

# **SCPI PIERVAL SANTE**

## **Note d'information**

**Visa AMF n°20-08 en date du 06/03/2020**

## SOMMAIRE

### INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX.....	5
a) Les fondateurs.....	5
b) La Société de gestion.....	5
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI.....	6
a) Stratégie d'investissement.....	6
b) Financement.....	7
c) Modification de la politique ou de la stratégie d'investissement.....	7
3. CAPITAL SOCIAL.....	7
a) Capital initial.....	7
b) Capital social statutaire.....	8
c) Variabilité du capital.....	8
d) Informations sur les modalités de sortie du produit.....	8
4. RESPONSABILITE DES ASSOCIES.....	9
5. INVESTISSEMENT ET PHILANTHROPIE : FONDS DE PARTAGE.....	9
6. COMITE SCIENTIFIQUE : DES SPECIALISTES DU SECTEUR DE LA SANTE.....	10
7. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR L'INVESTISSEUR.....	10
8. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS.....	11
9. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT.....	12
10. US PERSON.....	12

### CHAPITRE I

#### CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION.....	12
2. MODALITES ET DELAI DE VERSEMENT.....	13
3. PARTS SOCIALES.....	13
a) Valeur nominale.....	13
b) Variabilité du capital.....	13
c) Forme des parts.....	15

4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION.....	15
5. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE.....	16
6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT.....	16
7. DETAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION A LA PREMIERE AUGMENTATION DE CAPITAL..	16
a) Offre au public.....	16
b) Prix de souscription d'une part.....	16
8. JOUISSANCE DES PARTS.....	17
9. GARANTIE BANCAIRE.....	18

## **CHAPITRE II**

### **MODALITES DE SORTIE**

1. RETRAIT.....	18
a) Principe du retrait.....	18
b) Modalités de retrait.....	18
c) Modalités de retrait sur le fonds de remboursement.....	19
d) Prix de retrait.....	19
e) Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital.....	20
2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS.....	21
a) Cession directe.....	21
b) Registre des ordres d'achat et de vente.....	22
c) Effet de la cession.....	25

## **CHAPITRE III**

### **FRAIS – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

1. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SCPI ET LA SOCIETE DE GESTION.....	26
2. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION.....	26
a) Commission de souscription.....	26
b) Commission de gestion.....	27
c) Commissions de mouvement sur les actifs immobiliers.....	27
d) Commissions de cession et de mutation des parts sociales.....	28

## **CHAPITRE IV**

### **FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

1. REGIME DES ASSEMBLEES.....	28
a) Assemblées Générales.....	28
b) Assemblées Générales Ordinaires.....	30

c) Assemblées Générales Extraordinaires.....	30
d) Consultation écrite.....	31
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS.....	31
a) Répartition des bénéfices.....	31
b) Provision pour gros entretiens.....	31
3. DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES.....	32
a) Conventions particulières.....	32
b) Démarchage et publicité.....	32
4. REGIME FISCAL DES ASSOCIES.....	32
<u>FISCALITE DES REVENUS ET PLUS-VALUES DE SOURCE FRANCAISE.....</u>	<u>33</u>
a) Revenus et déficits fonciers.....	33
b) Revenus financiers.....	34
c) Plus-values de cession des parts de la Société.....	34
d) Plus-values de cessions d’immeubles ou de droits réels immobiliers par la SCPI.....	35
<u>FISCALITE DES REVENUS ET PLUS-VALUES DE SOURCE EUROPEENNE AUTRE QUE FRANCAISE...35</u>	
a) Personnes physiques.....	36
b) Personnes morales soumises à l’impôt sur les sociétés.....	36
5. INFORMATIONS PERIODIQUES.....	36
a) Bulletin trimestriel d’information.....	36
b) Rapport annuel.....	36

## **CHAPITRE V**

### **ADMINISTRATION – CONTROLE – INFORMATION DE LA SOCIETE**

1. LA SOCIETE – DENOMINATION – FORME- OBJET SOCIAL – DUREE.....	37
2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE.....	38
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	38
4. COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	39
5. EXPERT IMMOBILIER.....	39
6. DEPOSITAIRE.....	39
7. PERSONNE RESPONSABLE DE L’INFORMATION.....	39
8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D’INFORMATION.....	39

# INTRODUCTION

---

## 1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

### a) Les fondateurs

La société Pierval Santé a été constituée le 17 octobre 2013 par les associés-fondateurs, sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « société » ou « SCPI »).

A la constitution de la SCPI Pierval Santé, les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de huit cents euros (800 €).

Le capital initial s'élève donc à sept cent soixante mille Euros (760.000 €), divisé en neuf cent cinquante (950) parts.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

▪ La société ACMN Vie	322 parts,	soit 257.600 €
▪ La société U R 2 S	213 parts,	soit 170.400 €
▪ La société Mutlog	107 parts,	soit 85.600 €
▪ La société Mutlog Garanties	107 parts,	soit 85.600 €
▪ La société Pasteur Mutualité	107 parts,	soit 85.600 €
▪ Monsieur et Madame de Demandolx	38 parts,	soit 30.400 €
▪ Monsieur Jean-Jacques Olivié	32 parts,	soit 25.600 €
▪ L'association Espoir Alzheimer	11 parts,	soit 8.800 €
▪ Monsieur Louis de Bussy	8 parts,	soit 6.400 €
▪ Monsieur Alexander Breiding	5 parts,	soit 4.000 €
Soit, au TOTAL :	950 parts,	pour 760.000 €

Chaque associé fondateur a versé, à titre de prime d'émission un montant de cent trente cinq euros par part (135 €) en sus du nominal apporté, soit au total une somme de 128.250 €.

Cette prime d'émission a notamment pour but de couvrir les frais d'étude et d'acquisition des programmes d'investissement ainsi que les frais de souscription. Les frais de souscription à la charge des membres fondateurs correspondent aux frais de recherche des investissements pour un montant de 25 € TTC et aux frais de collecte limités à 15 € TTI, soit au total 40 € TTC.

Ainsi, la SCPI réglera à la société de gestion une commission de souscription équivalente à 4.00% TTC du prix total d'une souscription « non membre fondateur » (1.000 €) soit 40 € TTC par part (35,83 € HT par part).

Il est à noter que les membres fondateurs ayant participé à la création de la SCPI continueront de bénéficier de ce taux réduit lors des souscriptions ultérieures à l'occasion d'augmentation de capital successives.

#### Durée minimale de détention des parts des associés-fondateurs :

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

### b) La Société de gestion

EURYALE ASSET MANAGEMENT (EAM), société anonyme dont le siège social est établi à PARIS (9ème) 14 rue La Fayette, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés sous le numéro 518 574 033 RCS PARIS, titulaire de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers

n° GP 14000027 du 22/07/2014, est désignée statutairement Société de gestion en charge de la gestion de la présente SCPI, et ce sans limitation de durée. La présente Note d'information et les statuts tiennent lieu de convention entre la société de gestion et la SCPI notamment en ce qui concerne les missions incombant à la société de gestion et la rémunération corrélative perçue par cette dernière.

## **2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI**

### **a) Stratégie d'investissement**

A titre principal la stratégie d'investissement de « Pierval Santé », SCPI de type « immobilier d'entreprise », vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers diversifiés composé d'actifs en liens directs ou indirects avec le secteur de la santé sur le territoire français et dans les pays de la zone euro, dans des pays hors zone euro et au Canada.

La quote-part de biens immobiliers situés en Europe dans des pays hors zone euro et au Canada ne pourra excéder la limite maximale de 30 % de la valeur vénale des biens immobiliers détenus par la SCPI.

Cette stratégie pourra porter sur des actifs tels que : les établissements d'accueil spécialisés pour des personnes atteintes de maladies neurologiques dégénératives (Alzheimer, Parkinson, Sclérose en plaque...), les établissements de Soins de Suite et de Réadaptation, les établissements pour personnes âgées dépendantes ou non tels que des maisons de retraite médicalisées ou non, les centres d'hébergement à vocation médico-sociale, les actifs immobiliers constitués de murs de cliniques, de murs de pharmacies, de centres médicaux, de laboratoires d'analyses médicales, de résidences séniors, de bureaux ou de locaux d'activité dont l'objet social des locataires, uniquement au moment de l'acquisition, a un lien direct ou indirect avec la santé. Dans le cas d'immeubles loués à plusieurs locataires, ces derniers devront majoritairement, au moment de l'acquisition, exercer une activité ayant un lien avec le secteur de la santé. Les actifs précités ne constituent pas une liste limitative.

Ces actifs immobiliers pourront être constitués d'immeubles déjà construits mais également d'immeubles neufs achetés en état futur d'achèvement ou dans le cadre de contrats de promotion immobilière.

La SCPI pourra également acheter en totalité des actifs immobiliers en direct ou de manière indirecte au travers de sociétés civiles immobilières, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ouverts au public.

La SCPI pourra également investir dans tout type d'OPC ou de FIA non-professionnel ayant un rapport direct avec le secteur de la santé et géré par Euryale Asset Management ou une société liée, dans la double limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier et de 10% du véhicule d'investissement. La société de gestion ne percevra aucune commission de gestion sur les revenus tirés de ces investissements ni de frais de souscription ou de rachat sur ces prises de participation réalisées.

Afin de répondre à des objectifs de rendement minimum envisagés il est prévu d'investir dans différents types d'actifs immobiliers liés au secteur de la santé répondant à la fois à des exigences de rentabilité ainsi qu'aux exigences de taille d'actifs et de dispersion de risques.

La dispersion des risques sera appréciée au terme des cinq ans suivants l'agrément de la SCPI dans la mesure où une réelle dispersion des risques ne peut s'effectuer eu regard à la valeur financière des encours qu'après que la SCPI ait pu collecter un niveau d'encours suffisant au regard des actifs envisagés.

