriété

### Usufruit temporaire

Ce dossier est à retourner à :

PERIAL Asset Management

Direction des partenariats

9, Rue Jadin 75017 Paris

Le dossier doit être complet pour que la souscription soit prise en compte



# Introduction

Lorsqu'il s'agit de démembrement temporaire de propriété, contrairement à la pleine propriété, vous n'avez pas nécessairement les deux parties en même temps pour pouvoir remplir un bulletin de souscription complet immédiatement. Dans ce cas là, vous transmettez à la société PERIAL Asset Management un mandat de recherche d'usufruit ou de nue-propriété selon le cas.

## 1. Le client (le mandant) complète et signe le mandat en indiquant :

- l'identité complète du souscripteur.
- la durée du démembrement et le montant à investir.

Il établit un chèque global de l'investissement à l'ordre de PFO(virement possible) ainsi qu'un chèque de 48 € à l'ordre de PERIAL Asset Management au titre de sa rémunération de mandataire.

Pour un achat à crédit, voir les conditions auprès de PERIAL Asset Management par rapport au délai d'obtention du prêt.

## 2. PERIAL Asset Management recherche la contrepartie

Selon la nature du mandat, nue-propriété ou usufruit, PERIAL Asset Management recherche la contrepartie qui accepte les mêmes conditions : durée, clé de répartition et montant de l'investissement.

La validité de la recherche est définie dans le paragraphe «Durée du mandat».

## 3. PERIAL Asset Management trouve la contrepartie

Dès que PERIAL Asset Management trouve la contrepartie, l'opération devient réalisable.

PERIAL Asset Management établit un bulletin de souscription qu'elle signe et sur lequel elle indique le nombre de parts, en fonction de l'investissement demandé et sur la base du prix de souscription en cours ; ensuite PERIAL Asset Management procède à la création des parts et informe l'associé de l'enregistrement de sa souscription en lui adressant une attestation de propriété.

# Clés de répartition du démembrement\*

	<b>5 ans</b>	<b>10 ans</b>
<b>Nue-propriété</b>	78,5 %	64,5 %
<b>Usufruit</b>	21,5 %	35,5 %

# Prix des parts\*

## PART EN PLEINE PROPRIETE :

Prix de souscription 932 €

## PART DEMEMBREE :

### Démembrement 5 ans

- nue-propriété	731,62 €
- usufruit	200.38 €

### Démembrement 10 ans

- nue-propriété	601,14 €
- usufruit	330,86 €

\* en vigueur au 01/10/2015. Veuillez vérifier avant la transmission d'un dossier leur validité auprès de PERIAL Asset Management.



# Comment compléter un mandat de démembrement ?

## ***Le mandat de démembrement se présente en deux exemplaires :***

- Les deux exemplaires sont à retourner à PERIAL Asset Management, dûment remplis, paraphés et signés, avec le règlement correspondant.
- Un exemplaire sera retourné au client après signature du mandataire (PERIAL Asset Management).

### **MANDANT**

Compléter :

- l'identité du mandant ou la dénomination sociale,
- l'adresse du mandant (pour les personnes morales, indiquer l'adresse du siège social),
- le numéro RCS s'il y a lieu,
- les date et lieu de naissance du mandant (pour les personnes morales, indiquer les date et lieu de naissance du représentant légal).

### **CO-MANDANT**

Compléter :

- l'identité du mandant ou la dénomination sociale,
- l'adresse du mandant (pour les personnes morales, indiquer l'adresse du siège social),
- le numéro RCS s'il y a lieu,
- les date et lieu de naissance du mandant (pour les personnes morales, indiquer les date et lieu de naissance du représentant légal).

### **MONTANT DE L'INVESTISSEMENT**

Indiquer le nombre de parts, calculer et inscrire le montant souscrit (minimum 30 parts). Indiquer la durée en cochant la case correspondante ainsi que les clés de répartition choisies.

### **REGLEMENT**

Le règlement correspondant au mandat, doit être joint impérativement : chèque à l'ordre de PFO ou avis d'opéré du virement effectué sur le compte de PFO :

BANQUE NEUFLIZE OBC, 3 Avenue Hoche, 75008 Paris

BIC (Iso Bank Identification Code International)

NSMBFRPPXXX

IBAN (International Bank Account Number)

FR76 3078 8009 0001 0261 5000 301

En cas de crédit, détailler les versements si nécessaire (au comptant et à crédit). La demande de prêt doit être adressée directement à l'organisme de crédit en même temps que le mandat de démembrement est transmis à PERIAL Asset Management qui ne pourra l'enregistrer qu'après accord du prêt et du versement des sommes correspondantes.

### **SIGNATURES**

Au recto : - paraphe du mandant et, s'il y a lieu, du co-mandant.

Au verso : - préciser le lieu, la date,  
- signature du mandant et, s'il y a lieu, du co-mandant  
(pour les personnes morales, préciser le nom et la qualité du signataire)  
- préciser le nom et le code du conseiller.

Avant de retourner votre dossier, merci de vous assurer de la complétude de celui-ci en cochant les cases vous concernant.

