

PF

NOTE D'INFORMATION

LA PARTICIPATION FONCIERE

Introduction

Dans la présente note, les termes « CMF », et « le Règlement de l'AMF », désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, et le terme « LA SOCIETE » désignera la SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 1.

Transformation en OPCI

L'OPCI est un placement immobilier créé par l'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005. Il prend la forme d'un fonds de placement immobilier (FPI) ou d'une société de capitaux à prépondérance immobilière (SPPICAV) Son actif est investi à concurrence minimale de 60% 10% en liquidités ainsi que 30% au en valeurs mobilières,.

L'ordonnance du 13/10/2005 fixait jusqu'au 15 mai 2012 le délai de transformation des SCPI en OPCI en franchise d'impôt sur les plus-values sur immeubles. 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.

FACTEURS DE RISQUE

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

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la société de gestion est autorisée, par assemblée générale du 21 juin 2006, à contracter de manière permanente des emprunts pour le compte de la SOCIETE dans la limite de 10% de la valeur de réalisation de la SOCIETE.

AVERTISSEMENT

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

Politique d'investissement

LA SOCIETE est une SCPI de rendement classique dont le patrimoine est constitué de bureaux, locaux d'activités, commerces, locaux industriels et entrepôts ; le patrimoine est réparti environ pour 18% à Paris, 47% en région parisienne et 35% en régions, au 31 décembre 2011.

Pour maintenir et améliorer le patrimoine qui représente 301.000 m² environ, la société de gestion « PERIAL ASSET MANAGEMENT » procède régulièrement à des arbitrages en privilégiant, pour les nouvelles acquisitions :

- un rendement net compétitif, tant dans l'immédiat qu'à terme,
- une diversification des risques locatifs,
- une localisation, à Paris, région parisienne, et principales métropoles régionales, garantissant un volume suffisant de mouvements locatifs et de transactions.

Bien que les acquisitions aient toutes été réalisées sur fonds propres, la Société de Gestion est autorisée à utiliser un crédit, dans la limite de 10 % de la valeur de réalisation de la SOCIETE.

HISTORIQUE

LA SOCIETE a été créée le 15 décembre 1966 par sa société de gestion, PERIAL ASSET MANAGEMENT (anciennement dénommée « COFRAG », elle-même constituée le 28 juillet 1966 par son fondateur, Monsieur Guy COSSERAT.

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

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

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

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

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

Répartition géographique (en pourcentage de la valeur vénale) du patrimoine de la SOCIETE après fusion.

PARIS	18%
Région parisienne	47%
Hors Paris	
Province	35%

Répartition par nature (en pourcentage de la valeur vénale) du patrimoine de la SOCIETE après fusion.

Bureaux	85%
Activités	7%
Commerces	6%
Entrepôts	1%
Terrains	1%

Responsabilité

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

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital.

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

La SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 1 n'augmente plus son capital social depuis octobre 1991.

L'acquisition de parts de la SOCIETE se fait donc uniquement sur le marché secondaire.

Toutefois, par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 23 mai 2012, les associés ont autorisé la Société de Gestion à porter le capital de la SOCIETE, par tranches successives d'augmentation, à un montant de 600.000.000 €.

Chaque ouverture d'une augmentation de capital donnera lieu à la modification de la présente note d'information, qui devra, d'une part, être préalablement visée par l'Autorité des Marchés Financiers et, d'autre part, faire l'objet d'une parution au bulletin des annonces légales obligatoires au moins six jours avant sa date d'ouverture.

Dossier remis à tout nouvel acquéreur ou souscripteur

Ce dossier comprend :

- Statuts de la Société
- Dernier rapport annuel
- Dernier bulletin d'information trimestriel
- La présente note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation
- le bulletin de souscription en double exemplaire, dont l'un reste en possession du souscripteur.

1. Forme des parts sociales

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

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

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

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

2. Modalités de calcul du prix de souscription

En période d'augmentation de capital, le prix de souscription est fixé part comprend :

- la valeur nominale de la part, soit 153 € à ce jour,
- 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 SOCIETE.

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

- de la **VALEUR DE REALISATION** de LA SOCIETE, c'est-à-dire de l'actif net de LA SOCIETE prenant en compte la valeur vénale du patrimoine telle qu'elle résulte de son expertise par l'expert immobilier majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux comptes.

L'expert immobilier est nommé par l'assemblée générale de la SOCIETE pour quatre ans après acceptation, par l'Autorité des Marchés Financiers, de sa candidature présentée par la société de gestion. Une convention est alors signée entre la SOCIETE et l'expert immobilier.