D'une manière générale et à titre indicatif, la SCPI envisage l'acquisition des actifs précités en fonction de leur taille sans que cela ne soit exhaustif, ni même ne constitue une obligation.

## **b) Financement**

La SCPI Pierval Santé pourra financer ses investissements en ayant recours à l'endettement et à des acquisitions payables à terme afin de bénéficier d'un poids financier supplémentaire lié aux techniques de financement.

La société de gestion est autorisée à faire appel à l'effet de levier, dans la limite maximale de 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI, en :

- contractant des emprunts, assumant des dettes, consentant des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société,
- procédant à des acquisitions payables à terme.

Dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée précédemment, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.

Cette autorisation concerne les actes pris par la Société mais également toutes les sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dans lesquels la Société détient une participation.

La Société de Gestion peut également consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes courants aux sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-16 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes.

Ces emprunts pourront être contractés en euro ou en devise. Ces emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité en France et sur l'ensemble de la zone euro, à taux fixe ou à taux variable, par combinaison des deux ou par crédit remboursable à terme dits « in fine » lorsque les conditions le permettent, et ce en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la SCPI.

## **c) Modification de la politique ou de la stratégie d'investissement**

Conformément aux statuts de la SCPI, la politique d'investissement peut être modifiée par les associés dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire.

Toute modification significative de la politique d'investissement doit par ailleurs faire l'objet d'un visa de l'AMF, conformément à la réglementation en vigueur.

## **3. CAPITAL**

### **a) Capital initial**

Les membres fondateurs ont apporté à la Société la somme de 760.000 euros, formant le capital d'origine, entièrement libéré. Ils ont également apporté, à titre de prime d'émission, la somme de 128.250 euros.

Il est divisé en 950 parts nominatives de 800 € chacune, numérotées de 1 à 950, qui sont attribuées aux fondateurs associés, en représentant de leurs apports en numéraire.

## **b) Capital social statutaire**

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été modifié en date du :

- 30 juillet 2014 par une Assemblée Générale Mixte, pour être porté de 10.000.000 euros à 100.000.000 euros, divisé en 125 000 parts de 800 euros de valeur nominale chacune.
- 7 février 2017 par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 100.000.000 euros à 300.000.000 euros, divisé en 375 000 parts de 800 euros de valeur nominale chacune.
- 27 février 2018 par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 300.000.000 euros à 800.000.000 euros, divisé en 1 000 000 parts de 800 euros de valeur nominale chacune.
- 19 mars 2020 par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 800.000.000 à 1.500.000.000 euros, divisé en 9 375 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.
- 10 juin 2021 par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 1.500.000.000 à 3.000.000.000 euros, divisé en 18 750 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

## **c) Variabilité du capital**

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire effectivement souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de gestion à l'occasion de la clôture des comptes.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L214-93 du Code monétaire et financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

## **d) Informations sur les modalités de sortie du produit**

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des possibilités suivantes :

- le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la Société de gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de

remboursement, par prélèvement sur ce fonds,

- la demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation mensuelle, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
  - la Société de gestion, les statuts lui en confèrent la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent,
  - l'assemblée générale extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L214-93-II du Code monétaire et financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

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

- la cession directe de ses parts sans intervention de la Société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

#### **4. RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

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

Conformément aux dispositions de l'article L214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts qui leur appartient.

#### **5. INVESTISSEMENT ET PHILANTHROPIE : FONDS DE PARTAGE**

La SCPI Pierval Santé est un fonds de partage qui s'engage à reverser un don annuel au bénéficiaire défini ci-après.

**Le bénéficiaire** : Institut du Cerveau (« ICM »), Fondation reconnue d'utilité publique par le Décret du 13 septembre 2006, sis 47 Boulevard Hôpital, 75013 Paris.

**Modalités relatives au don de la SCPI à l'Institut du Cerveau (ICM)** : le don annuel est égal à 0,01 % calculé sur la collecte annuelle des souscriptions recueillies, ce montant étant prélevé sur les frais de collecte de l'année civile.

Le don effectué par la SCPI Pierval Santé ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.

Les associés auront la possibilité de conjuguer investissement et solidarité grâce :

- A leurs souscriptions leur permettant de participer notamment aux financements d'établissement d'hébergements et de soins spécialisés dans les maladies neurodégénératives (Alzheimer, Parkinson, sclérose en plaques...) ;
- A leurs dons à la Fondation Institut du Cerveau (ICM) leur permettant de faire avancer

rapidement la recherche et accélérer la découverte de traitements innovants pour être mis aux services des patients.

La fondation Institut du Cerveau (ICM) :

- Créée à Paris au cœur de l'hôpital Pitié-Salpêtrière à l'initiative des professeurs Gérard Saillant, Yves Agid et Olivier Lyon-Caen ;
- 700 personnes mobilisées : chercheurs, ingénieurs et techniciens ;
- Moyens techniques exceptionnels : 3 IRM, 1 hôpital de jour, 1 banque d'ADN et de prélèvements, des plateformes technologiques mutualisées.
- Un lieu d'exception pluridisciplinaire dédié à la recherche fondamentale, clinique et translationnelle.

Don déductible de votre impôt à hauteur de :

- 66 % de l'impôt sur le revenu, dans la limite de 20 % du montant de votre revenu imposable ;
- 75 % de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), dans la limite de 50 000 € déduits.

Chaque investisseur pourra faire un don\* à l'Institut du Cerveau (ICM) pour participer au financement de la recherche médicale (déductible de l'impôt sur le revenu).

*\*Formulaire mis à disposition dans le dossier de souscription*

## 6. COMITE SCIENTIFIQUE : DES SPECIALISTES DU SECTEUR DE LA SANTE

La santé étant un secteur en évolution permanente, Euryale Asset Management appuie sa réflexion en matière d'évolution des besoins de santé, traduite au travers de sa politique d'investissement et de gestion, sur son comité scientifique regroupant :

- Une association spécialisée dans les maladies neurodégénératives (Espoir Alzheimer) ;
- Un organisme du monde de la recherche médicale (ICM) ;
- Un expert en immobilier de santé ;
- Un expert gestionnaire/exploitant des secteurs sanitaire et médico-social ;
- Un économiste maîtrisant le secteur de la santé ;
- Un spécialiste du facilities management ;
- Un industriel spécialiste des technologies domotiques de la santé.

## 7. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers), sur la durée totale du placement et en fonction de la constitution du portefeuille,
- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts, ou le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

En tant qu'investisseurs dans une société civile de placement immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- **Montant investi** : le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques liés à un investissement immobilier,
- **Durée des placements** : il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de

conservation des parts recommandée est de 10 ans,

- **Risque de perte en capital** : cet investissement comporte un risque de perte en capital comme tout investissement,
- **Absence de garantie** : la SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie, elle ne garantit pas elle-même la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ou la mise en place d'un mécanisme de cession des actifs en vertu de la réglementation,
- **Investissement à crédit** : en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt des premières échéances en l'absence de revenus, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, et sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence,
- **Risque de change** : cet investissement comporte un risque de change lié aux devises étrangères de pays situés en Europe hors zone euro ainsi qu'en dollar canadien. Ce risque pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers ainsi que sur les loyers perçus.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2018 a autorisé la société de gestion, si les conditions financières sont avantageuses, à contracter des emprunts, assumer des dettes et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite maximale de 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

## 8. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les actifs immobiliers acquis en direct sont évalués à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par un expert externe en évaluation. Les actifs immobiliers sont évalués sous le contrôle de la Société de Gestion à leur valeur de marché après revue des avis de valeur et expertises réalisées par l'expert en évaluation.

Les actifs immobiliers acquis indirectement par la SCPI, par l'intermédiaire d'une société détentrice, sont évalués à leur valeur de marché, hors taxes et hors droits. Cette évaluation se fait sur la base de valeurs déterminées d'une part par la Société de Gestion, et d'autre part par l'expert externe en évaluation de la société si elle en a désigné un, ou l'expert de la SCPI (si la société propriétaire n'en a pas désigné) sous le contrôle de la Société de Gestion.

La valeur de marché d'un actif immobilier s'apprécie en utilisant dans le cas général une méthode de cash-flows actualisés ou de capitalisation du revenu net, complétée parfois par la méthode par comparaison (évaluation comparative du marché), le cas échéant à une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur. La valeur peut également tenir compte des différentes conditions juridiques et financières notamment liées à l'occupation de l'actif, à la qualité du ou des occupants de l'actif, à la valeur du bien libre de toute occupation.

La Société de Gestion fixe annuellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Les actifs immobiliers difficiles à évaluer (immeubles en cours de construction, immeubles en développement, immeubles en redéveloppement) sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation, de laquelle il convient de déduire notamment le montant restant à décaisser dans le cadre des travaux en cours.

## **9. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT**

L'associé s'engage en signant son bulletin de souscription à apporter les sommes convenues à la société selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec la présente Note d'information et les Statuts. En signant le bulletin de souscription, l'associé certifie comprendre tous les risques décrits dans la présente Note d'information.

Tout litige découlant de la souscription de l'associé dans la société est en principe du ressort des juridictions civiles françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des associés est attirée sur le fait que la France et son système judiciaire reconnaissent la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française. Il n'appartient pas à la Société de Gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

## **10. US PERSON**

Les parts de SCPI ne doivent être acquises au bénéfice direct ou indirect d'une US Person au sens de la réglementation américaine. L'associé doit donc lors de sa souscription confirmer qu'il ne remplit pas un des critères ci-après : être citoyen ou résident américain, être né(e) aux USA, disposer d'une adresse de domicile postale aux USA, détenir un numéro de téléphone US, opérer un transfert permanent de fonds vers un compte maintenu aux USA, donner procuration ou délégation de signature à une personne résident aux USA.