## Je suis déjà client(e) PERIAL

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Mandat de démembrement. Vérifier qu'il a été :  | <input type="checkbox"/> Complété         |
|  | <input type="checkbox"/> Daté             |
|  | <input type="checkbox"/> Paraphé au recto |
|  | <input type="checkbox"/> Signé au verso   |
| <input type="checkbox"/> Règlement correspondant à l'ordre de PFO (chèque ou avis d'opéré du virement)                                   |   |
| <input type="checkbox"/> Règlement de la rémunération forfaitaire de 48 € à PERIAL Asset Management (chèque ou avis d'opéré du virement) |   |
| <input type="checkbox"/> En cas de souscription supérieure à 80.000 € : Déclaration d'origine des fonds                                  |   |

## Je ne suis pas client(e) PERIAL

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Mandat de démembrement. Vérifier qu'il a été :  | <input type="checkbox"/> Complété         |
|  | <input type="checkbox"/> Daté             |
|  | <input type="checkbox"/> Paraphé au recto |
|  | <input type="checkbox"/> Signé au verso   |
| <input type="checkbox"/> Règlement correspondant à l'ordre de PFO (chèque ou avis d'opéré du virement)                                   |   |
| <input type="checkbox"/> Règlement de la rémunération forfaitaire de 48 € à PERIAL Asset Management (chèque ou avis d'opéré du virement) |   |
| <input type="checkbox"/> Classification du client  |   |
| <input type="checkbox"/> Relevé d'identité bancaire ( <i>versement des dividendes</i> )  |   |
| <input type="checkbox"/> En cas de souscription supérieure à 80.000 € : Déclaration d'origine des fonds                                  |   |

### Mandant (personne physique)

- ☐ Photocopie (recto/verso) d'une pièce d'identité en cours de validité
- ☐ Photocopie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois (*quittance de loyer, facture de téléphone ou d'électricité, avis d'imposition*)

### Mandant (personne morale)

- ☐ Extrait Kbis du registre du commerce de moins de 3 mois et justificatif des pouvoirs si le signataire ne figure pas sur le Kbis

et

- ☐ Copie certifiée conforme des statuts (paraphés, datés et signés) et justificatif des pouvoirs du signataire

### Co-mandant (personne physique)

- ☐ Photocopie (recto/verso) d'une pièce d'identité en cours de validité
- ☐ Photocopie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois (*quittance de loyer, facture de téléphone ou d'électricité, avis d'imposition*)

### Co-mandant (personne morale)

- ☐ Extrait Kbis du registre du commerce de moins de 3 mois et justificatif des pouvoirs si le signataire ne figure pas sur le Kbis

et

- ☐ Copie certifiée conforme des statuts (paraphés, datés et signés) et justificatif des pouvoirs du signataire

## MANDANT :

☐ M. ☐ Mme ☐ Mlle

Nom et Prénoms \_\_\_\_\_

Nom de jeune fille \_\_\_\_\_

Nom et prénom du conjoint \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_

Profession \_\_\_\_\_

☐ Mandat électif (précisez) : \_\_\_\_\_

OU

☐ Société

Forme sociale \_\_\_\_\_

Dénomination sociale \_\_\_\_\_

N° Siret \_\_\_\_\_

Nom, Prénoms et qualité du représentant légal \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_

### Situation de famille

☐ Célibataire

☐ Marié(e)

☐ Pacsé(e)

☐ Veuf(ve)

☐ Divorcé(e)

### Régime matrimonial

☐ Communauté universelle

☐ Communauté réduite aux acquêts

☐ Séparation de biens

☐ Participation aux acquêts

### Régime fiscal

☐ Revenus fonciers (régime classique)

☐ BA (revenus professionnels)

☐ BIC (revenus professionnels)

☐ IS (sociétés)

### Résidence fiscale

☐ France et DOM

☐ COM

☐ UE

☐ Autre (précisez) : \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_

Ville \_\_\_\_\_ Téléphone \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

## CO-MANDANT :

☐ M. ☐ Mme ☐ Mlle

Nom et Prénoms \_\_\_\_\_

Nom de jeune fille \_\_\_\_\_

Nom et prénom du conjoint \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_

Profession \_\_\_\_\_

☐ Mandat électif (précisez) : \_\_\_\_\_

OU

☐ Société

Forme sociale \_\_\_\_\_

Dénomination sociale \_\_\_\_\_

N° Siret \_\_\_\_\_

Nom, Prénoms et qualité du représentant légal \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_

### Situation de famille

☐ Célibataire

☐ Marié(e)

☐ Pacsé(e)

☐ Veuf(ve)

☐ Divorcé(e)

### Régime matrimonial

☐ Communauté universelle

☐ Communauté réduite aux acquêts

☐ Séparation de biens

☐ Participation aux acquêts

### Régime fiscal

☐ Revenus fonciers (régime classique)

☐ BA (revenus professionnels)

☐ BIC (revenus professionnels)

☐ IS (sociétés)