L'expert immobilier est chargé de déterminer la valeur des immeubles composant le capital de la SOCIETE. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

- de la **VALEUR DE RECONSTITUTION** de la SOCIETE, c'est-à-dire de la valeur de réalisation de la SOCIETE augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais et droits qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de LA SOCIETE.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-60 du code monétaire et Financier, le prix de souscription des parts est déterminé par la société de gestion sur la base de la valeur de reconstitution.

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

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

3. Modalités de souscription et de versement

Dossier de souscription

Le dossier de souscription remis à tout nouvel acquéreur ou souscripteur comprend :

- Les statuts de la Société
- Le dernier rapport annuel
- Le dernier bulletin d'information trimestriel
- La présente note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation
- le bulletin de souscription en double exemplaire, dont l'un reste en possession du souscripteur.

Minimum de souscription

Une acquisition doit porter sur un nombre minimal de dix (10) parts uniquement au titre de la première souscription. Pour les souscriptions ultérieures par les associés, il n'y a pas de nombre minimal de parts à acquérir.

Jouissance des parts

L'entrée en jouissance de parts acquises et les droits des associés résultent de l'inscription du transfert sur le registre des associés tenu au siège de la SOCIETE.

CHAPITRE II **MODALITES DE SORTIE**

A - Dispositions générales aux cessions

Registre des associés

Toutes les mutations de parts sociales (cessions, successions, donations, nantissements, démembrements...) font l'objet d'une inscription sur le registre des associés tenu au siège social de la SOCIETE. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du code civil ; le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SOCIETE et aux tiers.

La société de gestion, PERIAL ASSET MANAGEMENT, après avoir procédé aux formalités de transfert, adresse au nouveau propriétaire des parts une attestation de propriété des parts.

Pièces à envoyer à la société de gestion, PERIAL ASSET MANAGEMENT

Cessions avec intervention de la Société de Gestion (cessions au prix d'exécution après confrontation des ordres d'achat et de vente enregistrés par la Société de Gestion)

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

1) Ordres d'achat

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

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

2) Ordres de vente

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

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

Mutations sans intervention de la Société de Gestion

(cessions de gré à gré, successions, donations, nantissements, démembrements ...)

- demande d'agrément (sauf si le nouveau propriétaire est déjà associé ou s'il s'agit d'une succession, donation ...),
- copie de l'acte justifiant la mutation, ou, à défaut d'acte, le formulaire de déclaration (réf. 2759) visé par le bureau d'enregistrement du domicile de l'une des parties et détaillant le nombre de parts et leurs numéros,
- identité complète du nouveau propriétaire des parts (s'il n'est pas déjà associé) : nom, prénoms, profession, date et lieu de naissance, adresse,
- paiement des frais de dossier fixés forfaitairement à 76 € HT (90,90 € TTC).

Modalité de cessions

- Il est rappelé que la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.
- Les cessions se faisant "coupon attaché", le vendeur perd ses droits à l'acompte sur dividende du trimestre au cours duquel son ordre de vente est exécuté.
- Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5%, appliqué au prix net revenant au vendeur.
- Le versement du prix net revenant au vendeur intervient dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de la date d'exécution de son ordre.
- 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 conformément aux dispositions de l'article 422-28 du Règlement Général de l'AMF. La Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier, courriel ou télécopie ses donneurs d'ordre ou leurs intermédiaires lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés. La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Agrément

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

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

B – Registre des ordres

Inscription des ordres

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

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

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

Prix d'exécution

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

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

La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée au moins six jours à l'avance à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin trimestriel d'information, information sur le site internet de LA PARTICIPATION FONCIERE 1 (www.perial.com) et/ou sur son serveur vocal.

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

Le prix d'exécution ainsi que les quantités échangées sont rendus publics par tout moyen approprié (téléphone numéro azur (0810.085.040), site Internet www.perial.com) 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

1. 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.

2. Ordres de vente

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

Mode de couverture

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

Blocage du marché des parts

Conformément aux dispositions de l'article L214-59 du code monétaire et financier, si la société de gestion, PERIAL ASSET MANAGEMENT, constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la SOCIETE, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

CHAPITRE III – FRAIS

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

1) commission de cession de parts

Sur le marché secondaire, lorsque la cession de parts s'opère avec intervention de la Société de Gestion, par confrontation des ordres inscrits sur le registre des ordres d'achat et de vente de parts, la commission est de 7,66 %, T.V.A. en sus au taux en vigueur (actuellement 9,16 % TTC), de la somme versée par l'acquéreur. Cette rémunération englobe les frais de dossier mais pas les droits d'enregistrement.