Il est en outre précisé que les parts de SCPI ne pourront pas être cédées ou transférées sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique ou au bénéfice d'une US Person.

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

---

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

Il doit être remis à tout souscripteur, préalablement à toute souscription, un dossier complet comprenant :

- la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- le document d'informations clés
- les statuts de la société,
- le rapport annuel du dernier exercice social,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- un bulletin de souscription en 3 exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours.

## **2. MODALITES ET DELAI DE VERSEMENT**

Les souscriptions et versements sont reçus par la Société de gestion.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles indiquant le montant nominal auquel est ajouté la prime d'émission ainsi que leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

La souscription de parts de la SCPI peut être financée par un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que fournir le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. Il est précisé que le recours à l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement du souscripteur peut présenter un caractère risqué dans la mesure où, en cas de baisse du marché immobilier, le souscripteur pourrait se retrouver dans l'impossibilité de rembourser tout ou partie de l'emprunt.

Si les parts souscrites sont nanties au profit de l'organisme prêteur, ce dernier pourrait en demander la vente en cas de défaillance du souscripteur dans l'exécution du prêt. Cette vente pourrait entraîner une perte en capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Dans le cas d'une souscription effectuée à l'aide d'un crédit, la souscription est effective lors du versement des fonds correspondants par virement bancaire ou par chèque sur le compte de la SCPI.

## **3. PARTS SOCIALES**

### **a) Valeur nominale**

La valeur nominale initiale de la part était de 800 €. Il était perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 200 euros.

Par décision de l'Assemblée générale mixte du 27 juin 2019, il a été décidé de procéder à la réduction de la valeur nominale de la part sociale en la divisant par cinq (5) afin de fixer la valeur de la part à cent-soixante (160) euros et d'augmenter corrélativement le nombre de parts sociales de la SCPI par la création et l'émission de parts nouvelles. Ces dernières seront attribuées aux associés au prorata de leur détention dans le capital. La valeur nominale de la part de la SCPI sera donc modifiée en ce sens à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Ainsi la prime d'émission sera à cette date elle-même divisée par cinq (5) afin de représenter 40 euros par part.

### **b) Variabilité du capital**

Le capital social maximum peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

La Société de gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des associés décidera, lorsque le capital social maximum aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum. Dans le cas où l'AGE des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers.

Chaque bulletin trimestriel d'information mentionne les mouvements de capital constatés au

cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum,
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de gestion au terme de l'exercice écoulé,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-36 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Les sociétés régies par les dispositions de l'article L231-1 du Code du commerce ne peuvent créer des parts nouvelles que si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social tel qu'il est défini à l'article L214-114 du Code monétaire et financier.

### **Suspension de la variabilité du capital**

La Société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elle représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L214-593 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

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

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L214-94 du Code Monétaire et Financier.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L214-94 du Code Monétaire et Financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

Il est ici rappelé que, les retraits de parts demandés à la Société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives.

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

### **c) Forme des parts**

Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des courriers de parts valant attestation de propriété, établis au nom des Associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des Associés résultent de leur inscription sur le registre de la Société.

## **4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les valeurs suivantes :

- La valeur comptable,
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année. 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, le tout diminué des dettes et ramené à une part,
- la valeur de reconstitution : celle-ci est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de gestion), le tout ramené à une part.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de gestion.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale annuelle.

### **Prix de souscription : Valeur nominale et prime d'émission**

L'émission des parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée notamment à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés ainsi qu'à amortir :

- Les frais de constitution, les formalités d'augmentation de capital,
- Les frais, droit et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que la TVA non récupérable sur les immeubles,
- Les frais de recherche et d'investissement, inclus dans la commission de souscription versée à la Société de gestion,
- Les frais liés aux augmentations de capital (frais de collecte), inclus dans la commission de souscription versée à la Société de gestion.

Pour assurer l'égalité entre les associés, pour chaque nouvelle part émise, il sera prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Le prix de souscription de la part, figurant sur chaque bulletin de souscription, est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société telle que définie à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la société, ramené à une part, supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F). Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa de l'A.M.F.

La valeur nominale, majorée de la prime d'émission, constitue le prix de souscription.

## **5. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE**

Lors de la première souscription, il ne peut être reçu de la part de tout nouvel associé, que des souscriptions portant sur un nombre égal ou supérieur à 5 parts. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

## **6. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

Les souscriptions et versements seront reçus au siège social de la Société de gestion, 14 rue La Fayette 75009 PARIS.

## **7. DETAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION A LA PREMIERE AUGMENTATION DE CAPITAL**

### **a) Offre au public**

L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 760.000 euros au capital social statutaire de 100 000 000 euros suite à la modification prononcée par l'Assemblée Générale Mixte du 30 juillet 2014, à 300 000 000 euros suite à la modification prononcée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 2017 à 800 000 000 euros suite à la modification prononcée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2018, à 1 500 000 000 euros suite à la modification prononcée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mars 2020 et à 3 000 000 000 euros suite à la modification prononcée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2021.

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 3 000 000 000 euros soit 18 750 000 parts de 160 euros.

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

Initialement le prix de souscription d'une part était fixé à 1.000 € (frais et commission compris) se décomposant comme suit :

Valeur nominale :	800 €
Prime d'émission :	200 €

TOTAL 1.000 €

Le prix de souscription par part s'entend net de tout autre frais.

La prime d'émission intègre : les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des actifs immobiliers, la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de gestion de 10,09 % HT soit 10,51 % TTC maximum du prix de souscription, prime d'émission incluse soit 100,90 € HT et 105,10 € TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur).

Cette commission de souscription se décompose comme suit :

- Les frais liés aux augmentations de capital (frais de collecte et de recherche de capitaux) à hauteur de 8 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) soit 80 € TTI.
- Les frais de recherche des investissements à hauteur de 2,09 % HT (20,90 € HT) soit 2,51 % TTC (25,10 € TTC).

La date d'ouverture de la souscription par le public est fixée au 18 décembre 2013.

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021** le prix de souscription d'une part est fixé à 200 € (frais et commission compris) se décomposant comme suit :

Valeur nominale :	160 €
Prime d'émission :	40 €
TOTAL	200 €

Le prix de souscription par part s'entend net de tout autre frais.

La prime d'émission intègre : les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des actifs immobiliers, la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de gestion de 10,09 % HT soit 10,51 % TTC maximum du prix de souscription, prime d'émission incluse soit 20,18 € HT et 21,02 € TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur).

Cette commission de souscription se décompose comme suit :

- Les frais liés aux augmentations de capital (frais de collecte et de recherche de capitaux) à hauteur de 8 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) soit 16 € TTI.
- Les frais de recherche des investissements à hauteur de 2,09 % HT (4,18 € HT) soit 2,51 % TTC (5,02 € TTC).

Ces conditions sont mentionnées dans le bulletin de souscription et font l'objet d'une notice publiée au BALO.

Les modifications seront annoncées dans le bulletin trimestriel d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance, etc).

## **8. JOUISSANCE DES PARTS**

La date d'entrée en jouissance des parts est celle à compter de laquelle l'associé peut faire valoir ses droits au bénéfice. Elle est fixée par la Société de gestion lors de chaque émission. Ces délais sont précisés au verso du bulletin de souscription pour toute émission en cours.

Les parts porteront jouissance au 1<sup>er</sup> jour du cinquième mois suivant la souscription.

Le délai est compté à partir du jour de réception du bulletin de souscription et du règlement effectif de la souscription par son inscription au compte courant de la Société, ainsi que de toutes les pièces justificatives nécessaires à la régularité de la souscription. En cas de pièce(s) manquante(s), le délai ne sera compté qu'à partir du jour de réception de la dernière pièce

manquante.

## **9. GARANTIE BANCAIRE**

Conformément à l'article L214-86 du Code monétaire et financier, le capital maximal statutaire, fixé à 10 000 000 € doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 1.500.000 euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription.

Conformément aux termes de l'article L214-86 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers garantissant le remboursement des associés, a été délivrée par la Banque Palatine le 29 novembre 2013 (ci-après la « BANQUE ») pour un montant de 2.763.250 euros.

La garantie bancaire ne pourra être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts,
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de Gestion de la SCPI à l'Autorité des marchés financiers et à la BANQUE, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser,
- qu'après la remise par la SCPI à la BANQUE :
  - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI,
  - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

A ce jour la société ne présente plus de garantie bancaire, les exigences requises ci-dessus ayant été atteintes.

## **CHAPITRE II : MODALITES DE SORTIE**

---

Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la Société dispose de deux moyens :

- le retrait demandé à la Société de gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts,
- la cession, réalisée avec ou sans intervention de la Société de gestion.

La Société ne garantit ni le retrait ni la cession de parts.

### **1. RETRAIT**

#### **a) Principe du retrait**

Conformément aux dispositions régissant les Sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixée par les statuts.

#### **b) Modalités de retrait**

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 31 décembre.

### **c) Modalités de retrait sur le fonds de remboursement**

Dans l'objectif de la mise en place d'outils de gestion de la liquidité, un fonds de remboursement pourra être doté sur autorisation de l'Assemblée Générale.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la société de gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- Rappelant à l'associé qu'il a la possibilité sur sa demande expresse d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
- L'informant du prix, tel que déterminé ci-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze jours à compter de la réception de ce courrier recommandé pour notifier à la société de gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué.

A cette fin, le courrier de la société de gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-36 du RG AMF en attente de souscriptions correspondantes.