### Résidence fiscale

☐ France et DOM

☐ COM

☐ UE

☐ Autre (précisez) : \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_

Ville \_\_\_\_\_ Téléphone \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

**MANDATAIRE :** SASU PERIAL Asset Management au capital de 495.840 € Siège social : 9, Rue Jadin - 75017 PARIS RCS Paris 775 696 446

Je soussigné(e), me porte acquéreur de l'**usufruit** de parts de SCPI PFO, 9 Rue Jadin à Paris 17ème. A cet effet, **Je donne mandat à la Société PERIAL Asset Management**, dans les conditions générales et particulières exposées ci-après de :

**1. Rechercher en une ou plusieurs transactions, l'usufruit de parts de SCPI PFO**, selon le prix en vigueur, tous frais, droits et commission inclus pour un investissement de (minimum 30 parts) :

### Caractéristique de l'investissement en usufruit :

Durée de ☐ 5 ans ☐ 10 ans selon une clé de répartition égale à (indiquer le taux) : \_\_\_\_\_ % pour l'usufruit, soit \_\_\_\_\_ % pour la nue-propriété.

Prix d'une part en usufruit = Prix d'une part en pleine-propriété x clé de répartition (taux) = 932 € x \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ €

### MONTANT de l'investissement en usufruit :

Nombre de parts \_\_\_\_\_ x prix de la part en usufruit \_\_\_\_\_ € = \_\_\_\_\_ €

Ayant pris connaissance des conditions exposées dans le présent contrat de démembrement des parts de PFO, avec concession d'usufruit pendant 5 ou 10 ans, je verse pour l'acquisition de l'usufruit, la somme de :

### Mode de paiement :

☐ par chèque N° \_\_\_\_\_ tiré sur la banque \_\_\_\_\_ établi à l'ordre de PFO.

☐ par virement (joindre l'avis d'opéré)

☐ à crédit : Nom et adresse organisme de prêt \_\_\_\_\_

**Je reconnais avoir reçu les documents remis à tout souscripteur de parts de PFO**, c'est-à-dire : note d'information, statuts, dernier rapport annuel, dernier bulletin trimestriel d'information, bulletin de souscription. **INFORMATION** : 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 des parts due à la variation des marchés immobiliers.

- Risque de liquidité : due à la nécessité de trouver une contrepartie.

- 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.

☐ Je demande à ne pas être soumis au prélèvement obligatoire sur les produits de trésorerie de la société.

Je déclare remplir les conditions (voir au verso du specimen du bulletin de souscription) et je joins obligatoirement une attestation sur l'honneur.

Paraphe(s) :



**2. Dès que l'opération sera réalisable, établir et signer en mon nom un bulletin de souscription** (achat de parts nouvelles), accomplir toutes les formalités nécessaires, notamment auprès de PFO.

**3. Payer pour mon compte, par prélèvement sur la somme que j'ai versée** : le prix de souscription pour la quote-part à ma charge.

**4. Prélever :**

- la commission de souscription de 9,5%, TVA en sus (soit 11,40% TTC) incluse dans le prix et calculée sur le montant de la transaction - la rémunération du mandataire, fixée forfaitairement à 40 € HT, soit 48 € TTC, réglée séparément par chèque ou virement à l'ordre de PERIAL Asset Management.

**CONDITIONS DU MANDAT**

Les conditions générales du mandat consenti au recto sont celles des articles 1984 à 2010 du Code Civil.

**OBLIGATIONS DU MANDATAIRE**

- Entreprendre, d'une façon générale, toutes les démarches nécessaires pour mener à bien la mission qui lui est confiée ce jour.
- Adresser au mandant un exemplaire original du présent mandat.
- Obtenir, s'il y a lieu, l'agrément du mandant par PFO.
- Accomplir toutes les formalités nécessaires auprès de PFO.
- Obtenir de PFO, après enregistrement de la souscription une attestation de propriété des parts et la transmettre au mandant.
- En cas d'annulation du présent mandat, restituer les fonds versés dans le délai maximum de quinze (15) jours, à compter de la rétractation.

**REMUNERATION DU MANDATAIRE**

La rémunération du mandataire stipulée ci-dessus ne sera exigible que sur les souscriptions de parts effectivement réalisées.

**CONDITIONS GENERALES DU DEMEMBREMENT**

**1. DUREE DU DEMEMBREMENT**

L'usufruit des parts fait l'objet d'une concession d'une durée de 5 ou 10 ans, à compter du 1er jour du quatrième mois civil au cours duquel l'acquisition est intervenue, pour se terminer le dernier jour du mois précédent le mois d'entrée en jouissance. A cette date, le nu-proprétaire devient bénéficiaire de la pleine propriété des parts, sans formalité.

**2. USUFRUIT SUCCESSIF**

Il est expressément convenu que l'usufruit, en cas de décès de l'usufruitier avant l'arrivée du terme de la convention se poursuivra au profit de ses ayant-droits jusqu'à son terme prévu ci-dessus.