Lorsque la mutation de parts intervient sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, celle-ci reçoit des frais de dossier forfaitaires de 76 €, TVA en sus au taux en vigueur (actuellement 90,90 € TTC) par cessionnaire ou attributaire, quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

2) commission de gestion

Cette commission rémunère la gestion de la SOCIETE et celle de son patrimoine ; sont couverts par cette commission les frais correspondants, 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 SOCIETE les frais liés à son existence, notamment:

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles et à leur location ;
- les frais de gestion technique et d'entretien du patrimoine ;
- les primes d'assurance d'immeubles, les impôts et taxes ;
- les frais d'expertise du patrimoine ;
- les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information ;
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance ;
- les frais du conseil de surveillance ;
- la contribution versée à l'Autorité des Marchés Financiers ;
- les frais du commissaire aux comptes.

Cette commission est fixée statutairement à 10%, TVA en sus au taux en vigueur (actuellement 11,96% TTC), des produits locatifs hors taxe encaissés, ainsi que des produits financiers nets de la SOCIETE. Elle est prélevée trimestriellement.

3) commission de souscription

En cas de nouvelle augmentation de capital, cette commission rémunère la recherche de souscripteurs et d'investissement des capitaux.

Elle est de 7,66 % hors taxe, TVA en sus au taux en vigueur (actuellement 9,16 % TTC), du prix de souscription des parts lors des augmentations de capital (nominal et prime d'émission).

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

Régime des assemblées générales

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

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

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^{ème} 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, adressés par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins vingt cinq jours avant la date de l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la condition qu'ils détiennent au moins la fraction du capital déterminé à l'article 17-II du décret 71-524 du 1er juillet 1971 modifié.

Décisions

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 et des associés votant par correspondance sont prises en compte.

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

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

Assemblée générale annuelle

Les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an pour l'approbation des comptes, dans les six mois suivant la date de clôture de l'exercice.

Consultation écrite

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 résolutions, les associés disposent d'un délai de vingt jours pour faire parvenir leur vote. A cette date, la société de gestion rédige avec un délégué du conseil de surveillance le procès-verbal de la consultation auquel sont annexés les formulaires de vote.

Répartition des bénéfices et provision pour gros travaux

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

Ce bénéfice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, sauf la partie qui serait mise en réserve ou reportée à nouveau par l'assemblée générale ordinaire, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ces parts.

La société de gestion, dans la mesure où la situation des comptes le permet, et après certification du commissaire aux comptes, détermine un acompte trimestriel qui est versé dans le délai de 30 jours suivant la fin de chaque trimestre civil.

Une provision pour gros travaux calculée sur la valeur comptable des immeubles du patrimoine est constituée chaque année.

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 des associés 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.

REGIME FISCAL DES ASSOCIES

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

1. POUR LES ASSOCIES PERSONNES PHYSIQUES

REVENUS FONCIERS

Le revenu imposable n'est pas le revenu distribué.

Le revenu imposable est calculé à partir des revenus bruts fonciers de l'année, avant dotation aux amortissements et aux provisions, sous déduction des charges autorisées. Ce revenu imposable est soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus et supporte, en outre, un prélèvement social de 13.5%. 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. Chaque associé personne physique a, selon sa situation fiscale, la possibilité d'opter pour le prélèvement libératoire, actuellement de 32.5%, prélèvements sociaux inclus.

PLUS-VALUES

A. PLUS-VALUES REALISEES PAR LA SOCIETE

- Plus-value sur ventes d'immeubles : elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisition et d'un abattement de 15% pour travaux ; à cette différence est ensuite appliqué un abattement de :
 - 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
 - 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;
 - 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.

La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire calculée au taux de 19% majorée des prélèvements sociaux, soit un taux global de 34.5% à compter du 1^{er} juillet 2012.

Une plus-value sur cession immobilière n'est pas imposable si elle est inférieure à 15.000€.

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

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

L'imposition forfaitaire sur les plus-values est calculée au de 19% majoré des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, contribution sociale), soit un taux global de 32.5% dont 15.5% de prélèvements sociaux à compter du 1^{er} juillet 2012 soit un taux global d'imposition de 34.5%.

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

B. Plus-values sur cessions des parts réalisées par les associés

La vente des parts de la SOCIETE est soumise au même régime fiscal que les plus-values sur ventes d'immeubles, à l'exception du seuil d'exonération de 15.000€ et de l'abattement de 15% pour travaux qui ne sont pas applicables.