### **d) Prix de retrait**

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

#### Demande de retrait compensée par des demandes de souscription :

- Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription de 10,51 %.
- Ainsi, l'associé se retirant perçoit, sur la base du premier prix de souscription de 1.000 euros, une somme de 894,90 euros par part qui se décompose de la façon suivante :
  - Prix de souscription : 1.000 € ;
  - Commission de souscription TTC : - 105,10 € (10,51% TTC du prix de souscription) ;
  - = Valeur de retrait : 894,90 € TTC.

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021**, en raison de la division de la valeur nominale par cinq :

- L'associé se retirant perçoit, sur la base d'une souscription de 200 euros la part, une somme de 178,98 euros par part qui se décompose de la façon suivante :
  - Prix de souscription : 200 € ;
  - Commission de souscription TTC : - 21,02 € (10,51% TTC du prix de souscription) ;
  - = Valeur de retrait : 178,98 € TTC.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Demande de retrait non compensé par des demandes de souscription :

Sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait qui dans un tel cas, ne peut ni être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers, est fixé par la société de gestion et porté à la connaissance des associés concernés par tous moyens à sa convenance et notamment au moyen du courrier recommandé mentionné ci-après « Modalités de retrait par prélèvement sur le fonds de remboursement ».

Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen des sommes provenant des arbitrages réalisés, si lesdits arbitrages ont une incidence à la baisse sur la valeur de réalisation, le prix de retrait correspondra alors à la valeur de réalisation diminuée, pour tenir compte de cette incidence, d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des Associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu. Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

**e) Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital**

1) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L214-93 du Code monétaire et financier

En application des dispositions de l'article L214-93-II du Code monétaire et financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la Société de gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-22 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers (AMF).

En application de l'article 422-38 du RG AMF, en cas baisse du prix de retrait, la Société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

2) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

En application des Statuts et conformément à l'article 9 intitulé « Variabilité du capital – retrait – suspension et rétablissement de la variabilité du capital », la Société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des

ordres d'achat et de vente.

**Précision importante : il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).**

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché il sera exécuté.

## **2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS**

Les dispositions de ce paragraphe s'appliquent en cas de cession, transfert et mutation, notamment en cas de cession réalisée en application des dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier.

Il est rappelé que la Société ne garantit pas la revente des parts.

### **a) Cession directe :**

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, ou encore les donations sont constatées selon les formes habituelles.

- La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire ;
- La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la Société de gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société. Cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil. Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de gestion :

- de l'acte de cession et d'un formulaire Cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5%).

Pour toute cession réalisée par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et de

vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

#### **b) Registre des ordres d'achat et de vente**

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application de l'article L214-93-II du Code Monétaire et Financier, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des parts) prend une telle décision ou lorsque la Société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'article 9 des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

La Société de gestion assure l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

En conséquence, tout associé peut adresser à la Société de gestion, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés par celle-ci, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par l'instruction de l'Autorité des marchés financiers.

##### **▪ Conditions d'inscription des ordres sur le registre**

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par ladite instruction de l'Autorité des Marchés Financiers. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder quatre périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée illimitée, sauf annulation ;
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession est stipulé au chapitre III de la présente note d'information.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe « Couverture des ordres », du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis répondent aux conditions requises pour leur inscription, la Société de gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

#### ▪ **Mode de transmission des ordres d'achat et de vente**

Les ordres d'achat ou de vente sont adressés à la Société de gestion Euryale Asset Management (EAM) ou à un intermédiaire habilité par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces ordres doivent, selon le cas, comporter :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir,
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Le cas échéant, les ordres d'achat ou de vente sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de gestion selon l'un des moyens indiqués ci-dessus. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie ou mail avec envoi d'un accusé de réception.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

#### ▪ **Couverture des ordres d'achat**

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit par virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Le donneur d'ordre devra ainsi accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits, ou de l'ordre de virement.

Dans tous les cas, la Société de gestion ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

#### ▪ **Modification d'un ordre**

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- augmente son prix limite s'il s'agit d'un ordre de vente ou le diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

#### ▪ **Diffusion des informations dans le public**

Toutes les informations relatives :

- au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution,

sont rendues publiques sur le site internet de Euryale Asset Management ([www.euryale-am.fr](http://www.euryale-am.fr)) ou sur simple appel téléphonique au 01.48.78.22.08.

#### ▪ **Confrontation et prix d'exécution**

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (internet [www.euryale-am.fr](http://www.euryale-am.fr), téléphone 01.48.78.22.08). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Pour les parts de la SCPI Pierval Santé, la périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le cinquième jour de chaque mois à 12h. Si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant sera retenu.

Pour participer à la confrontation, les ordres devront avoir été reçus et horodatés par la Société de gestion au plus tard un ou cinq jours précédent le jour de confrontation à 15 heures.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de gestion Euryale Asset Management (EAM) portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet ([www.euryale-am.fr](http://www.euryale-am.fr)).

Les ordres sont exécutés par la Société de gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à

ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

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 deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet ([www.euryale-am.fr](http://www.euryale-am.fr)).

#### ▪ **Blocage du marché des parts**

##### - Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre 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.

##### - Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible 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 procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

#### **c) Effet de la cession**

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

#### ▪ **Délai de versement des fonds**

Le versement des fonds à l'associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les associés ;
- pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de trente (30) jours maximum après l'exécution de l'ordre.

- **Revente des parts**

La société ne garantit pas la revente des parts.

## **CHAPITRE III : FRAIS – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

---

Toutes sommes dues à la Société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit.

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

La Société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel ayant trait à la gestion courante des biens sociaux (gestion du patrimoine, frais courant de recherche de locataires), assure l'administration de la Société Pierval Santé, procède aux augmentations de capital (documents nécessaires : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, plaquettes commerciales et certificats de parts, publicité), l'information des associés et l'organisation des assemblées, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société Pierval Santé supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, impôts et droits, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des Associés : bulletin d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les frais exceptionnels de recherche de locataires en cas de départ anticipé du ou des locataires, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

### **2. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

Pour assurer ses missions, la Société de gestion percevra une rémunération sous forme de commission de quatre sortes.

#### **a) Commission de souscription**

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de gestion est fixée à 10,09 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 10,51% TTC pour un taux de TVA de 20 %) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais liés aux augmentations de capital (frais de collecte et recherche de capitaux, notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs ainsi que la validation des souscriptions) à hauteur de 8,00% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1<sup>e</sup> du Code Général des Impôts),
- les frais de recherche des investissements (notamment l'analyse et l'étude de l'investissement ainsi que le suivi de l'exécution de ces programmes d'investissement) à hauteur de 2,09 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur soit 2,51% TTC pour un taux de TVA de 20%).

## **b) Commission de gestion**

La commission de gestion versée par la SCPI est fixée comme suit :

- 7,00% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur soit 8,40 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la société pour son administration et la gestion de son patrimoine ;

Une majoration de la commission de gestion perçue par la Société de gestion sera due dans le cas où il sera constaté à la fin de l'année civile, soit au 31 décembre de chaque année, que le rendement net en main (montant annuel des loyers encaissés par la SCPI ramené au prix d'acquisition frais de notaire inclus) serait supérieur ou égal à 7.30%. Dans ce cas, un complément de rémunération de 1% au titre de la commission de gestion sera perçu et portera ainsi à 8% HT (9,6 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) la rémunération de la Société de gestion sur l'année écoulée.

- 7,00% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur soit 8,40 %TTC pour un taux de TVA de 20 %) du montant hors taxes des produits financiers nets encaissés par la Société de gestion.

Cette commission de gestion couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration et à la gestion de la société, la préparation de l'information des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées, la gestion des biens sociaux de la société et la distribution des revenus.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge directement par la SCPI qui règle directement :

- Les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers (frais d'évaluations pré-acquisition ou pré-cession...), et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'actes, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques,...
- Le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles,
- Les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles,
- Les assurances, les impôts et taxes, consommation d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles,
- Les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, ainsi que l'information aux associés,
- Les frais des membres du conseil de surveillance,
- Les frais de Commissariat aux Comptes,
- Les frais d'expertises et de contentieux,
- Les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi des documents d'information destinés aux associés,
- Les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles.

## **c) Commissions de mouvement sur les actifs immobiliers**

La société de gestion pourra percevoir des commissions de mouvement correspondant à une rémunération sur les transactions immobilières liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur les actifs immobiliers tant à l'acquisition qu'à la cession de tels actifs.

La Société de gestion ne pourra percevoir de telles commissions que dans le cas où il n'y aurait pas d'intervention d'intermédiaire immobilier autre qu'elle-même en relation directe avec les tiers –vendeurs ou les tiers-acquéreur.

La commission de mouvement sur les actifs immobiliers versée par la SCPI est fixée à un montant maximum de 3,00 % HT de la valeur des acquisitions, soit 3,60 % TTC pour un taux de TVA de 20 %.

Cette commission est prélevée sur la quote-part de la prime d'émission destinée à couvrir les frais d'acquisition.

#### **d) Commission de cession et de mutation des parts sociales**

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (60 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- pour la réalisation d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier égale à 5 % HT de la somme revenant au cédant (soit 6 % TTC au taux de TVA de 20 % actuellement en vigueur). Cette commission est à la charge de l'acquéreur.
- en cas de mutation de parts (succession, donation...), des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier. Ce montant est indexé le 1er janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'indice général INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée, la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L214-106 du Code monétaire et financier.

## **CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

---

### **1. REGIME DES ASSEMBLEES**

#### **a) Assemblées Générales**

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées sont qualifiées "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour des projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R214-138 II du Code monétaire et financier.

Les associés se réunissent au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le conseil de surveillance,
- le ou les commissaires aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le ou les liquidateurs.