**3. CESSIION DES DROITS**

Au cas où le nu-proprétaire souhaiterait céder ses droits sur les parts acquises, il devra rechercher un acquéreur, étant rappelé que la Société de Gestion de PFO ne garantit pas la vente de parts, comme indiqué dans sa note d'information.

**4. PACTE DE PREFERENCE**

Dans l'hypothèse d'une cession des droits sur les parts acquises, la préférence pour leur acquisition est donnée à la contrepartie en usufruit ou en nue propriété de ces parts. Une offre contenant les caractéristiques de la cession sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception et le bénéficiaire disposera d'un délai de 15 jours à compter de la réception pour exercer son droit de préférence. Passé ce délai, la cession projetée pourra intervenir au profit de tout acquéreur.

**5. DROIT DE VOTE**

Conformément à l'article 1844 du Code Civil et en application de l'article 9 des statuts de PFO, l'usufruitier et le nu-proprétaire doivent se faire représenter par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun obligatoirement associé. A défaut, le démembrement constitué par le présent contrat sera représenté par le seul usufruitier. De convention expresse et conformément au troisième alinéa de l'article 1844 du code civil, le nu-proprétaire sera tenu des décisions extraordinaires, l'usufruitier participant au vote des seules décisions ordinaires. Le nu-proprétaire pourra assister aux assemblées ordinaires sans prendre part au vote sauf pour les résolutions augmentant ses engagements. L'usufruitier pourra assister aux assemblées extraordinaires sans prendre part au vote.

**6. REPARTITION DES BENEFICES**

Les bénéfices ordinaires et exceptionnels distribués sont versés en totalité à l'usufruitier jusqu'à la date d'extinction de l'usufruit. Sur la totalité des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers et assimilés de la SCPI est prélevée une Commission de gestion des biens sociaux, de 11,5% HT, TVA en sus au taux en vigueur (actuellement 13,80% TTC) ; sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la SCPI 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 et les frais de gestion locative du patrimoine.

**7. ATTESTATION**

Après chaque souscription, PFO établit une attestation de propriété portant mention du nu-proprétaire et de l'usufruitier.

**8. TRANSFORMATION EN OPCI**

Les associés de LA SOCIETE ont voté, lors de l'assemblée générale extraordinaire réunie le 22 juin 2011, la non transformation de LA SOCIETE en OPCI.

**9. DUREE DU MANDAT**

Le présent mandat est donné à compter de ce jour pour une durée expirant le dernier jour du trimestre civil suivant le trimestre en cours à la signature des présentes. Au cas où PERIAL Asset Management n'aurait pas trouvé à cette échéance la totalité des parts demandées, elle restituera au mandant l'intégralité des sommes non affectées. Le mandat ne pourra être prorogé que par accord écrit.

Fait en deux exemplaires, le : \_\_\_\_\_ A (adresse du lieu où le mandat est signé) : \_\_\_\_\_

Signatures (précédées de «Bon pour mandat» pour les mandants et «Bon pour acceptation de mandat» pour le mandataire).

**LE MANDANT**

**LE CO-MANDANT**

**LE MANDATAIRE**

## MANDANT :

☐ M. ☐ Mme ☐ Mlle

Nom et Prénoms \_\_\_\_\_

Nom de jeune fille \_\_\_\_\_

Nom et prénom du conjoint \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_

Profession \_\_\_\_\_

☐ Mandat électif (précisez) : \_\_\_\_\_

OU

☐ Société

Forme sociale \_\_\_\_\_

Dénomination sociale \_\_\_\_\_

N° Siret \_\_\_\_\_

Nom, Prénoms et qualité du représentant légal \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_

### Situation de famille

☐ Célibataire

☐ Marié(e)

☐ Pacsé(e)

☐ Veuf(ve)

☐ Divorcé(e)

### Régime matrimonial

☐ Communauté universelle

☐ Communauté réduite aux acquêts

☐ Séparation de biens

☐ Participation aux acquêts

### Régime fiscal

☐ Revenus fonciers (régime classique)

☐ BA (revenus professionnels)

☐ BIC (revenus professionnels)

☐ IS (sociétés)

### Résidence fiscale

☐ France et DOM

☐ COM

☐ UE

☐ Autre (précisez) : \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_

Ville \_\_\_\_\_ Téléphone \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

## CO-MANDANT :

☐ M. ☐ Mme ☐ Mlle

Nom et Prénoms \_\_\_\_\_

Nom de jeune fille \_\_\_\_\_

Nom et prénom du conjoint \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_

Profession \_\_\_\_\_

☐ Mandat électif (précisez) : \_\_\_\_\_

OU

☐ Société

Forme sociale \_\_\_\_\_

Dénomination sociale \_\_\_\_\_

N° Siret \_\_\_\_\_

Nom, Prénoms et qualité du représentant légal \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_

### Situation de famille

☐ Célibataire

☐ Marié(e)

☐ Pacsé(e)

☐ Veuf(ve)

☐ Divorcé(e)

### Régime matrimonial

☐ Communauté universelle

☐ Communauté réduite aux acquêts

☐ Séparation de biens

☐ Participation aux acquêts

### Régime fiscal

☐ Revenus fonciers (régime classique)