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

IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

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

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

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

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, contrôle, information de la Société

La Société

- Dénomination sociale : LA PARTICIPATION FONCIERE 1
- Nationalité : française
- Siège social : 9, rue Jadin - 75017 Paris
- Forme juridique : SCPI - société civile de placement immobilier, régie par les articles 1832 et 1845 et suivants du code civil, les dispositions légales et réglementaires figurant dans le code monétaire et financier notamment les articles L214-50 à L 214-84-3 et R 214-116 à R 214-143-1, , par le Règlement Général de l'AMF, les articles 422-1 à 422-46-2 du Règlement Général de l'AMF, les dispositions applicables du code général des impôts, par tous textes subséquents et par les statuts.
- Lieu de dépôt des statuts : les statuts déposés à l'origine au rang des minutes de Maître BRISSE, Notaire à Meudon, font l'objet d'un nouveau dépôt au rang des minutes de Maître DECHIN, Notaire à Paris dès que l'assemblée générale extraordinaire les modifie.
- Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro D 784 826 757.

- Durée : la durée de la SOCIETE expirera le 31 décembre 2050, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.
- Objet social : la SOCIETE a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- Exercice social : l'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.
- Capital social initial le 15/12/1966 : 81.865,12 €
- Capital social effectif : 176.026.806 €
- Capital social maximal : 600.000.000€

Administration : société de gestion

La gestion de la SOCIETE est assurée statutairement par la société PERIAL ASSET MANAGEMENT.

- Siège Social : 9, rue Jadin - 75017 Paris
- Nationalité : française
- Forme juridique : société par actions simplifiée unipersonnelle
- Registre du Commerce et des Sociétés de Paris : B 775 696 446 - Code APE : 703D
- Objet social : société de gestion de portefeuille : gestion de SCPI, OPCI et gestion immobilière individuelle sous mandat
- Capital social : 422 400 €.
- Capital : détenu à 100% par PERIAL. Le capital de PERIAL est détenu par diverses personnes physiques dont la famille COSSERAT actionnaire à plus de 80%.
- DIRIGEANTS de PERIAL ASSET MANAGEMENT :
 - Monsieur Eric COSSERAT, Président
 - Monsieur Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général

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

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

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

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

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

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

Toutefois, afin d'assurer une transition consécutive à la fusion absorption de la PARTICIPATION FONCIERE 2 par la SOCIETE, le conseil de surveillance est composé en 2012 d'un maximum de douze (12) membres et d'un maximum de neuf (9) membres en 2013. L'assemblée générale a décidé, en outre, de ramener à un an la durée des mandats des membres du conseil de surveillance pour l'année 2012. Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 23 mai 2012 est composé comme suit :

La PARTICIPATION FONCIERE 1	
Jean PITOIS, Président, Commissaire aux comptes – Gérant de sociétés	Damien VANHOUTTE, Conseil en gestion de Patrimoine, vice-président
Jacques BARDIN, Docteur ès lettres	
Ange Le BRUCHEC, Architecte – Expert près la Cour d'Appel	Jean-Pierre DEWAS, agent général d'assurances
Fabrice BONGIOVANNI, contrôleur de Gestion	
Marc GENDRONNEAU, proviseur adjoint	
Georges POUSSIER, gérant associé d'une société immobilière	Dany PONTABRY, Professeur de comptabilité - Gérante de sociétés
Société APOGGIATURE, société patrimoniale, représentée par André POGGIO	
Société AVIVA Vie, SA d'assurance sur la vie, représentée par Benoit POZZO di BORGIO	Société AXA France Vie, SA d'assurance sur la vie, représentée par Eddy NGUYEN

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

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

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du conseil de surveillance. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Commissaire aux comptes

Les commissaires aux comptes ont été nommés par les assemblées générales du 25 juin 2008. Leur mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

Titulaire :

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

Suppléant :

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

Expert immobilier

La Société FONCIER EXPERTISE, filiale du Crédit Foncier de France, 4, rue de Bercy à CHARENTON (94), Expert agréé par la Commission des Opérations de Bourse, devenue l'Autorité des Marchés Financiers, a été nommée pour une durée de quatre années, par l'assemblée générale du 22 juin 2011.

Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

Information

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

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1 à L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers, a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 12-16 en date du 20 juillet 2012.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Monsieur Eric COSSERAT
Président de PERIAL ASSET MANAGEMENT