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la Société de gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire ou adressée directement aux associés par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Ainsi, l'associé qui a opté pour la convocation électronique à l'assemblée générale recevra par voie électronique le dossier de convocation et de vote aux assemblées générales, en lieu et place de la voie postale.

Si l'associé refuse la convocation par voie électronique mais avait donné son accord par le passé, ce retour à la voie postale ne pourra être pris en compte qu'à la condition que l'associé confirme son changement par une demande en lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

L'assemblée générale est présidée par un représentant de la Société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 17 des statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

## **b) Assemblées Générales Ordinaires**

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 20 des statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle détermine la valeur de la part, les conditions de libération ainsi que l'entrée en jouissance des parts, dans le cadre de la variabilité du capital.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

## **c) Assemblées Générales Extraordinaires**

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'un nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social. Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement sans quorum requis, ainsi quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

#### **d) Consultation écrite**

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de quinze jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

## **2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS**

### **a) Répartition des bénéfices**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets. L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

### **b) Provisions pour gros entretiens**

La provision pour gros entretiens correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses nécessitées par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers à l'horizon des 5 prochaines années.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens qui permettront le maintien en l'état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretiens effectivement engagées sur l'exercice se traduisent par une reprise de la provision à due concurrence du montant provisionné.

### **3. DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES**

#### **a) Conventions particulières**

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de gestion ou tout associé de la SCPI doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer à ses frais l'immeuble par un expert indépendant. Les frais d'expertise seront supportés par la Société de gestion.

#### **b) Démarchage et publicité**

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L341-1 et suivant du Code monétaire et financier. La société Euryale Asset Management est autorisée depuis la loi n°2010-1249 de régulation bancaire et financière du 22 octobre 2010 à exercer une activité de démarchage financier.

Constitue un acte de démarchage toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que ce soit, avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir de sa part une souscription aux parts de la SCPI Pierval Santé. Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation d'instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription de parts de la SCPI Pierval Santé.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée de Pierval Santé et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne.

Le démarchage peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 du même code (Société de gestion de SCPI, établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance).

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. L'article 14 des statuts de la SCPI Pierval Santé prévoit cette limitation.

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-8 et 422-43 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est paru la notice d'information,
- 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 (la date, le numéro du visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

### **4. REGIME FISCAL DES ASSOCIES**

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. Une note complétant le régime fiscal présenté ci-dessous pourra être mise en ligne sur le site internet de la Société de gestion si cela est rendu nécessaire par le déploiement de la politique d'investissement.

Les informations délivrées par la Société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Les SCPI ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés. Les détenteurs de parts sont soumis à la même fiscalité que s'ils étaient directement propriétaires des biens détenus par la SCPI.

Les sociétés civiles de placement immobilier sont en effet soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la société elle-même.

#### **Les revenus des parts de SCPI sont composés :**

- De revenus fonciers (issus des loyers perçus).
- De revenus financiers (issus de la trésorerie placée par la société de gestion).
- De plus-values (issues des cessions de valeurs mobilières, d'immeubles et de parts de SCPI)

Dans la mesure où la SCPI vise à constituer un patrimoine immobilier localisé en Europe, il convient de préciser les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

Par ailleurs, il est précisé que la Société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale.

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes en France :

#### **FISCALITE DES REVENUS ET PLUS-VALUES DE SOURCE FRANCAISE**

##### **a) Revenus et déficits fonciers**

#### **Deux régimes :**

##### Le micro-foncier :

- C'est un régime simplifié qui concerne l'ensemble des revenus fonciers d'un foyer fiscal.
- Ce régime est applicable aux revenus de SCPI uniquement lorsque l'associé dispose par ailleurs de revenus fonciers provenant de la location d'au moins un immeuble détenu en direct, et qu'ensemble, ses revenus fonciers bruts sont inférieurs à 15 000 €. Ce régime doit être exclu si les biens immobiliers ouvrent déjà droit à un dispositif particulier (Scellier intermédiaire, Robien, Malraux...).
- L'administration fiscale procède à un abattement forfaitaire de 30% sur le montant des revenus fonciers imposables.

##### Le régime réel :

- Ce régime s'applique de plein droit dès lors que la somme des revenus fonciers bruts est supérieure à 15 000 €, ou sur option en deçà de ce montant (l'option est alors exercée irrévocablement pendant 3 ans).
- L'associé procède lui-même au calcul de son montant imposable.
- Les revenus fonciers sont soumis aux prélèvements sociaux (de 17,2% au taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018) et imposables à hauteur de la tranche marginale d'imposition de l'impôt sur le revenu.
- Calcul du montant imposable : c'est le revenu locatif brut diminué des dépenses effectivement supportées et justifiées (frais de gérance, travaux, charges de propriété et de

copropriété, taxes, documents d'information des associés, frais des AG) et des intérêts d'emprunts contractés le cas échéant, pour l'acquisition de biens immobiliers locatifs ou des parts de SCPI.

- En cas de revenu foncier négatif (en raison des charges supportées), le déficit foncier est déductible du revenu global à hauteur de 10 700 € par an, sous réserve qu'il ne soit pas généré par des intérêts d'emprunt. Passé ce plafond, la fraction du déficit supérieure à 10 700 € et celle générée par les intérêts d'emprunt sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

## **b) Revenus financiers**

Les revenus financiers représentent généralement une très faible part des revenus distribués par la SCPI.

Ces revenus proviennent des intérêts des certificats de dépôt sur lesquels la SCPI investit la trésorerie en attente d'investissement immobilier.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, le montant des intérêts est soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30%. Ces intérêts sont soumis pour les résidents fiscaux français à un prélèvement obligatoire à la source qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur.

Les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source. Une attestation sur l'honneur devra être produite avant le 30 novembre de l'année en cours. Dans ce cas, les intérêts seront imposés dans le cadre de la déclaration de revenus effectuée l'année suivante.

La Société de gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque Associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

## **c) Plus-values de cession des parts de la Société**

### **Le régime fiscal applicable**

#### **Associés personnes physiques, résidents de France**

Les plus-values réalisées sur la cession de parts sont imposables dans les mêmes conditions fiscales que les plus-values de cession d'immeuble.

Ainsi, la plus-value (différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition) sera imposée après un abattement selon la durée de détention :

<b>Taux d'abattement par année de détention</b>		
<b>Durée de détention</b>	<b>Assiette pour l'impôt sur le revenu</b>	<b>Assiette pour les prélèvements sociaux</b>
De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6%	1.65%
22 <sup>e</sup> année	4%	1.60%
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9%
A partir de la 31 <sup>e</sup> année	-	-

La plus-value nette sera imposée au taux proportionnel de 19% et augmentée des prélèvements sociaux au taux de 17,2% (au taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018).

La loi de finances 2013 a introduit une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros. Le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Les cessions de parts de SCPI inférieures à 15.000 € sont assujetties à l'impôt contrairement aux cessions d'immeubles détenus en direct.

### **Associés personnes morales, résidents de France**

Les plus-values immobilières réalisées par les Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), des bénéficiaires non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les Sociétés (IS), sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

Les plus-values immobilières réalisées par les Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers (par exemple, les Sociétés civiles immobilières patrimoniales détenues par des personnes physiques) sont soumises à cet impôt au taux proportionnel de 19%, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (au taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018).

### **Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts**

La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la Société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte.

Lorsque la Société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle. Afin de permettre à la Société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

#### **d) Plus-values de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par la SCPI**

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15.000 euros. Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

En cas de cession d'immeuble avec plus-value, la SCPI doit faire l'avance de l'impôt :

- retenu par le notaire ;
- aux Associés assujettis à l'impôt sur le revenu présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Pour permettre à la SCPI de solder sa créance vis-à-vis de ces Associés, tout en respectant l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'Assemblée Générale d'autoriser la Société de gestion à "distribuer" un montant égal à l'impôt, retenu au taux de 19% augmenté des prélèvements sociaux (au total 36,2% au taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018) représentant donc un montant égal par part, entre les Associés présents au jour de chaque vente concernée :

- par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire,
- ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs assujettis non-résidents, taxables au taux de 19%, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS).

### **FISCALITE DES REVENUS ET PLUS-VALUES DE SOURCE EUROPEENNE AUTRE QUE FRANCAISE**

En vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels la SCPI vise à se constituer un portefeuille immobilier, les revenus fonciers provenant de la location d'immeubles situés dans ces pays et les plus-values résultant de la cession de ces

immeubles sont généralement imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun de ces pays.

#### **a) Personnes Physiques**

Les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents en France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

En effet, les conventions fiscales signées avec les pays dans lesquels la SCPI vise à constituer un portefeuille immobilier prévoient généralement :

- que les revenus fonciers de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposés en France, ou
- que les revenus fonciers de source étrangère sont également imposés en France entre les mains des associés mais que ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers.

#### **b) Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés**

En pratique, en l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés français, les méthodes d'élimination des doubles impositions figurant dans les conventions fiscales signées entre la France et les pays dans lesquels la SCPI vise à constituer un portefeuille immobilier conduisent généralement à exonérer les revenus fonciers et les plus-values de source européenne d'impôt sur les sociétés en France entre les mains des associés de la SCPI.

### **5. INFORMATIONS PERIODIQUES**

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin trimestriel et le rapport annuel. Ces informations sont adressées par courrier ordinaire ou adressées directement aux associés par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

#### **a) Bulletin trimestriel d'information**

Le bulletin contient les informations suivantes : le rappel des conditions de souscription et de cession des parts, l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ainsi que les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée, l'état du patrimoine locatif (acquisition et cession d'immeubles du trimestre, taux d'occupation du patrimoine, encaissement des loyers et les vacances locatives), le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende. Si une assemblée s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées par les associés.