☐ BA (revenus professionnels)

☐ BIC (revenus professionnels)

☐ IS (sociétés)

### Résidence fiscale

☐ France et DOM

☐ COM

☐ UE

☐ Autre (précisez) : \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_

Ville \_\_\_\_\_ Téléphone \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

**MANDATAIRE :** SASU PERIAL Asset Management au capital de 495.840 € Siège social : 9, Rue Jadin - 75017 PARIS RCS Paris 775 696 446

Je soussigné(e), me porte acquéreur de l'**usufruit** de parts de SCPI PFO, 9 Rue Jadin à Paris 17ème. A cet effet, **Je donne mandat à la Société PERIAL Asset Management**, dans les conditions générales et particulières exposées ci-après de :

**1. Rechercher en une ou plusieurs transactions, l'usufruit de parts de SCPI PFO**, selon le prix en vigueur, tous frais, droits et commission inclus pour un investissement de (minimum 30 parts) :

### Caractéristique de l'investissement en usufruit :

Durée de ☐ 5 ans ☐ 10 ans selon une clé de répartition égale à (indiquer le taux) : \_\_\_\_\_ % pour l'usufruit, soit \_\_\_\_\_ % pour la nue-propriété.

Prix d'une part en usufruit = Prix d'une part en pleine-propriété x clé de répartition (taux) = 932 € x \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ €

### MONTANT de l'investissement en usufruit :

Nombre de parts \_\_\_\_\_ x prix de la part en usufruit \_\_\_\_\_ € = \_\_\_\_\_ €

Ayant pris connaissance des conditions exposées dans le présent contrat de démembrement des parts de PFO, avec concession d'usufruit pendant 5 ou 10 ans, je verse pour l'acquisition de l'usufruit, la somme de :

### Mode de paiement :

☐ par chèque N° \_\_\_\_\_ tiré sur la banque \_\_\_\_\_ établi à l'ordre de PFO.

☐ par virement (joindre l'avis d'opéré)

☐ à crédit : Nom et adresse organisme de prêt \_\_\_\_\_

**Je reconnais avoir reçu les documents remis à tout souscripteur de parts de PFO**, c'est-à-dire : note d'information, statuts, dernier rapport annuel, dernier bulletin trimestriel d'information, bulletin de souscription. **INFORMATION** : 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 des parts due à la variation des marchés immobiliers.

- Risque de liquidité : due à la nécessité de trouver une contrepartie.

- 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.

☐ **Je demande à ne pas être soumis au prélèvement obligatoire** sur les produits de trésorerie de la société.

Je déclare remplir les conditions (voir au verso du specimen du bulletin de souscription) et je joins obligatoirement une attestation sur l'honneur.

Paraphe(s) :

**2. Dès que l'opération sera réalisable, établir et signer en mon nom un bulletin de souscription** (achat de parts nouvelles), accomplir toutes les formalités nécessaires, notamment auprès de PFO.

**3. Payer pour mon compte, par prélèvement sur la somme que j'ai versée** : le prix de souscription pour la quote-part à ma charge.

**4. Prélever :**

- la commission de souscription de 9,5%, TVA en sus (soit 11,40% TTC) incluse dans le prix et calculée sur le montant de la transaction - la rémunération du mandataire, fixée forfaitairement à 40 € HT, soit 48 € TTC, réglée séparément par chèque ou virement à l'ordre de PERIAL Asset Management.

**CONDITIONS DU MANDAT**

Les conditions générales du mandat consenti au recto sont celles des articles 1984 à 2010 du Code Civil.

**OBLIGATIONS DU MANDATAIRE**

- Entreprendre, d'une façon générale, toutes les démarches nécessaires pour mener à bien la mission qui lui est confiée ce jour.
- Adresser au mandant un exemplaire original du présent mandat.
- Obtenir, s'il y a lieu, l'agrément du mandant par PFO.
- Accomplir toutes les formalités nécessaires auprès de PFO.
- Obtenir de PFO, après enregistrement de la souscription une attestation de propriété des parts et la transmettre au mandant.
- En cas d'annulation du présent mandat, restituer les fonds versés dans le délai maximum de quinze (15) jours, à compter de la rétractation.

**REMUNERATION DU MANDATAIRE**

La rémunération du mandataire stipulée ci-dessus ne sera exigible que sur les souscriptions de parts effectivement réalisées.

**CONDITIONS GENERALES DU DEMEMBREMENT**

**1. DUREE DU DEMEMBREMENT**

L'usufruit des parts fait l'objet d'une concession d'une durée de 5 ou 10 ans, à compter du 1er jour du quatrième mois civil au cours duquel l'acquisition est intervenue, pour se terminer le dernier jour du mois précédent le mois d'entrée en jouissance. A cette date, le nu-proprétaire devient bénéficiaire de la pleine propriété des parts, sans formalité.

**2. USUFRUIT SUCCESSIF**

Il est expressément convenu que l'usufruit, en cas de décès de l'usufruitier avant l'arrivée du terme de la convention se poursuivra au profit de ses ayant-droits jusqu'à son terme prévu ci-dessus.