#### **b) Rapport annuel**

Le rapport annuel comporte :

- Le rapport de gestion qui rend compte de l'évolution du capital, des principales caractéristiques des émissions de parts ainsi que les conditions de fonctionnement du marché organisé des parts, de l'évolution (acquisition et cession) et de l'évaluation du patrimoine immobilier, des conditions d'exploitation du patrimoine immobilier (taux d'occupation exprimé en moyenne annuelle et vacances significatives de locaux),

- Le rapport du Conseil de Surveillance,
- Les rapports du Commissaire aux Comptes,
- Les documents comptables (Etat du patrimoine, Compte de résultat et annexes aux comptes),
- Les projets de résolutions.

## CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 1. LA SOCIETE - DENOMINATION, FORME, OBJET SOCIAL, DUREE

- DENOMINATION SOCIALE : Pierval Santé
- NATIONALITE : Française
- SIEGE SOCIAL : 14 rue La Fayette 75009 PARIS
- FORME JURIDIQUE : La société est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-114 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, les articles L231-8 et suivants, L732-7 et R 214-157 et suivants du Code Monétaire et Financier et par tous les textes subséquents et ses statuts.
- LIEU DE DEPÔT DES STATUTS : Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.
- REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES DE PARIS.
- DUREE : la Société est constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
- OBJET SOCIAL : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- EXERCICE SOCIAL : du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2014.
- CAPITAL INITIAL, CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE ET CAPITAL EFFECTIF :
  - Le capital initial a été souscrit et constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et libérés entièrement pour un montant total de 888.250 € soit 760.000 € représentant le montant nominal du capital social et 128.250 € représentant la prime d'émission,
  - Aux termes des statuts de la SCPI « Pierval Santé », le capital social est fixé à la somme de 760.000 € divisé en 950 parts de 800 € de valeur nominale chacune,
  - Le capital social maximum a été modifié en date du 30 Juillet 2014 par une Assemblée Générale Mixte pour être porté de 10.000.000 euros à 100.000.000 euros,
  - Le capital social maximum a été modifié en date du 7 février 2017 par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 100.000.000 euros à 300.000.000 euros.
  - Le capital social maximum a été modifié en date du 27 juin 2018 par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 300.000.000 euros à 800.000.000 euros.
  - Le capital social maximum a été modifié en date du 19 mars 2020 par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 800.000.000 euros à 1.500.000.000 euros.

- Le capital social maximum a été modifié en date du 10 juin 2021 par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 1.500.000.000 euros à 3.000.000.000 euros.

## **2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

La SCPI Pierval Santé est administrée par une Société de gestion, la S.A. EURYALE ASSET MANAGEMENT désignée statutairement.

- Dénomination sociale : EURYALE ASSET MANAGEMENT
- Date de création : 18 décembre 2009
- Siège social : 14, rue La Fayette 75009 PARIS
- Forme juridique : Société anonyme
- Registre du Commerce et des sociétés : PARIS numéro 518 574 033
- Numéro d'agrément délivré par l'A.M.F : Agrément n° GP-14000027 en date du 22/07/2014
- Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
- Actionnaire principal : GROUPE ELIENCE S.A.S. : 4927 actions, soit 68.45% du capital
- Administration de la société :
  - Directeur Général : Monsieur David FINCK
  - Directeur Général Délégué : Monsieur Patrick VANDENBERG
  - Directeur Général Délégué : Monsieur Michael RAULD

## **3. CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Composé de sept associés au moins et de neuf au plus, il est chargé d'assister la Société de gestion.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns ; il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, il s'abstient de tout acte de gestion. En cas de défaillance de la Société de gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale pour pourvoir à son remplacement.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale ordinaire par mandat impératif pour une durée de trois ans. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Dans le but d'élargir le conseil de surveillance par l'entrée de nouveaux associés, la Société de gestion sollicite les candidatures individuelles, afin que le conseil de surveillance représente au mieux les porteurs de parts.

Les membres ci-dessous ont été élus dans le cadre du renouvellement du Conseil de Surveillance lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 août 2020.

Conformément à l'article 422-13 du RG AMF, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2022.

#### Membres du Conseil de surveillance :

- Monsieur Michel CATTIN, consultant indépendant en stratégie,
- Monsieur Jean-Louis DERVIN, ingénieur général honoraire des ponts, des eaux et des forêts,
- Monsieur Daniel GEORGES, médecin spécialiste en imagerie médicale,
- Madame Maryse LUCHE, enseignante,
- Monsieur Ludovic POURRIER, directeur d'un institut médico-éducatif,
- Monsieur Pascal SCHREINER, responsable de projets informatique dans le domaine bancaire,
- La société MUTLOG GARANTIES représentée par Monsieur Jacques Frénéa,
- La S.A SNRT représentée par Monsieur Dominique CHUPIN
- La SCI DYNE PG représentée par Monsieur Nicolas DUBAN

#### **4. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée Générale constitutive du 17 octobre 2013 :

- en tant que titulaire : JPA, situé 7 rue Galilée à Paris (75116)

- en tant que suppléant : ACE, situé 5 avenue Franklin Roosevelt à Paris (75008)

Le mandat des Commissaires aux Comptes sus-désignés expirera le jour de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

#### **5. EXPERT IMMOBILIER**

La société Jones Lang LaSalle Expertises, 40/42 rue de la Boétie 75008 Paris, a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 17 octobre 2013 en qualité d'expert immobilier de la SCPI. Son mandat a été renouvelé pour une durée de cinq ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2018. Le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

#### **6. DEPOSITAIRE**

La société « Société Générale Sécurities Services » 29, boulevard Haussmann 75009 Paris a été nommée par l'Assemblée Générale mixte du 30 juillet 2014 en qualité de dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

#### **7. PERSONNE RESPONSABLE DE L'INFORMATION**

Monsieur David FINCK : Directeur Général d'EURYALE ASSET MANAGEMENT

#### **8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION**

Monsieur David FINCK : Directeur Général d'EURYALE ASSET MANAGEMENT

## ANNEXE

### **Article 6 du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement SFDR »**

Le règlement SFDR impose aux acteurs des marchés financiers de publier des informations concernant la manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement ainsi que s'ils prennent en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Le « risque en matière de durabilité » est défini en ces termes : il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Les « facteurs de durabilité » quant à eux sont définis comme : des questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Les principaux risques en matière de durabilité auxquels sont exposés les investissements immobiliers sont liés aux changements climatiques : risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte...

Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer ponctuellement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.

La société de gestion Euryale Asset Management sélectionne avec rigueur les actifs du fonds SCPI Pierval Santé en se basant sur des critères financiers mais également extra-financiers. Nous sommes convaincus que l'intégration de facteurs de durabilité dans la gestion des actifs contribue à créer davantage de valeur et à mieux gérer les risques.

A ce titre, Euryale Asset Management est en cours d'élaboration d'une méthodologie de sélection et de gestion des investissements intégrant des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) ainsi que les risques en matière de durabilité. C'est pourquoi le processus d'investissement n'applique pas encore de méthodologie d'analyse ESG et que les risques en matière de durabilité ainsi que les incidences négatives de nos investissements au niveau des facteurs de durabilité ne sont pas encore intégrés.

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

Par application des articles 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 numéro SCPI n° 20-08 en date du 6 mars 2020.

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

# **SCPI PIERVAL SANTE**

## **Statuts**

Mis à jour à la suite de l'Assemblée Générale Extraordinaire  
du 10 juin 2021

## **CHAPITRE 1 - FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE**

---

### **ARTICLE 1 – FORME**

La Société, objet des présentes, est une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.214-86 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, le Règlement Général de l’Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

### **ARTICLE 2 – OBJET**

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut :

- Procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.
- Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.
- Céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

### **ARTICLE 3 – DENOMINATION**

La Société prend la dénomination de **PIERVAL SANTE**.

### **ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à PARIS (9<sup>ème</sup>) – 14, rue La Fayette.

Il pourra être transféré en toute autre endroit dans la même ville ou d'un département limitrophe, par simple décision de la Société de gestion. Lors d'un transfert décidé par la société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

### **ARTICLE 5 – DUREE**

La Société est constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

## **CHAPITRE 2 – CAPITAL SOCIAL-PARTS**

---

### **ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL INITIAL**

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à 760 000 €, entièrement libéré. Il est divisé en parts nominatives de 800 euros chacune, numérotées de 1 à 950, qui sont attribuées aux fondateurs associés, à savoir :

- |  |            |                |
|--|------------|----------------|
| ▪ La société ACMN Vie                    | 322 parts, | soit 257.600 € |
| ▪ La société U R 2 S                     | 213 parts, | soit 170.400 € |
| ▪ La société Mutlog                      | 107 parts, | soit 85.600 €  |
| ▪ La société Mutlog Garanties            | 107 parts, | soit 85.600 €  |
| ▪ La société AGMF Prévoyance             | 107 parts, | soit 85.600 €  |
| ▪ Monsieur et Madame de Demandolx Dedons | 38 parts,  | soit 30.400 €  |

▪ Monsieur Jean-Jacques Olivié	32 parts,	soit 25.600 €
▪ L'association Espoir Alzheimer	11 parts,	soit 8.800 €
▪ Monsieur Louis de Bussy	8 parts,	soit 6.400 €
▪ Monsieur Alexander Breiding	5 parts,	soit 4.000 €
Soit, au TOTAL :	950 parts,	pour 760.000 €

Les associés ont intégralement libéré le nominal et la prime d'émission mentionnée à l'article 7 pour les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par Euryale Asset Management.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, en application de l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2019, il a été décidé de procéder à la réduction de la valeur nominale des parts en la divisant par 5 (cinq) afin de fixer ladite valeur nominale à 160 € (cent soixante euros) et d'augmenter corrélativement le nombre de parts sociales par création et émission de parts nouvelles lesquelles seront attribuées aux associés au prorata de leur détention dans le capital.