**3. CESSIION DES DROITS**

Au cas où le nu-proprétaire souhaiterait céder ses droits sur les parts acquises, il devra rechercher un acquéreur, étant rappelé que la Société de Gestion de PFO ne garantit pas la vente de parts, comme indiqué dans sa note d'information.

**4. PACTE DE PREFERENCE**

Dans l'hypothèse d'une cession des droits sur les parts acquises, la préférence pour leur acquisition est donnée à la contrepartie en usufruit ou en nue propriété de ces parts. Une offre contenant les caractéristiques de la cession sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception et le bénéficiaire disposera d'un délai de 15 jours à compter de la réception pour exercer son droit de préférence. Passé ce délai, la cession projetée pourra intervenir au profit de tout acquéreur.

**5. DROIT DE VOTE**

Conformément à l'article 1844 du Code Civil et en application de l'article 9 des statuts de PFO, l'usufruitier et le nu-proprétaire doivent se faire représenter par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun obligatoirement associé. A défaut, le démembrement constitué par le présent contrat sera représenté par le seul usufruitier. De convention expresse et conformément au troisième alinéa de l'article 1844 du code civil, le nu-proprétaire sera tenu des décisions extraordinaires, l'usufruitier participant au vote des seules décisions ordinaires. Le nu-proprétaire pourra assister aux assemblées ordinaires sans prendre part au vote sauf pour les résolutions augmentant ses engagements. L'usufruitier pourra assister aux assemblées extraordinaires sans prendre part au vote.

**6. REPARTITION DES BENEFICES**

Les bénéfices ordinaires et exceptionnels distribués sont versés en totalité à l'usufruitier jusqu'à la date d'extinction de l'usufruit. Sur la totalité des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers et assimilés de la SCPI est prélevée une Commission de gestion des biens sociaux, de 11,5% HT, TVA en sus au taux en vigueur (actuellement 13,80% TTC) ; sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la SCPI 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 et les frais de gestion locative du patrimoine.

**7. ATTESTATION**

Après chaque souscription, PFO établit une attestation de propriété portant mention du nu-proprétaire et de l'usufruitier.

**8. TRANSFORMATION EN OPCI**

Les associés de LA SOCIETE ont voté, lors de l'assemblée générale extraordinaire réunie le 22 juin 2011, la non transformation de LA SOCIETE en OPCI.

**9. DUREE DU MANDAT**

Le présent mandat est donné à compter de ce jour pour une durée expirant le dernier jour du trimestre civil suivant le trimestre en cours à la signature des présentes. Au cas où PERIAL Asset Management n'aurait pas trouvé à cette échéance la totalité des parts demandées, elle restituera au mandant l'intégralité des sommes non affectées. Le mandat ne pourra être prorogé que par accord écrit.

Fait en deux exemplaires, le : \_\_\_\_\_ A (adresse du lieu où le mandat est signé) : \_\_\_\_\_

Signatures (précédées de «Bon pour mandat» pour les mandants et «Bon pour acceptation de mandat» pour le mandataire).

**LE MANDANT**

**LE CO-MANDANT**

**LE MANDATAIRE**



# Déclaration d'origine des fonds

A retourner

A remplir dans le cas d'une souscription supérieure à 80.000 €

## CADRE LEGAL

LES ARTICLES L 562-1 ET SUIVANTS DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER concernant les obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux imposent notamment d'identifier correctement l'identité des clients apportés, enregistrer les transactions, au besoin de manière à permettre la mise en œuvre d'une piste d'audit, transmettre systématiquement les fiches d'identification des clients et des bénéficiaires sans lien familial, accompagnées des photocopies des pièces d'identité, et les fiches d'examen des opérations importantes et/ou suspectes et autoriser des inspections en cas de doute.

## MODALITES

L'apporteur de capitaux doit fournir tous justificatifs (1) quant à la provenance des fonds propres ayant financé une souscription de parts de SCPI gérée par PERIAL Asset Management. Par ailleurs, un complément d'informations est requis notamment en cas de souscription de parts de SCPI sur fonds propres d'un montant supérieur à 80.000 € ou au titre des opérations suivantes :

1. répétition de versements sur fonds propres sur une période de 6 mois d'un montant supérieur à **80.000 €** sauf plan de versement programmé,
2. revente de parts de SCPI acquises sur fonds propres moins de 9 mois après leur acquisition,
3. souscription de parts de SCPI, quel qu'en soit le montant, par une personne résident fiscal d'un pays figurant sur une liste d'Etats «dont les pratiques font obstacle à la lutte contre le blanchiment des capitaux issus d'activités criminelles» (art L562-2 Code Monétaire et Financier) et/ou n'ayant pas conclu avec la France une convention fiscale internationale.

## (1) EXEMPLES DE JUSTIFICATIFS

- Notice explicative émanant de l'établissement financier teneur de compte du souscripteur (ex : cession de valeurs mobilières ou d'instruments financiers)
- Attestation notariée de vente d'un bien immobilier ou de partage d'une succession
- Attestation d'une compagnie d'assurances d'arbitrage ou de liquidation d'un contrat d'assurance-vie

## Déclaration d'origine des fonds (art. L 562-1 et suivants du Code Monétaire et Financier)

Nom du souscripteur : .....

Objet de la souscription : **SCPI PFO**

Montant de la souscription sur fonds propres : .....

Provenance des fonds : .....

Nature du justificatif fourni : .....

Raison sociale ou Nom du Conseiller : EUODIA FINANCE

Code apporteur : 1942

Date : .....

Signature : .....

## Directive MIF / A remplir par le Conseiller

Nom et prénom du client : .....

Si déjà client, n° : .....

Classification du client :      A défaut d'information contraire, tout client sera considéré comme client non professionnel.

☐ Professionnel

Dénomination sociale du conseiller : EUODIA FINANCE

Nom du conseiller : .....

Fait à : ..... Date : .....

Signature du conseiller :

Cachet du conseiller :

## BULLETIN DE SOUSCRIPTION

**SOUSCRIPTEUR(S) :** ☐ **Souscripteur** ☐ **Nu-Propriétaire**

☐ M. ☐ Mme ☐ Melle

Nom et Prénoms \_\_\_\_\_

Nom de jeune fille \_\_\_\_\_

Nom et prénom du conjoint \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_

Profession \_\_\_\_\_

☐ Mandat électif (précisez) : \_\_\_\_\_

☐ Société

Forme sociale \_\_\_\_\_

Dénomination sociale \_\_\_\_\_

N° Siret \_\_\_\_\_

Nom, Prénoms et qualité du représentant légal \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_

OU

### Situation de famille

☐ Célibataire

☐ Marié(e)

☐ Pacsé(e)

☐ Veuf(ve)

☐ Divorcé(e)

### Régime matrimonial

☐ Communauté universelle

☐ Communauté réduite aux acquêts

☐ Séparation de biens

☐ Participation aux acquêts

### Régime fiscal

☐ Revenus fonciers (régime classique)

☐ BA (revenus professionnels)

☐ BIC (revenus professionnels)

☐ IS (sociétés)

### Résidence fiscale

☐ France et DOM

☐ COM

☐ UE

☐ Autre (précisez) : \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_

Ville \_\_\_\_\_ Téléphone \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

☐ **Co-souscripteur** ☐ **Usufruitier** ☐ **Tuteur**

☐ M. ☐ Mme ☐ Melle

Nom et Prénoms \_\_\_\_\_

Nom de jeune fille \_\_\_\_\_

Nom et prénom du conjoint \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_

Profession \_\_\_\_\_

☐ Mandat électif (précisez) : \_\_\_\_\_

☐ Société

Forme sociale \_\_\_\_\_

Dénomination sociale \_\_\_\_\_

N° Siret \_\_\_\_\_

Nom, Prénoms et qualité du représentant légal \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance \_\_\_\_\_

### Situation de famille

☐ Célibataire

☐ Marié(e)

☐ Pacsé(e)

☐ Veuf(ve)

☐ Divorcé(e)

### Régime matrimonial

☐ Communauté universelle

☐ Communauté réduite aux acquêts

☐ Séparation de biens

☐ Participation aux acquêts

### Régime fiscal

☐ Revenus fonciers (régime classique)

☐ BA (revenus professionnels)

☐ BIC (revenus professionnels)

☐ IS (sociétés)

### Résidence fiscale

☐ France et DOM

☐ COM

☐ UE

☐ Autre (précisez) : \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_

Ville \_\_\_\_\_ Téléphone \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

### MONTANT SOUSCRIT :

€ soit \_\_\_\_\_ euros (en toutes lettres)  
soit \_\_\_\_\_ parts (minimum 5 parts à la première souscription) au prix de souscription de 932,00 € la part.

### MODE DE PAIEMENT

€ ☐ par chèque N° \_\_\_\_\_ tiré sur la banque \_\_\_\_\_ établi à l'ordre de PFO.

€ ☐ par virement (joindre l'avis d'opéré)

€ ☐ à crédit : Nom et adresse de l'organisme de prêt \_\_\_\_\_

Le prix de souscription comporte le prix d'émission de 650 € en montant nominal + 282 € de prime d'émission, elle-même incluant la commission de souscription de 9,5% HT, soit 11,40 % TTC (fiscalité en vigueur au 01/01/2015).

Je déclare avoir reçu une copie du présent bulletin de souscription, et pris connaissance du dossier de souscription tel qu'indiqué au verso.

Je déclare être informé(e) que la Société ne garantit pas la revente des parts.

☐ Je demande à ne pas être soumis au prélèvement obligatoire sur les produits de trésorerie de la société. Je déclare remplir les conditions (voir au verso) et je joins obligatoirement une attestation sur l'honneur.