### **ARTICLE 7 – VERSEMENT DE LA PRIME D'EMISSION PAR LES ASSOCIES FONDATEURS**

Chaque associé fondateur a versé à titre de prime d'émission, une somme de cent trente cinq euros (135 €) par part en sus du nominal apporé, soit au total une somme de 128.250 €.

Cette prime d'émission a notamment pour but de couvrir les frais d'étude et d'acquisition des programmes d'investissement ainsi que les frais de souscription. Les frais de souscription à la charge des membres fondateurs correspondent aux frais de recherche des investissements pour un montant de 25 € TTC et aux frais de collecte limités à 15 € TTI, soit au total 40 € TTC.

Ainsi, la SCPI règlera à la société de gestion une commission de souscription équivalente à 4,00% TTC du prix total d'une souscription « non membre fondateur » (1.000 €) soit 40 € TTC par part (35,83 € HT par part).

### **ARTICLE 8 – CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE**

Le capital statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, il est fixé à trois milliards d'euros (3.000.000.000 €).

La Société de gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de trois milliards d'euros (3.000.000.000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.

### **ARTICLE 9 – VARIABILITE DU CAPITAL – RETRAIT – SUSPENSION ET RETABLISSEMENT DE LA VARIABILITE DU CAPITAL**

Le capital effectif de la Société, qui consiste en la part du capital social statutaire effectivement souscrit ou émis en rémunération des apports des associés, sera susceptible d'augmenter par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminuer par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés, dans la limite des dispositions légales et réglementaires.

#### **Variabilité du capital**

La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux.

Il peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de gestion le 31 décembre de l'exercice précédent,
- 10 % capital social maximum statutaire,
- La limite légale fixée à 760 000 €.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut constituer, si elle le juge utile, un "Fonds de Remboursement".

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau.

La Société de gestion est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la société à condition que celles-ci aient été préalablement agréées par elle, ledit agrément n'ayant pas à être motivé.

Lors de leur souscription, les parts doivent être intégralement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

Le capital peut aussi, à tout moment, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 euros.

## **Retrait**

### **1. Modalités de retrait**

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées seront annulées.

### **2. Fonds de remboursement**

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'assemblée générale des associés de la SCPI.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la Société de gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d'information.

### **3. Prix de retrait**

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois, le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds dont la Société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

### Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai 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.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

### Suspension de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

### Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du CMF.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du CMF, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

### Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

Les retraits de parts demandés à la Société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

## **ARTICLE 10 – AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL**

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

Le prix de souscription devra être compris dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice, constatera et arrêtera le montant du capital existant le jour de clôture de cet exercice.

Le capital pourra être également augmenté par incorporation de réserves sur décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été entièrement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier (CMF) pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

L'émission des parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée notamment à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés ainsi qu'à amortir :

- Les frais de constitution, les formalités d'augmentation de capital,
- Les frais, droit et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que la TVA non récupérable sur les immeubles,
- Les frais de recherche et d'investissement, inclus dans la commission de souscription versée à la Société de gestion
- Les frais liés aux augmentations de capital (frais de collecte), inclus dans la commission de souscription versée à la Société de gestion.

Pour assurer l'égalité entre les associés, pour chaque nouvelle part émise, il sera prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

## **ARTICLE 11 – LIBÉRATIONS DES PARTS**

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.

## **ARTICLE 12 – REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres des associés.

La Société de gestion peut délivrer, à chaque associé qui en fait la demande, un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ces certificats devront obligatoirement être restitués avant toute demande ou signification de cession.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

## **ARTICLE 13 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Les héritiers, représentants et créanciers d'un Associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale.

## **ARTICLE 14 – RESPONSABILITE**

### **1. Responsabilité des Associés**

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

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

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée au montant du capital qu'il possède.

### **2. Responsabilité civile de la Société**

La Société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

### **3. Responsabilité civile de la société de Gestion**

La Société de gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

## **ARTICLE 15 – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES**

Toute cession, tout transfert ou toute mutation, effectué sans l'intervention de la Société de gestion ou avec son concours dans le cadre du marché secondaire des parts organisé en application de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui 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 Société et aux tiers.

Dans les cas visés au 1. et 2. ci-après, la Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

### **1. Cession, mutation, transfert (hors cessions réalisées en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier).**

Cette inscription se fait sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les noms, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire (ou des parties concernées par le transfert ou la mutation), ou le cas échéant d'une copie certifiée de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications.

### **2. Cessions réalisées en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.**

Chaque associé a la faculté d'adresser à la société de gestion un ordre d'achat ou de vente de parts de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, et lorsque la Société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article IX des statuts, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de gestion. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est établi et publié par la Société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement. Toute transaction réalisée dans ces conditions donne lieu à une inscription sur le registre des Associés qui est réputé 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 Société et aux tiers. La Société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Lorsque la Société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier représente 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 à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

### **3. Clause d'agrément**

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite Société de gestion.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de gestion par lettre, en indiquant les noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert. Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, directement par la Société, en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

### **4. Nantissement**

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par courrier en recommandé avec accusé de réception.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis. Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non à un nantissement, devra être notifiée à la Société de gestion au moins un mois avant la cession.

## **5. Jouissance des parts**

Les dates de fin de jouissance des parts vendues et d'entrée en jouissance des parts acquises figurent dans la note d'information. Tout changement sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du mois de l'inscription de la cession sur les registres de la Société.

Les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la Société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

### **ARTICLE 16 – RETRAIT DES ASSOCIES**

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ci-dessus.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article 422-36 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

- le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription,
- si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 31 décembre.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre des demandes de retrait et représentant au moins 10% des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de gestion, conformément à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des marchés financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-22 du Règlement général de l'AMF, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. Les rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers (AMF).

### **ARTICLE 17 – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun, associé.

Les usufruitiers et les nu-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun, associé. A défaut, l'indivision constituée sera représentée par le seul usufruitier.

Le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans toutes les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions Extraordinaires.

Le nu-proprétaire pourra assister aux assemblées générales ordinaires sans prendre part au vote, à l'exception toutefois des résolutions augmentant ses engagements pour lesquelles il pourra voter. L'usufruitier pourra assister aux assemblées générales extraordinaires sans prendre part au vote.

#### **ARTICLE 18 – DECES- INCAPACITE**

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs de ses Associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des Associés décédés.

Les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout acte attestant de la dévolution du défunt. L'exercice des droits attachés aux parts de l'Associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'Associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés. L'interdiction, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire, la banqueroute d'un ou plusieurs Associés ne mettront pas fin à la Société.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaires atteignant l'un des Associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'Associé sur le registre de la Société.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

#### **ARTICLE 19 – FONDS DE REMBOURSEMENT**

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci dessus, l'Assemblée Générale des Associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la Société de gestion et information préalable de l'Autorité des marchés financiers.

### **CHAPITRE 3 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

---

#### **ARTICLE 20 – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société est administrée par une société de gestion, associée ou non, constituée sous forme d'une société anonyme dont le capital minimum ne peut être inférieur à 225 000 euros. La société de gestion doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs.

Les fonctions de la société de gestion cessent automatiquement du fait de sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par les tribunaux pour cause légitime, du fait de sa démission et en cas de retrait de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions pour des raisons visées ci-dessus, la Société serait administrée par une nouvelle Société de gestion nommée en Assemblée Générale

statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par l'une des personnes mentionnées à l'article R214-136 du Code Monétaire et Financier.

La Société EURYALE ASSET MANAGEMENT ayant pour nom commercial EAM, Société Anonyme dont le siège social est établi à Paris (9<sup>ème</sup>) – 14 rue La Fayette, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 518 574 033 RCS PARIS, titulaire de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n°GP 14000027 du 22 juillet 2014, est désignée comme Société de gestion pour une durée illimitée, sous réserve des dispositions de l'article 20. La présente disposition statutaire de nomination de la société de gestion vaut convention réglementée entre la SCPI et la société de gestion à laquelle s'ajoute les dispositions de la note d'information.

Tous pouvoirs sont conférés à la Société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article.

## **ARTICLE 21 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- préparer et réaliser les augmentations de capital, fixer les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités des souscriptions de parts, notamment le montant de la prime d'émission, les conditions de libération ;
- rechercher de nouveaux associés ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 15 ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société, signer les actes d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;
- céder, aliéner, échanger tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société et dans les limites de la réglementation applicable aux SCPI, signer les actes de vente, constituer tous droits réels, procéder à toutes formalités et, généralement, faire le nécessaire ;
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques. Créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- contracter des emprunts bancaires conformément à la politique d'investissement et en tout état de cause dans la limite d'un maximum qui sera fixé en Assemblée Générale ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la Société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'il avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de La Poste toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;

- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- assumer, au nom de la Société, des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

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

## **ARTICLE 22 – SIGNATURE SOCIALE ET DELEGATIONS DE POUVOIR**

La Société de gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, partie de ses attributions, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévu par la loi.

La signature sociale appartient à la Société de gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

## **ARTICLE 23 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

### **1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion**

La Société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel ayant trait à la gestion courante des biens sociaux (gestion du patrimoine, frais courant de recherche de locataires), assure l'administration de la Société Pierval Santé, procède aux augmentations de capital (documents nécessaires : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, plaquettes commerciales et certificats de parts, publicité), l'information des associés et l'organisation des assemblées, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société Pierval Santé supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, impôts et droits, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des Associés : bulletin d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

## **2. Rémunération de la Société de Gestion**

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

### **Commission de souscription**

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de gestion est fixée à 10,09 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 10,51 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c.1.e du Code Général des Impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 2,09 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 2,51 % TTC pour un taux de TVA de 20%).