### Cadre réservé à la Société

N° Associé \_\_\_\_\_ Entrée en jouissance \_\_\_\_\_

Date de réception de la souscription \_\_\_\_\_

Parts n° \_\_\_\_\_

Fait à \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_

en 3 exemplaires, dont 1 pour le souscripteur

Signature(s) :

### Nom du Conseiller

Visa \_\_\_\_\_

N° code : \_\_\_\_\_

En cas de co-souscription ou de démembrement de propriété, le bulletin doit comporter la signature de chaque souscripteur. Pour les personnes morales, préciser le nom et la qualité du signataire.

Documents joints obligatoirement : se référer au document «pièces du dossier». Le souscripteur dispose d'un délai de réflexion de 48 heures, défini à l'article L.341-16 IV du Code Monétaire et Financier.



Société civile de placement immobilier à capital variable  
Capital Social initial : 763 007 €  
Capital statuaire ou maximal : 600 000 000 €  
Siège Social : 9, rue Jadin – 75017 PARIS  
Registre du Commerce des Sociétés : PARIS N° 385 208 905  
Objet Social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif  
Société de Gestion : PERIAL ASSET MANAGEMENT  
9, rue Jadin – 75017 PARIS – Agrément AMF N° GP 07000034 des 16/07/07 et 22/07/14

La note d'information prévue par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers a obtenu le visa SCPI n°15-23 du 18/08/2015.  
La notice prévue à l'article 422-196 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

### Conditions de souscription :

Prix d'émission d'une part :

- Nominal : 650,00 €
- Prime d'émission : 282,00 €

Prix total : 932,00 € (conditions en vigueur au 01/10/2015)

Minimum de souscription : 5 parts (pour la première souscription).

Date d'ouverture au public : 1<sup>er</sup> octobre 2015

Date d'entrée en jouissance : 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

### Dossier de souscription :

Le dossier de souscription remis à chaque souscripteur comporte :

- le Bulletin de Souscription en deux exemplaires dont un feuillet est conservé par le souscripteur
- la Note d'Information visée par l'AMF
- les Statuts de la Société
- le dernier Bulletin Trimestriel d'Information et le Rapport Annuel du dernier exercice social.

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

- Risque immobilier : susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des parts de SCPI due à la variation des marchés immobiliers.
- Risque de liquidité : dû à la nécessité de trouver une contrepartie.
- Risque lié à la gestion discrétionnaire : résultant de la sélection par les dirigeants d'investissements moins performants.
- Risque de perte en capital : lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi.

### Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie. Compte tenu des dispositions des articles L214-55 et L341-10 du Code Monétaire et Financier et conformément à l'article 12 des statuts, la responsabilité des associés est limitée au montant de leur part en capital.

### Fiscalité des produits de trésorerie et prélèvements obligatoires :

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, les revenus provenant des placements issus de la trésorerie de la Société sont soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus. Un prélèvement automatique calculé à un taux de 24% est appliqué sur le montant brut des revenus provenant de ces placements. Ce prélèvement s'impute sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué. Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule ou à 50 000 € pour un couple, peuvent demander à ne pas être soumis à ce prélèvement en adressant, à cet effet, une attestation sur l'honneur précisant que leur revenu fiscal de référence est inférieur au seuil fixé ci-dessus selon leur situation familiale. Cette attestation doit être adressée à la société de gestion avant le 30 novembre de chaque année pour une application à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante. Le prélèvement est appliqué pour l'année et s'étend à toute souscription nouvelle d'un associé, il se poursuit d'année en année sauf dénonciation selon les modalités précitées. Les personnes physiques dont le montant des revenus provenant de ces placements n'excède pas, au titre d'une année, 2 000 €, peuvent opter pour leur assujettissement à l'impôt sur le revenu, à raison de ces mêmes revenus, à un taux forfaitaire et libératoire de 24%. L'option est exercée lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus perçus au titre de la même année.

### Accusé de réception :

Dans les 15 jours de la souscription, la société de gestion en accuse réception en précisant les données enregistrées, de façon à permettre au souscripteur d'apporter toutes rectifications ou corrections qu'il jugerait utiles.

### Transformation en OPCI :

Les OPCI ont pour objet l'investissement dans les immeubles qu'ils donnent en location, qu'ils détiennent directement ou indirectement, suivant des règles fixées par l'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005. Ils détiennent 10% des liquidités minimum afin d'assurer une liquidité permanente du marché des parts. Les OPCI se déclinent sous deux formes juridiques différentes : la Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) et le Fonds de Placement Immobilier (FPI). La SPPICAV est une société anonyme à capital variable dotée d'un conseil d'administration. Les revenus perçus par les associés, au titre des loyers, sont soumis à la fiscalité des valeurs mobilières. Le FPI est une copropriété composée d'actifs immobiliers, d'instruments financiers et d'actifs éligibles, qui n'a pas la personnalité morale. Les revenus perçus par les associés, au titre des loyers, sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers. L'article L214-119 du Code Monétaire et Financier oblige les SCPI à proposer à ses associés la transformation des SCPI en OPCI avant avril 2012. Cette obligation a été respectée lors de l'AGE de la société du 22/06/2011 qui a voté la non transformation de la SCPI en OPCI dans les conditions définies par la réglementation et les statuts.

**Paraphe(s) :**