### **Commission de gestion**

La commission de gestion versée par la SCPI est fixée comme suit :

- 7,00 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 8,40 % TTC pour un taux de TVA de 20%) des produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine.

Une majoration de la commission de gestion perçue par la Société de gestion sera due dans le cas où il sera constaté à la fin de l'année civile, soit au 31 décembre de chaque année, que le rendement acte en main (montant annuel des loyers encaissés par la SCPI ramené au prix d'acquisition frais de notaire inclus) serait supérieur ou égal à 7.30%. Dans ce cas, un complément de rémunération de 1% au titre de la commission de gestion sera perçu et portera ainsi à 8% HT (9,60 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) la rémunération de la Société de Gestion sur l'année écoulée.

- 7,00 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 8,40 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) du montant hors taxes des produits financiers nets encaissés par la société de gestion.

Cette commission de gestion couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, la préparation de l'information des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées, la gestion des biens sociaux de la société et la distribution des revenus.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement:

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers (frais d'évaluation pré-acquisition ou pré-cession, ...), et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte,
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles,
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles,
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles,
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, et des informations des associés,
- les frais des membres du Conseil de Surveillance,
- les frais des commissaires aux comptes,
- les frais d'expertise et de contentieux,

- les frais de publicité, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés,
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles et associations professionnelles.

### **Commissions de mouvement sur les actifs immobiliers**

La société de gestion pourra percevoir des commissions de mouvement correspondant à une rémunération sur les transactions immobilières liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur les actifs immobiliers tant à l'acquisition qu'à la cession de tels actifs.

La Société de gestion ne pourra percevoir de telles commissions que dans le cas où il n'y aurait pas d'intervention d'intermédiaire immobilier autre qu'elle-même en relation directe avec les tiers – vendeurs ou les tiers-acquéreur.

La commission de mouvement sur les actifs immobiliers versée par la SCPI est fixée à un montant maximum de 3,00 % HT de la valeur des acquisitions, soit 3,60 % TTC pour un taux de TVA de 20 % .

Cette commission est prélevée sur la quote-part de la prime d'émission destinée à couvrir les frais d'acquisition.

### **Commission de cession et de mutation**

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (60 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- Pour la réalisation d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier égale à 5 % HT de la somme revenant au cédant (soit 6 % TTC au taux de TVA de 20 % actuellement en vigueur). Cette commission est à la charge de l'acquéreur.
- en cas de mutation de parts (succession, donation...), des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

## **ARTICLE 24 – CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION**

Toute convention intervenant entre la Société d'une part, et la Société de gestion ou toute associé de ladite Société de gestion, d'autre part, doit être sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes et être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge de la Société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

## **CHAPITRE 4 - CONTROLE DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE 25 – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **1. Mission**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de gestion dans ses tâches de gestion,
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société,

- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts, sur rapport motivé de 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 les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

## **2. Nomination - Fonctionnement**

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la Société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président et, s'il le juge nécessaire, un ou plusieurs vice-Présidents.

Il désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

En cas d'absence du Président et du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation, soit de son Président ou de deux de ses membres, soit de la Société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit fixé par la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Tout membre peut se faire représenter aux délibérations du Conseil par un de ses collègues, au moyen d'un pouvoir donné par simple lettre, ou voter par correspondance dans les mêmes formes. Le mandat n'est valable que pour une seule séance et chaque membre présent ne peut disposer au cours de la même séance que d'un pouvoir.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents, représentés ou votent par correspondance. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis, chaque membre disposant d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial tenu au siège social et signé par le Président de la séance et le Secrétaire ou un autre membre du Conseil.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de gestion ou le secrétaire du Conseil.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du Conseil ou de leur vote par correspondance par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

### **3. Rémunération**

L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le montant de cette rémunération est porté en charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale.

Indépendamment des jetons de présence, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions.

### **4. Consultation par correspondance**

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également être consultés par écrit à l'initiative de leur Président ou de la Société de gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du Conseil par lettre recommandée avec avis de réception le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent, dans un délai de vingt jours, à compter de la lettre d'envoi, faire parvenir par écrit leur vote au Président ou à la Société de gestion. Ce délai est impératif et les membres n'ayant pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus de voter. Le vote est exprimé par un « oui » ou par un « non » sur le texte des résolutions.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié des membres du Conseil de Surveillance.

Le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

### **5. Responsabilité des membres du Conseil de Surveillance**

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la Société, mais ils sont responsables envers la Société et les tiers de leurs fautes personnelles dans l'exercice de leur mandat de contrôle.

## **ARTICLE 26 – COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour six exercices. Leur mandat expire après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L225-219 du Code de commerce. Ils sont rééligibles.

Ils sont chargés notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de gestion, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués lors de l'arrêt des comptes par la Société de gestion ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils font toutes observations à la Société de gestion concernant les comptes, en font part aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle ils sont convoqués.

Ils font un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières.

Les honoraires des Commissaires aux Comptes, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci.

#### **ARTICLE 27 – EXPERT IMMOBILIER**

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtés par la Société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

#### **ARTICLE 28 – DEPOSITAIRE**

Le dépositaire est désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés sur proposition de la société de gestion.

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la SCPI ou la société de gestion. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la société de gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

Le dépositaire peut être révoqué par la société de gestion, laquelle doit faire procéder à la nomination d'un nouveau dépositaire par l'Assemblée des associés sous réserve de l'obtention de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

### **CHAPITRE 5 - ASSEMBLEES GENERALES**

---

#### **ARTICLE 29 – ASSEMBLEES GENERALES**

##### **1. Assemblées Générales**

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées sont qualifiées « d'ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et « d'extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les Associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-138 II du Code monétaire et financier.

Les Associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes. Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le conseil de surveillance,
- le ou les commissaires aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le ou les liquidateurs.

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social. Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs. Il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des Associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 17, les Co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un Associé sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

## **2. Assemblées Générales Ordinaires**

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes, l'expert immobilier ainsi que le dépositaire. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 20 des statuts. Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle détermine la valeur de la part, les conditions de libération ainsi que l'entrée en jouissance des parts, dans le cadre de la variabilité du capital.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### **3. Assemblées Générales Extraordinaires**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société. Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public. Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'Associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

### **4. Consultation écrite des associés**

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de quinze jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion.

### **5. Communication des documents aux associés**

La Société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle. L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment, les rapports de la Société de gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, des comptes annuels de la Société.

A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des Associés, au siège social.

Tout Associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- compte de résultat,
- état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres,

- inventaires,
- rapports soumis aux assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

Conformément à l'article R.214-138, II du Code monétaire et financier, la Société est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs Associés représentant au moins 5% du capital social.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 Euros, les Associés doivent représenter une fraction du capital calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4% pour les 760 000 premiers Euros,
- 2,5% pour la tranche du capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 Euros,
- 1% pour la tranche du capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 Euros,
- 0,5% pour le surplus du capital.

Les projets de résolutions devront être adressés à la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'Assemblée Générale, et la Société de gestion devra en accuser réception dans les 5 jours suivant la réception.

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS COMPTABLES**

---

### **ARTICLE 30 – EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre.

A titre exceptionnel, le premier exercice courra du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2014.

### **ARTICLE 31 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

A la clôture de chaque exercice, soit au 31 décembre de chaque année, la Société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce. En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine, le tout ramené à une part.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI, et les textes modificatifs éventuels. Les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

## **ARTICLE 32 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance des parts.

L'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un ou plusieurs acomptes à valoir sur les dividendes et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans les conditions de l'article 14 des statuts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance de leurs parts sociales.

La quote part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Dans le cas d'un démembrement des parts sociales, les bénéfices distribués et les distributions éventuelles des plus-values immobilières réalisées par la Société sont versés à l'usufruitier jusqu'à la date d'extinction de l'usufruit.

L'usufruit des parts fait l'objet d'une concession pour une durée qui commence à courir à compter de la date d'entrée en jouissance des parts souscrites pour se terminer au terme de la concession. A cette date, le nu-proprétaire devient bénéficiaire de la pleine propriété des parts sans formalités. Ainsi, l'usufruit qui s'éteint par l'arrivée du terme de la concession peut donner lieu, le cas échéant (date du terme différent du terme du trimestre civil) au versement d'un dernier acompte trimestriel limité à un (1) ou deux (2) mois au lieu de (3) trois mois.

## **CHAPITRE 7 - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

---

### **ARTICLE 33 – DISSOLUTION**

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale extraordinaire.

Un an avant la date d'expiration de la Société, la Société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non. A défaut, tout Associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les Associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la Société.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire

### **ARTICLE 34 – LIQUIDATION**

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction.

Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le liquidateur qui a, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le liquidateur peut, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'il juge convenable, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la Société dissoute.

Il peut donc réaliser par la voie qu'il juge convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujéti à aucune forme ni formalité juridique.

Lors de la liquidation de la Société, une commission de liquidation pourra être mise en œuvre, dans des conditions qui seront soumises en Assemblée Générale à l'agrément préalable des Associés de la SCPI.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des Associés pris individuellement

## **CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS FINALES**

---

### **ARTICLE 35 – CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du lieu du Siège Social et jugées conformément à la loi.

En cas de contestations, tout associé doit faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du tribunal du lieu du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront soumises au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

### **ARTICLE 36 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

### **ARTICLE 37 – FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites, de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés seront supportés par la Société.

### **ARTICLE 38 – POUVOIRS**

Toutes les formalités requises par la loi, à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la ou des Sociétés de gestion pouvant agir séparément avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.